

Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**889.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.250**	Grund m^2	**1.189**
Byggeår	**1918**	Energimærke	**+ E**

Sagsnr. **20203596**

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

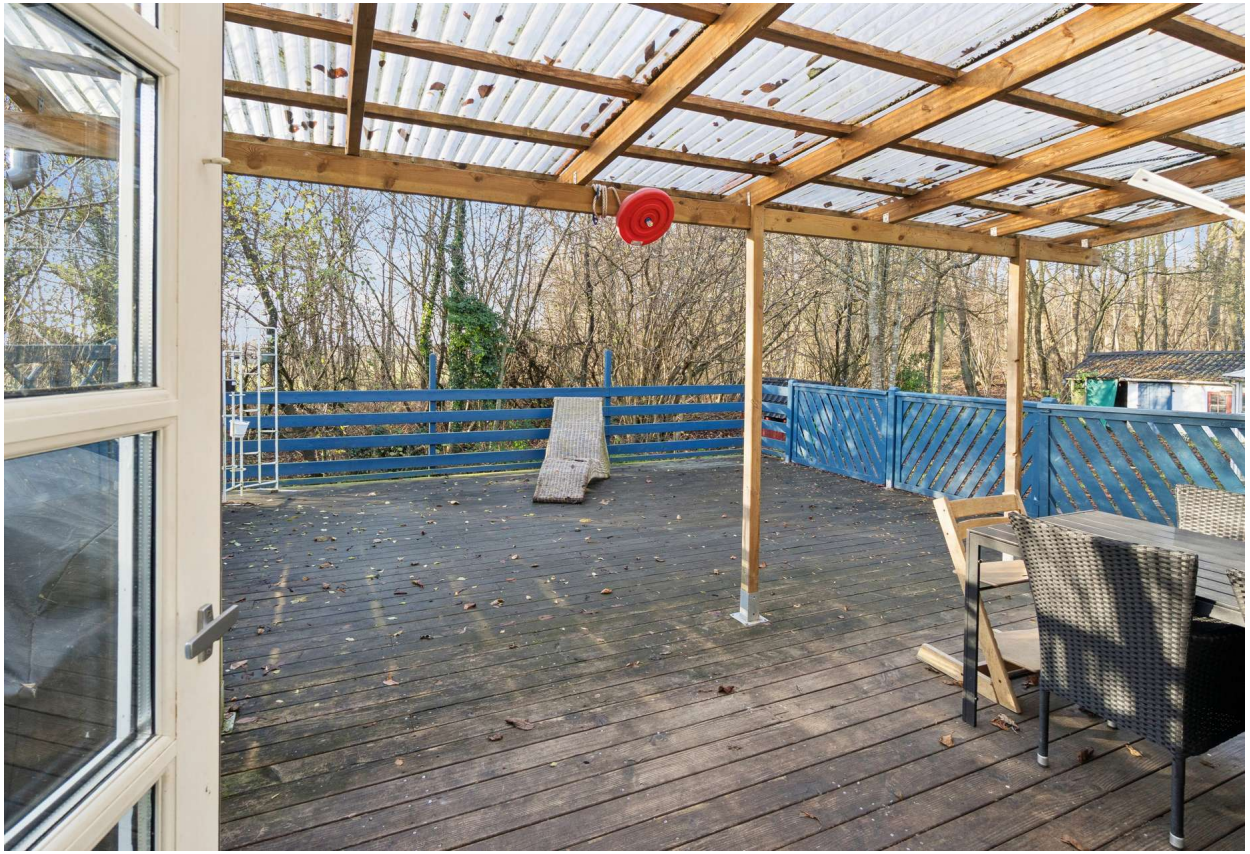
Salgsopstilling

*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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026



Dejlig villa i naturskønt område. Flexboligstatus mulig.

Huset ligger tilbagetrukket fra vejen og har kort afstand til indkøb.

120 kvm beboelse fordelt på:

Entre m/trappe til 1. sal.

Dejlig lys stue.

Soveværelse med skabe.

Køkken med alt i hårde hvidevarer samt udg. til stor delvist overdækket træterrasse.

Hovedentre.

Badeværelse m/brus og gulvvarme.

1. sal:

Repos med plads til PC-arbejdsplads.

Stort soveværelse m/kvist (dette værelse er lavloftet)

To værelser.

Toilet med håndvask.

Udhus, indrettet med et gæsteværelse (rummet er opvarmet)

Fyrrum m/pillefyr. Vaskerum m/install. til vaskemaskine og tørretumbler samt bord med vask.

Hønsehus. Garage.

Huset fremtræder i pæn og velholdt stand. En bolig med god planløsning og mange værelser.

