



REAL

Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	28
Kontantpris	795.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.230		
Byggeår/ombygget	1982/2008		

Sagsnr. **20203542**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

Salgsopstilling

RealMæglerne Gurli Hansen

CVR-nr. 14278745

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne

Tlf. 56957795 / 3700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bornholm

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Ferielejlighed, hvor din eneste opgave er at få så mange oplevelser i kassen som muligt.

Du skal ikke bruge tiden på vedligeholdelse eller passe en have - det er en del af pakken.

Her får man 27 fuldstændig perfekte kvm med en optimal udnyttelse.

Lejligheden er en del af Ejerforeningen SØ Terrasserne, Sandkås Strand.

Skøn terrasse, med uspolet havudsigt.

Kort afstand / lige over vejen til lille strand og klipper.

Cykelstisystem langs kysten.

Vandretur på stier langs kysten

Lejligheden indeholder:

Opholdsstue med sofagruppe og db seng.

Køkken i åben forbindelse med stue

Lækkert badeværelse med brus.

Fælles vaskerum.

Fri af udlejningskontrakt.

Sælges møbleret som fotos viser.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025



Køkken



Stue



Spisestue



Soveværelse



Stue

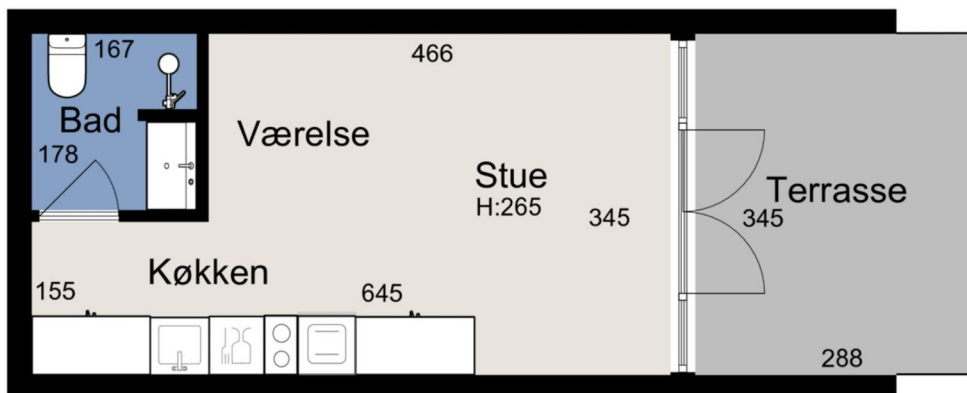


Badeværelse

Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

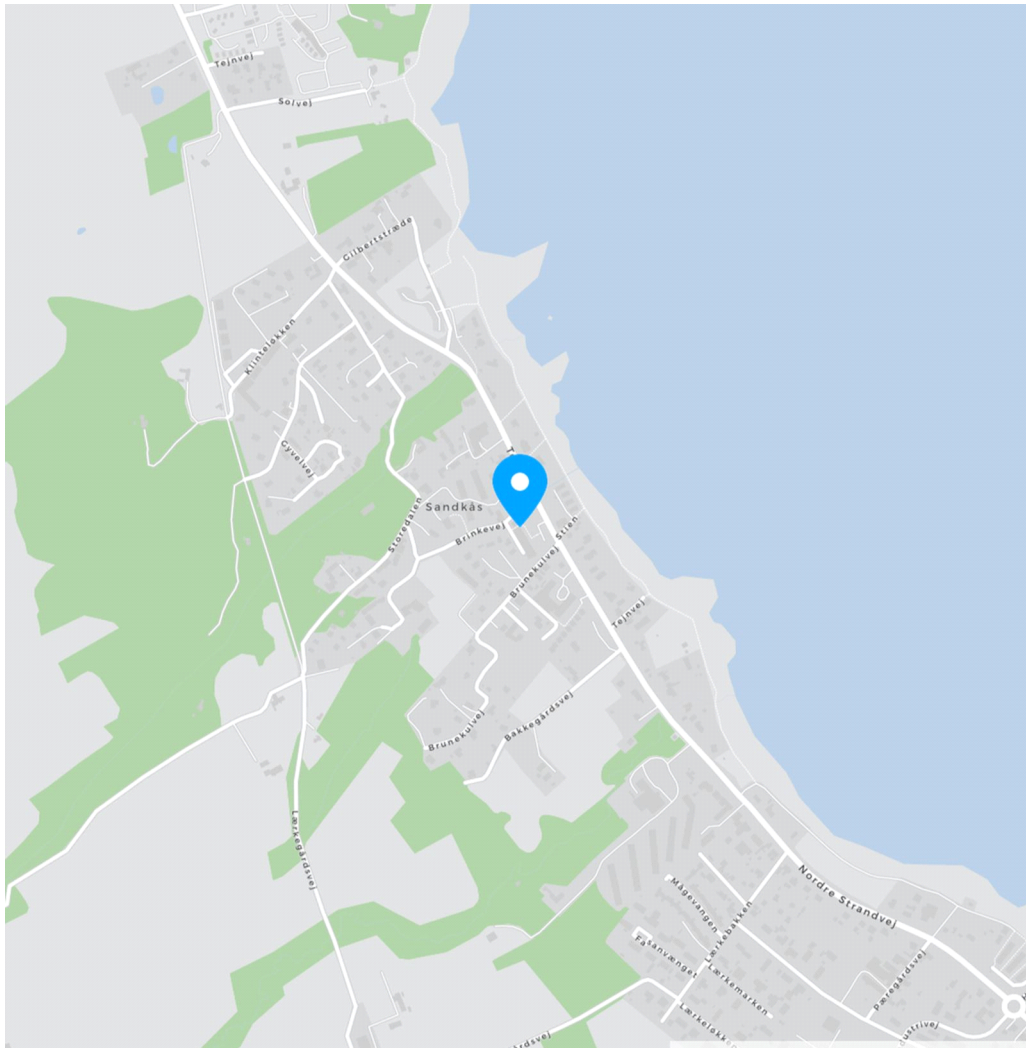
Dato: 09.07.2025



Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025



Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ferielejlighed
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	82 gg Hovedejerlavet, Olsker
BFE-nr.:	280337
Ejerl.nr.:	13
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Almen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1982/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.168.000 kr.
Grundværdi:	170.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	136.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	28 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	28 m ²
BBR-boligareal:	28 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Administrativt
Tinglyst fordelingstal:	28/1086
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.06.1912 lbnr. 953005-33 Tillægstekst Dok om vandløb mv Filnavn: 33_L-R_531
Nr. 2 lyst d. 31.07.1937 lbnr. 953006-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_F-R_418
Nr. 3 lyst d. 09.05.1940 lbnr. 953007-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_E-R_111
