

Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**107**
Kontant	**1.765.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.900**	Grund m^2	**2.655**
Byggeår	**1923**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **20203752**

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Flot villa i naturskønt område

Denne ejendom åbner ikke blot muligheden for en ekstra indtægtskilde gennem en separat ferielejlighed.

De vægtede arealer, som de to udbygninger tilfører ejendommen, giver også plads til de helt store drømme. Hvad enten du drømmer om et stort værksted, hobbyrum eller andet, så er det kun fantasien, der sætter grænserne.

Her får du en overskuelig villa i landzone med et godt udgangspunkt for at flytte direkte ind og tage ejendommen i brug. Både hovedbygningen og udbygningerne fremstår pæne og velholdte.

Der er noget særligt ved at vælge en bolig med historie. Denne villa fra opr. 1923 rummer 107 m² bolig og giver dig mulighed for at skabe en personlig base i et hus med god rumhøjde og mere end 100 år på bagen.

Ejendommen har en dejlig have, der indbyder til rolige morgener, hyggelige middage og de små pauser, der gør hverdagen god. Dertil kommer de mange solkroge og terrasser.

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026

Boligen indeholder:

Beboelsen:
Entré og bryggers med install. til vaskemaskine og tørretumbler.
Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer.
Stue-alrum med brændeovn - CE mærket og kan fortsætte. Udgang til stor terrasse.
Badeværelse med gulvvarme og bruseniche.
1. sal:
Kvistværelse
Værelse
Soveværelse med indbyggede skabe.

Bygning 2:
Stort udhus med hobbyværksted, depotrum. Forrådsrum.
1. sal – separat ferielejlighed, dog registreret som udhus. Indeholder:
Køkken med alt i hårde hvidevarer.
Badeværelse med brus.
Lys stue med aflukket soveafsnit.
Værelse

Bygning 3:
Garage. Tidl. stald indrettet som stort hobbyværksted. Solceller på taget.

Væksthus, anvendt som udestue.
Carport.
Flot anlagt have.
Ladestander til el-bil.

Naturskønt område lige op til Rø Plantage.

Gode transportmuligheder med skolebus forbi.

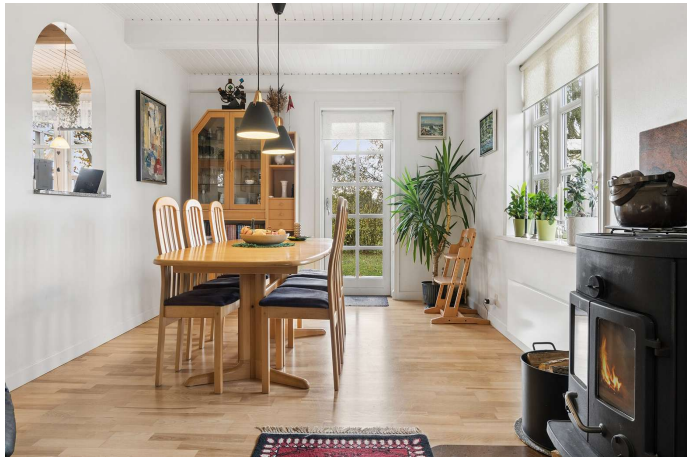
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Hobbyværksted



Garage

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Udhus med ferielejlighed på 1. sal



