

REAL



Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.505	Grund m2	1.247
Byggear	1976		

Sagsnr. **20203545**

RealMæglerne Gurli Hansen

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

Salgsopstilling

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: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025



Beskrivelse:

Lækkert sommerhus i den smukkeste natur og en kort gåtur før sandstranden kan nydes til fulde.

1.247 kvm plantagegrund - med shelter på grunden, hvor udelivet kan dyrkes.

Stor træterrasse, som forlænger de gode sommeraftner og solnedgangen kan følges. Her kan dyrelivet iagttages på nært hold, hvor harer, rådyr, fugle mm har deres daglige gang.

82 kvm og 4 værelser - pladsen er perfekt udnyttet.

Boligen indeholder:

Indgang til lyst køkken med alt i hårde hvidevarer.

Stue i åben forbindelse med køkken, samt udgang til stor træterrasse.

Badeværelse m/brus.

4 gode værelser.

Lofterne går op i kip, som giver en god rumfølelse

Her kan ferien allerede starte nu. Huset fremstår i rigtig pæn stand.

Udlejningsaftale med Feriepartner skal respekteres - aftale for 2026 er indgået.

Huset sælges møbleret.

Vi fremviser gerne - på skiftedage.

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: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse

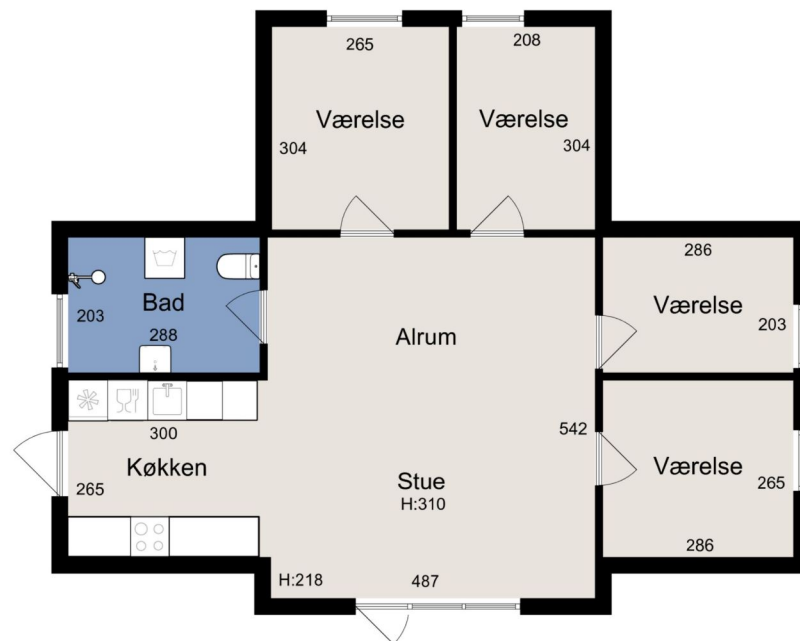


Soveværelse

Adresse: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025



Dato: 27.07.2025



Adresse: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	92 f Pedersker
BFE-nr.:	5155152
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Sømarken Vandværk
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.378.000 kr.
Grundværdi:	629.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.102.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	503.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.247 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fyrreskoven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Nr. 1 lyst d. 02.04.1971 lbnr. 1183-33 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv

Lokalplan nr. 00-03 Sommerhusomr. V-Ø Sømarken, Strandmarken

Kommuneplan 2020

Kommuneplanramme 000.S.08 Fyrreskoven

Link til kommuneplan 2020:

<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur mrk. Voss. Emhætte. Køleskab mrk. Atlas. Opvaskemaskine mrk. Gram.
Varmepumpe luft til luft Panasonic.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser:
Enkelte nipsting, personlige effekter og diverse værktøj

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet shelteret ikke er noteret på BBR.

Udlejningskontrakt

Der foreligger kontrakt med Feriepartner for sæsonen 2025 og 2026.

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.622	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.384	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.064	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	1.922.894
Miljøafgift sommer	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.	199			
Ejerudgift i alt 1 år		18.061			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.610 md./ 127.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.394 md./ 100.730 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: 23.07.2025
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: Fyrreskoven 39, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203545
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 27.07.2025

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

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.