Nr. 4 lyst d. 04.10.1961 lbnr. 953008-33 Tillægstekst Dok om vandløb mv Filnavn: 33_L-R_531
Nr. 5 lyst d. 24.02.1965 lbnr. 953009-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_D-R_97
Nr. 6 lyst d. 23.12.1965 lbnr. 953010-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_L-R_531
Nr. 7 lyst d. 23.12.1965 lbnr. 953011-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_L-R_531
Nr. 8 lyst d. 23.12.1965 lbnr. 953012-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_L-R_339
Nr. 9 lyst d. 23.12.1965 lbnr. 953013-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_P-R_481
Nr. 10 lyst d. 23.12.1965 lbnr. 953014-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_P-R_481
Nr. 11 lyst d. 04.03.1977 lbnr. 953015-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33_L-R_531
Nr. 12 lyst d. 15.08.2007 lbnr. 14979-33 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Sø Terrasserne Sandkås Strand I Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 33_L-R_531

Kommuneplan 2020
Kommuneplanramme 209.S.02 Storedalen

Link til kommuneplan 2020:
<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskerum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årlig a'conto el/vand kr. 7.271,00

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejningskontrakt

Lejligheden er fri af udlejningskontrakt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.455	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.064	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Ejerforening	kr.	4.254	I alt	kr.	809.650
Miljøafgift	kr.	2.083	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Ejerudgift i alt 1 år		14.762			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.437 md./ 53.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.520 md./ 42.246 år v/27,13%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tejnvej 74C, st., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 20203542
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 09.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandler kræver professionel indsigt i både salg, finansiering, forsikring og lokale markedsforhold, samtidig med at man skal forstå og værdsætte mennesker og deres værdier. Det - og meget mere, får du, når du sælger gennem din lokale RealMægler.

Hos RealMæglerne Gurli Hansen møder du et dynamisk team med mange års erfaring med køb, salg og finansiering af boliger.

Vi kan som selvstændige og lokale ejendomsmæglere skræddersy et salgsforløb, som er tilpasset dig og din bolig. Vi arbejder sammen med dig - og vores samarbejdspartnere arbejder sammen med os for at finde den bedst mulige løsning.