Køkken i ferielejlighed



Stue i ferielejlighed



Badeværelse i ferielejlighed



Soveværelse i ferielejlighed



Væksthus

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Gårdsplads



Set fra haven



Haven



Udsigt

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

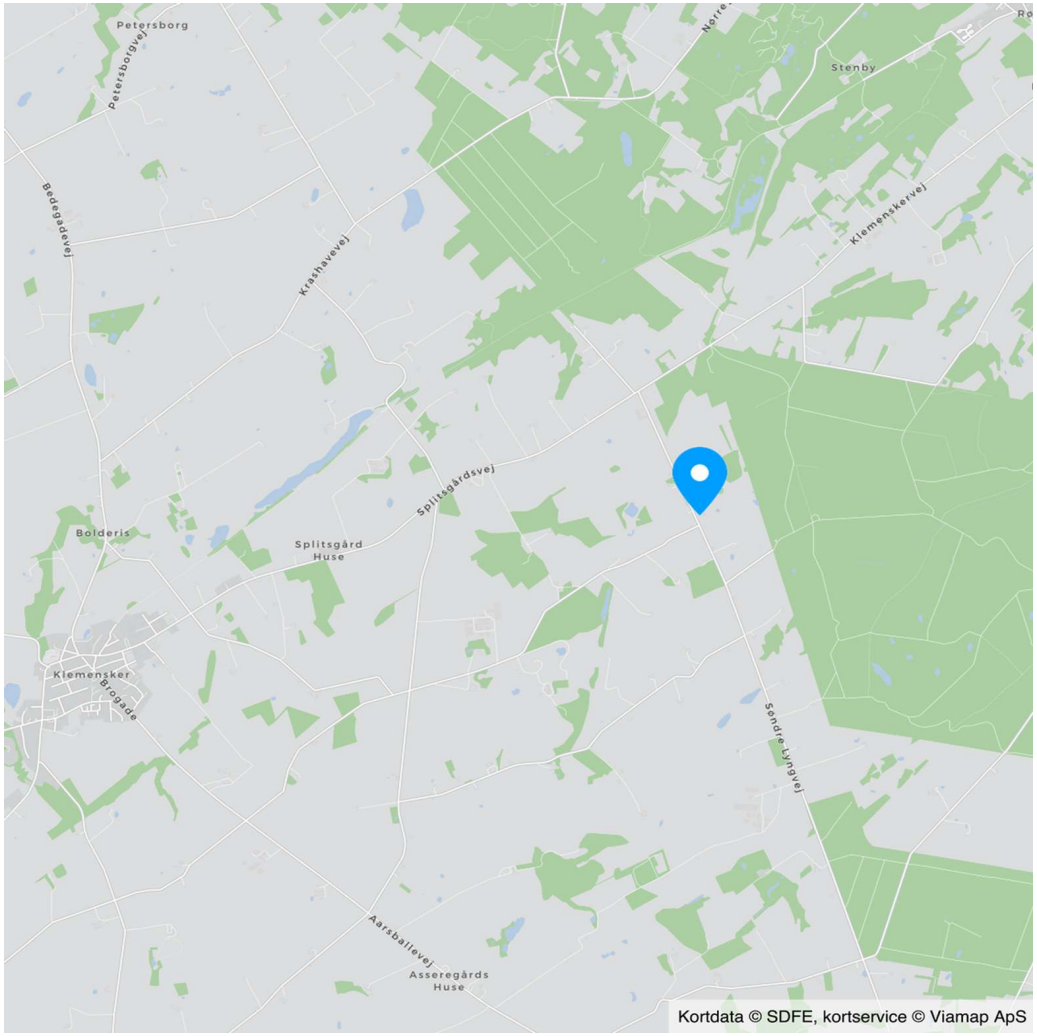
Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	175kf Klemensker
BFE-nr.:	5164057
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.205.000
Grundværdi:	444.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	964.000
Grundlag for grundskyld:	355.200

Arealer**

Grundareal:	2.655 m^2
Boligareal i alt:	107 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	187 m^2
Udhus:	75 m^2

** 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
Ingen

Planer
Mulighed for flexboligstatus i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Siemens), Emhætte, Komfur (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen omfatter ikke snetryksskader på drivhus.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 10.086 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme. Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærkets beregnede varmeforbrug består af 10.086 kWh el og 0,4 kløvet rummeter brænde.
Sælgers reelle el-forbrug i 2025 inkl. opladning af bil og modregnet overskud fra solceller er oplyst til kr. 12.700.
Hertil har sælger haft en udgift på kr. 6.500 til brænde.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Uoverensstemmelse på BBR
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet ferielejligheden i bygning 2 ikke er registreret som boligareal.

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: Søndre Lyngvej 5, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 20203752
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.916
Grundskyld	kr.	3.801
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	401
Skorstensfejning	kr.	779
Husforsikring	kr.	8.802
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.800

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.765.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.794.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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. 1: hovedstol kr. 699.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
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.