

REAL



## Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>889.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.250</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.189</b>
Byggeår	<b>1918</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **20203596**

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmæglerne.dk/bornholm](http://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: 02.07.2026



### 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.

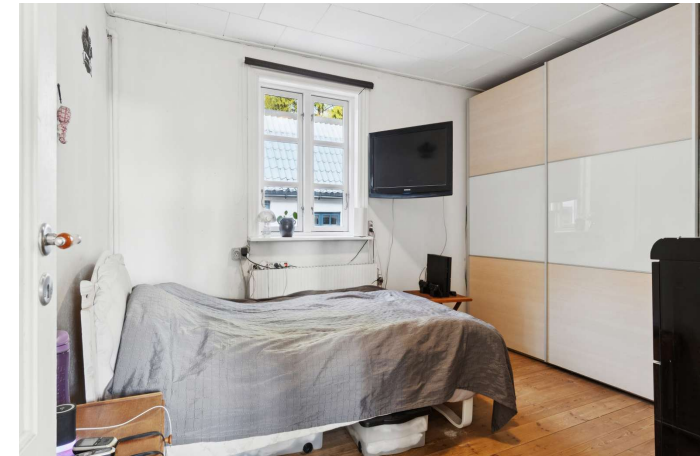
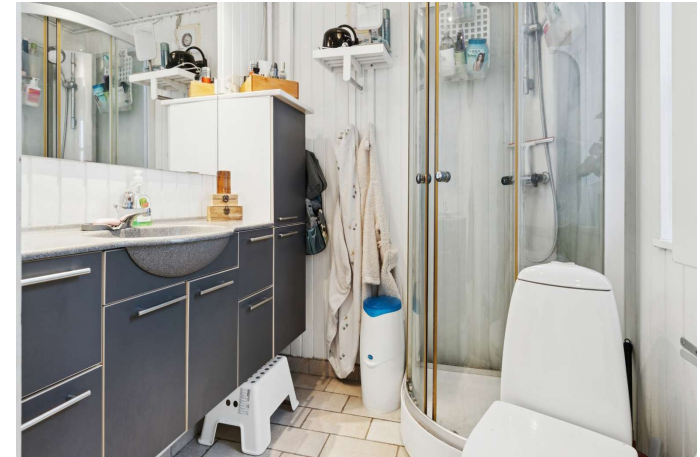
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

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

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

Dato: 02.07.2026



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

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

Dato: 02.07.2026



Luftfoto

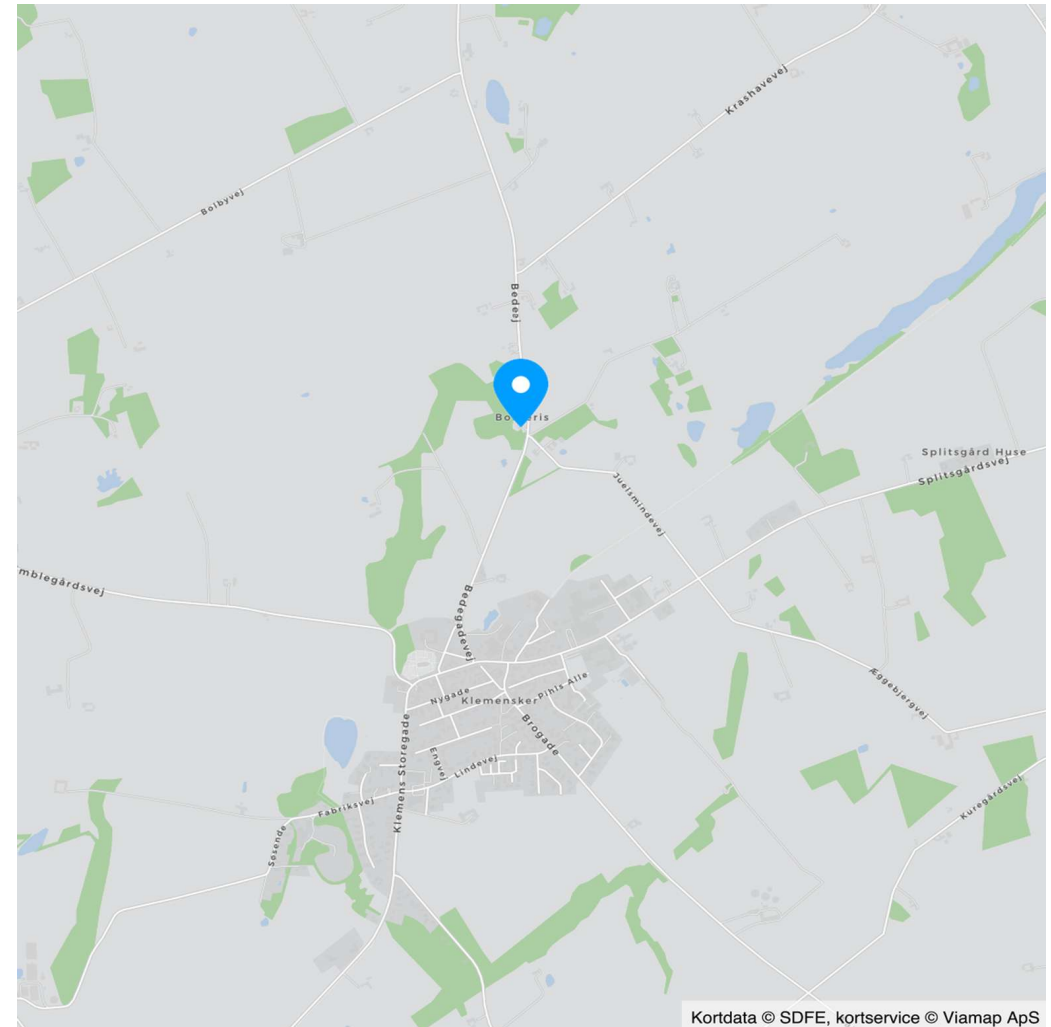
Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 889.000

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

Dato: 02.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 02.07.2026

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 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Udhus: 38 m<sup>2</sup>  
 Garage: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.07.2026

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:

Forsikringssselskab: Alm. Brand Forsikring  
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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 salgssopstillingens 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



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

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

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
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: 02.07.2026

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 relaxeres 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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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<sup>®</sup>

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.