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

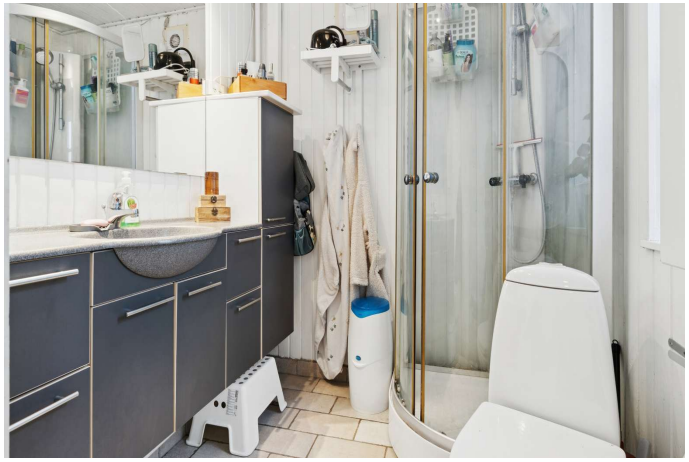
RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026








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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026













Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

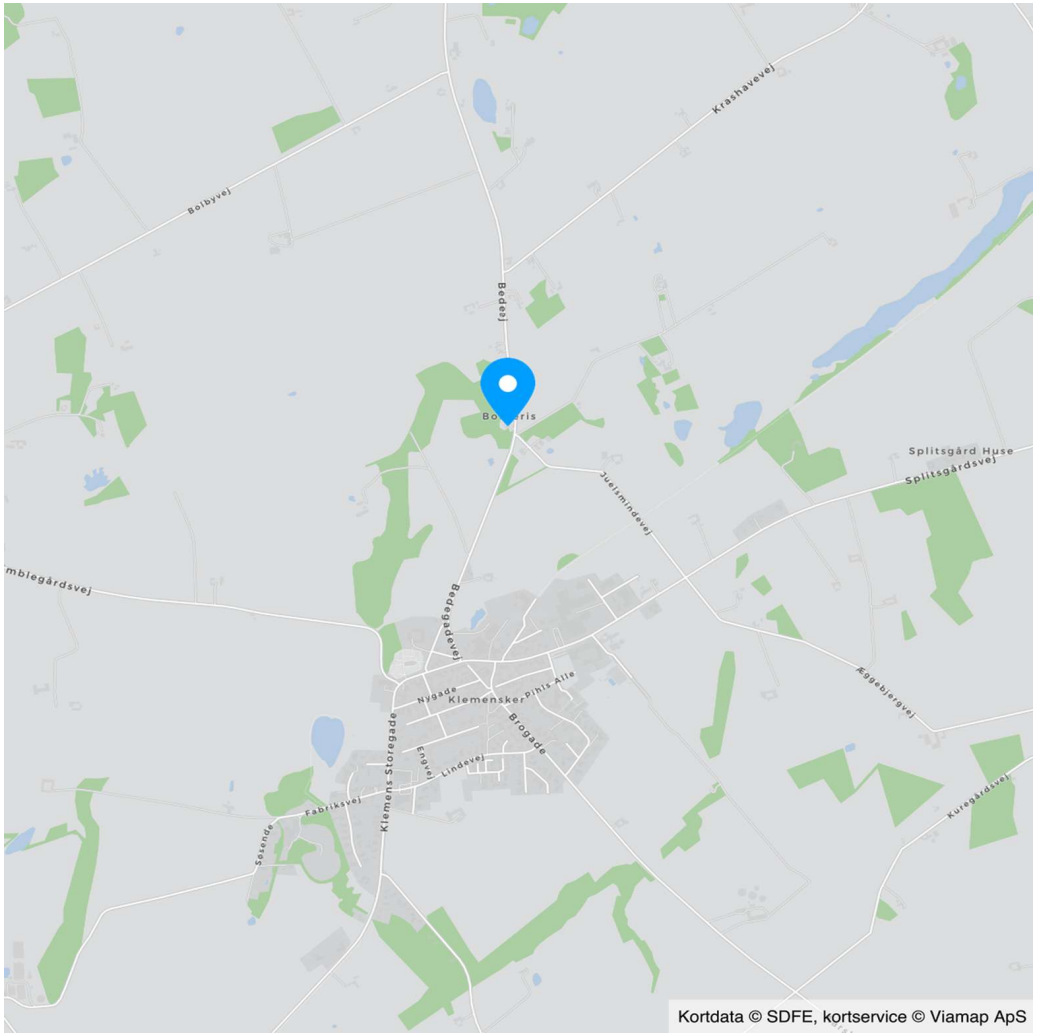
RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026





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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	108c Klemensker
BFE-nr.:	5163811
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	625.000
Grundværdi:	197.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	500.000
Grundlag for grundskyld:	157.600

Arealer**

Grundareal:	1.189 m²
Boligareal i alt:	120 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	38 m²
Garage:	32 m²

** 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: 29.10.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 30.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer
Ingen

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

Emhætte mrk. Thermex. Keramisk bordkomfur mrk. Siemens. Indbygningsovn mrk. Wasco. Opvaskemaskine mrk. Siemens. Køleskab

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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026

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: Alm. Brand Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Pillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede el-forbrug består af 4,5 tons træpiller til kr. 13.600,00 samt 1.248 kWh elektricitet til kr. 3.300,00

Ejendommen opvarmes med pillefyr. Årligt forbrug iflg. ejer mellem 5 -6 tons

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.550
Grundskyld	kr.	1.686
Renovation	kr.	2.418
Skorstensfejning	kr.	415
Miljøafgift	kr.	2.083
Rottebekæmpelse	kr.	273
Husforsikring	kr.	5.574
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.999

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	889.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	913.415

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

Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 17.07.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 745.000
Nr. 4: hovedstol kr. 158.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Uoverensstemmelse på BBR
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet nogle udhuse, overdækninger, udestue og pavillon ikke er noteret 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 bygningerne samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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.