

REAL



Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	66
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.606	Grund m2	2.495
Byggear	1800		

Sagsnr. **20203451**

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: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Hyggeligt bindingsværks fritidshus med stråtag på Balka - en kort gåtur og man står i vandkanten på stranden.

Huset ligger i et dejligt naturskønt område. Kort afstand til indkøb og offentlig transport.

Udsigt over marker og enge.

Her forenes stranden med landlivet og fuglene højt på himlen.

Stor græsplæne til boldspil mm

Fritidshuset indeholder:

Entre.

Badeværelse med brus.

Køkken i åben forbindelse med stue. Brændeovn.

Soveværelse.

Værelse med egen udgang til haven.

1. sal:

Værelse op i kip. Adgang via udvendig trappe på gavlen, hvor den lille altan med plads til bord og fire stole indbyder til hygge og ligger perfekt i forhold til solen. Her tilgodeses behovet for at kunne sidde og nyde sol op- og nedgange og ikke mindst den smukke udsigt.

Ingen udlejningsaftaler.

Huset overtages møbleret.

Vi fremviser gerne.

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: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

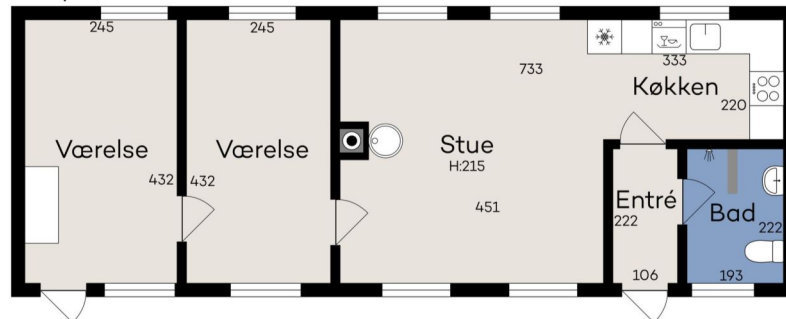


Adresse: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

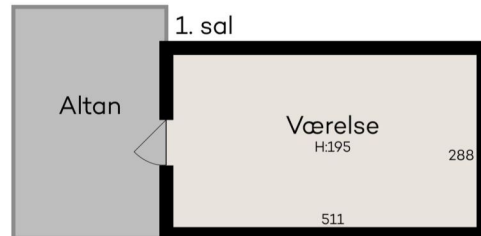
Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

Stueplan



1. sal



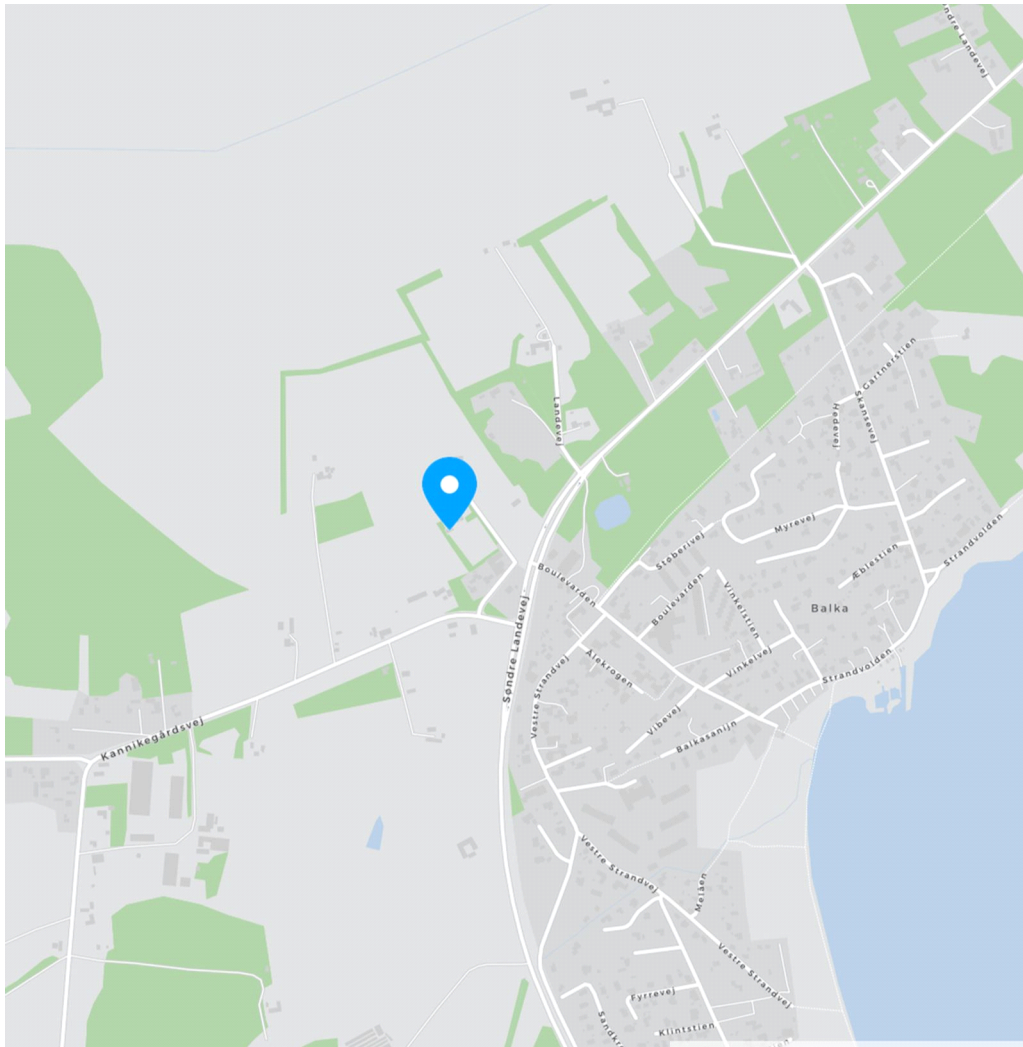
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026



Adresse: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	216 a Bodilsker
BFE-nr.:	5154257
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Balka Strand Vandværk
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret.
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft til luft
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.242.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	993.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	418.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.495 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	66 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1979 lbnr. 24262-33 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 218A Filnavn: 33_A-N_315
Nr. 2 lyst d. 28.12.1987 lbnr. 19806-33 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_A-N_315

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle - fryseskab mrk. Point. Keramisk komfur mrk. Gorenje. Emhætte mrk. Studio. Opvaskemaskine mrk. Siemens

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser:
Et enkelt billede/maleri i stue samt personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringstilbud er bestilt. Forsikringspræmien er anslået.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet værelset på 1. sal ikke er registreret på BBR.
Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.
Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af beboelsesarealet på 1. sal samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Udlejningskontrakt

Huset sælges fri af udlejningskontrakt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr. 4.477	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr. 5.101	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr. 980	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr. 639		kr.	
Miljøafgift sommer	kr. 2.833	I alt		1.420.250
Rottebekæmpelse	kr. 172			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

19.270

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.631 md./ 91.569 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.128 md./ 73.537 år v/25,90%
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: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203451
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 27.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.