

Kannikegårdsvej 8, Bodilsker, 3730 Nexø

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**66**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.606**	Grund m^2	**2.495**
Byggeår	**1800**		

Sagsnr. **20203451**

RealMæglerne Gurli Hansen
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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: 09.11.2026



Hyggeligt bindingsværksfritidshus ved Balka

Dejlig beliggenhed, hvor man kun har en kort gåtur for at stå i vandkanten på stranden.
Huset ligger i et dejligt naturskønt område med 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

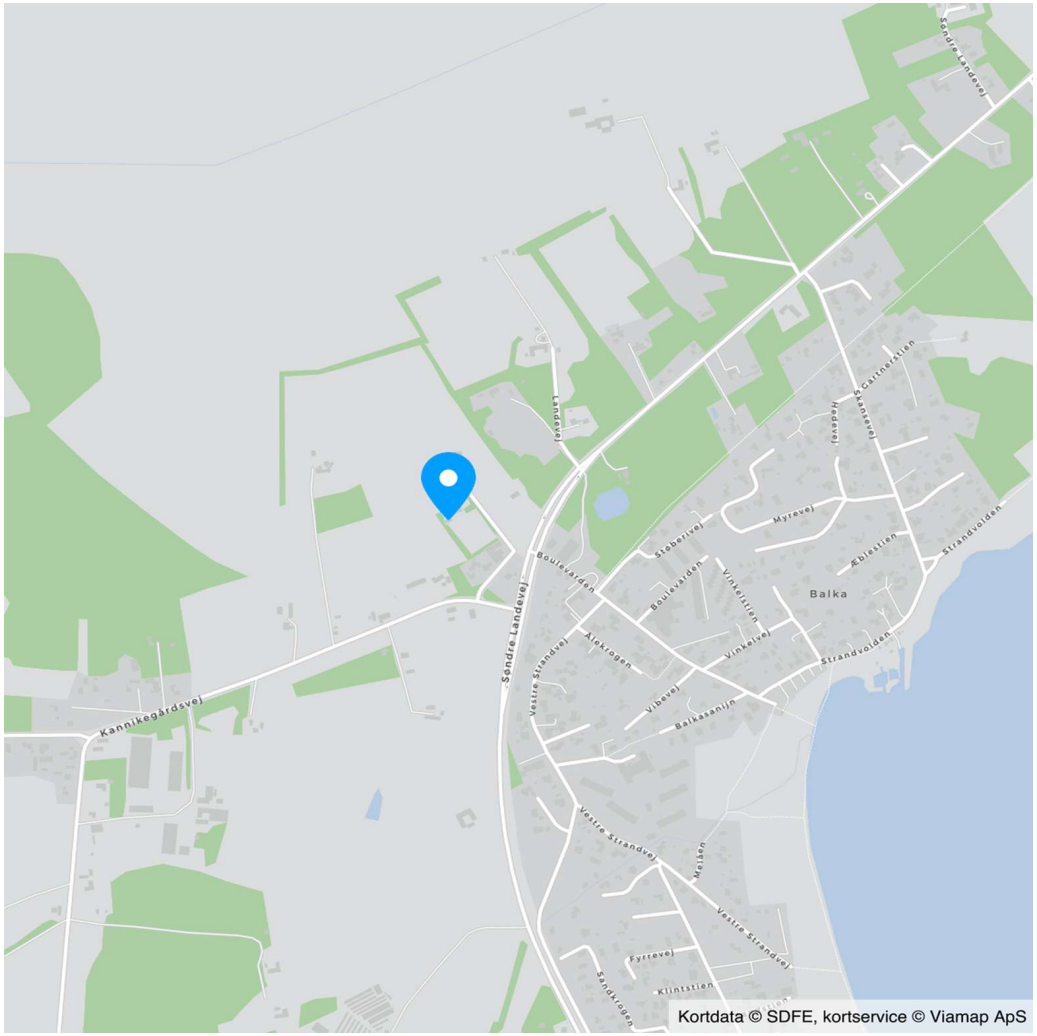
RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	216a Bodilsker
BFE-nr.:	5154257
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	2.495 m^2
Boligareal i alt:	66 m^2

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 218A
- Nr. 2: 28.12.1987 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

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 _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Et enkelt billede/maleri i stue samt personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026

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:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.067
Grundskyld	kr.	4.477
Renovation	kr.	980
Skorstensfejning	kr.	639
Miljøafgift sommer	kr.	2.833
Rottebekæmpelse	kr.	172
Husforsikring	kr.	5.101
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.269

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.420.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 679.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Udlejning
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.