

REAL



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.realmæglerne.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: 10.04.2026



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.

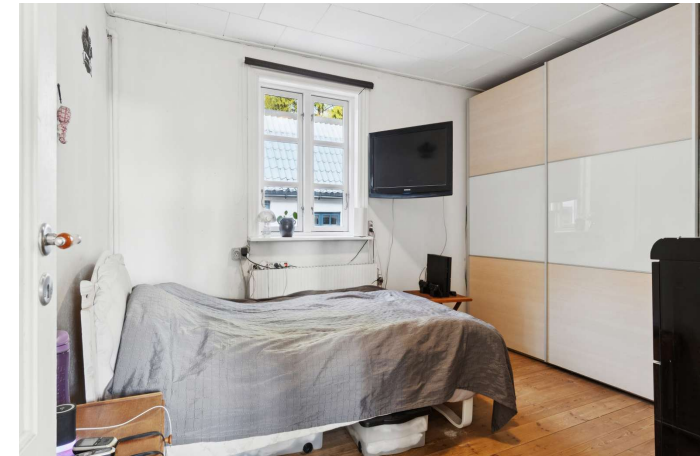
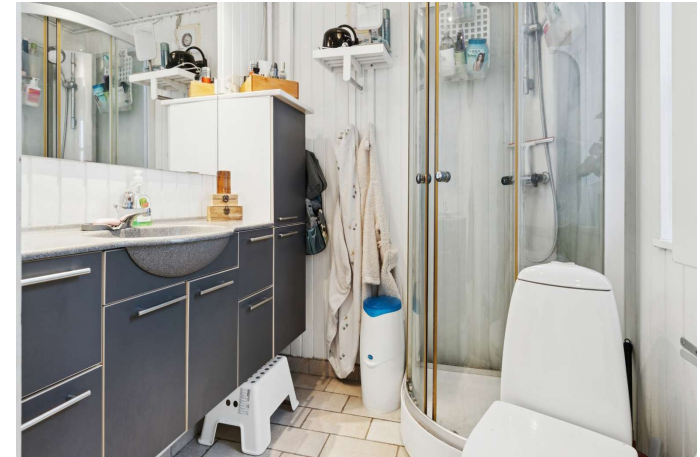
Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen



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

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

Dato: 10.04.2026





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

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

Dato: 10.04.2026



Luftfoto

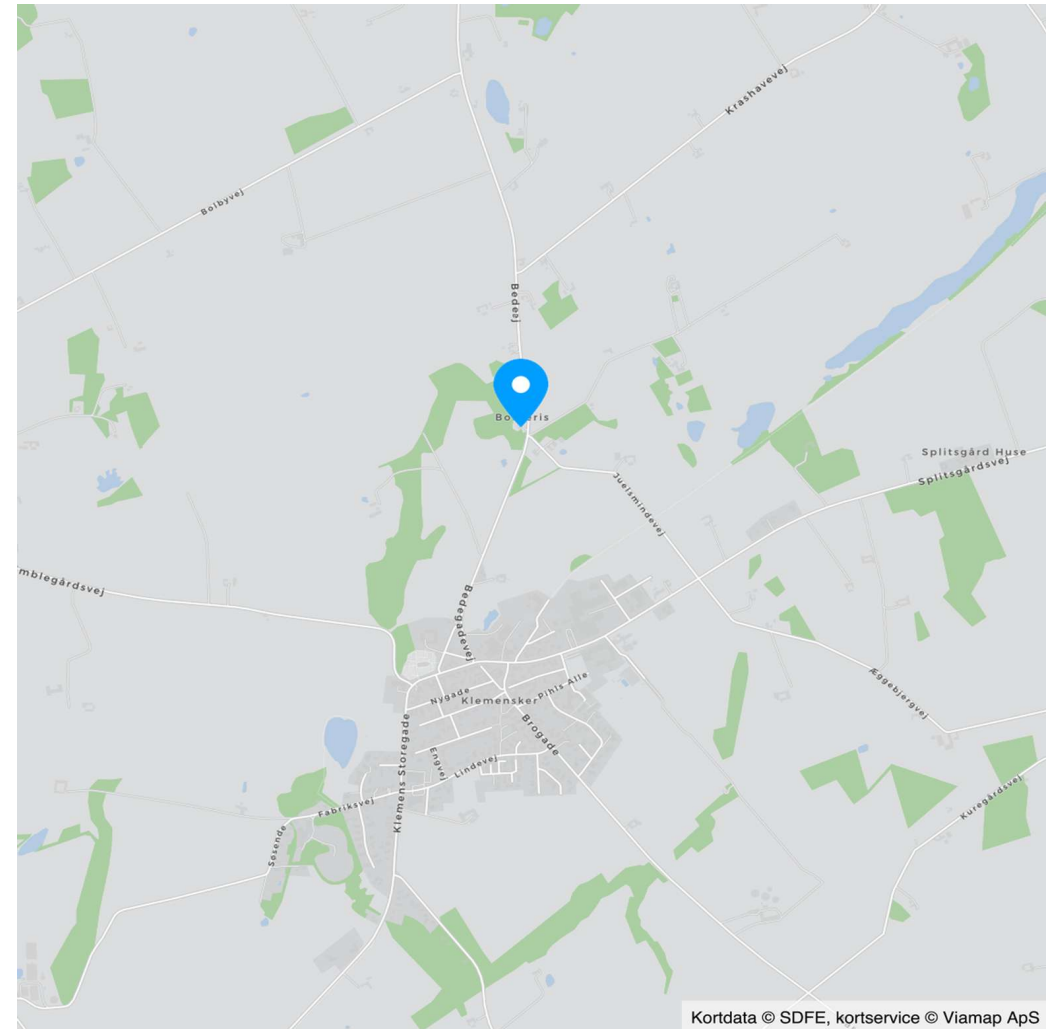
Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

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

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	108c Klemensker
BFE-nr.:	5163811
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Pillefyr
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 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	38 m ²
Garage:	32 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

- 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.



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

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

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.550	Kontantpris	kr.	889.000
Grundskyld	kr.	1.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.418	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Skorstensfejning	kr.	415	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	2.083	I alt	kr.	913.415
Rottebekæmpelse	kr.	273			
Husforsikring	kr.	5.574	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.999			

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

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

Dato: 10.04.2026

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

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 salgsoptillingen 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 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-/år-sopgørelsen. 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.

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.