



REAL

Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Ejerlejlighed
1.895.000
1.818
1910/2005

Bolig m2
Værelser

66
3

Sagsnr. **20203503**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025



Beskrivelse:

Lækker funktionel ferielejlighed med Christians Ø i horisonten og den skønneste natur lige udenfor døren.

Her kan man bare læne sig tilbage og nyde hele herligheden uden at skulle tænke på, at græsset skal slås eller andre praktiske opgaver.

Poolen er klar til brug hen over sommeren - er man mere til havvand er afstanden kort til bølgen blå.

En sund grundejerforening, hvor man i fællesskab får tingene til at ske.

Markerne omkring tilhører foreningen, her kan rådyr og harer ses i skøn leg på engen.

66 kvm bolig fordelt således:

Fliseterrasse ved indgangen mod øst - her kan havudsigten nydes.

Lys opholdsstue med god rumhøjde og i åben forbindelse med køkken.

Stilrent køkken i flot design m/alt i hårde hvidevarer.

Dejligt værelse.

Soveværelse m/skabe.

Badeværelse med brus, gulvvarme og vaskemaskine.

Terrasse mod syd.

Den korte afstand til Allinge by for bl.a. indkøb m.m. gør også lejligheden attraktiv.

Det hele i ét plan, så den ældre generation også kan være med.

Udhusrum/aflåst rum (fælles med de andre lejligheder) til cykler og andet.

Blev din interesse vakt, så fremviser vi gerne.

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: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025



Stue



Køkken



Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025



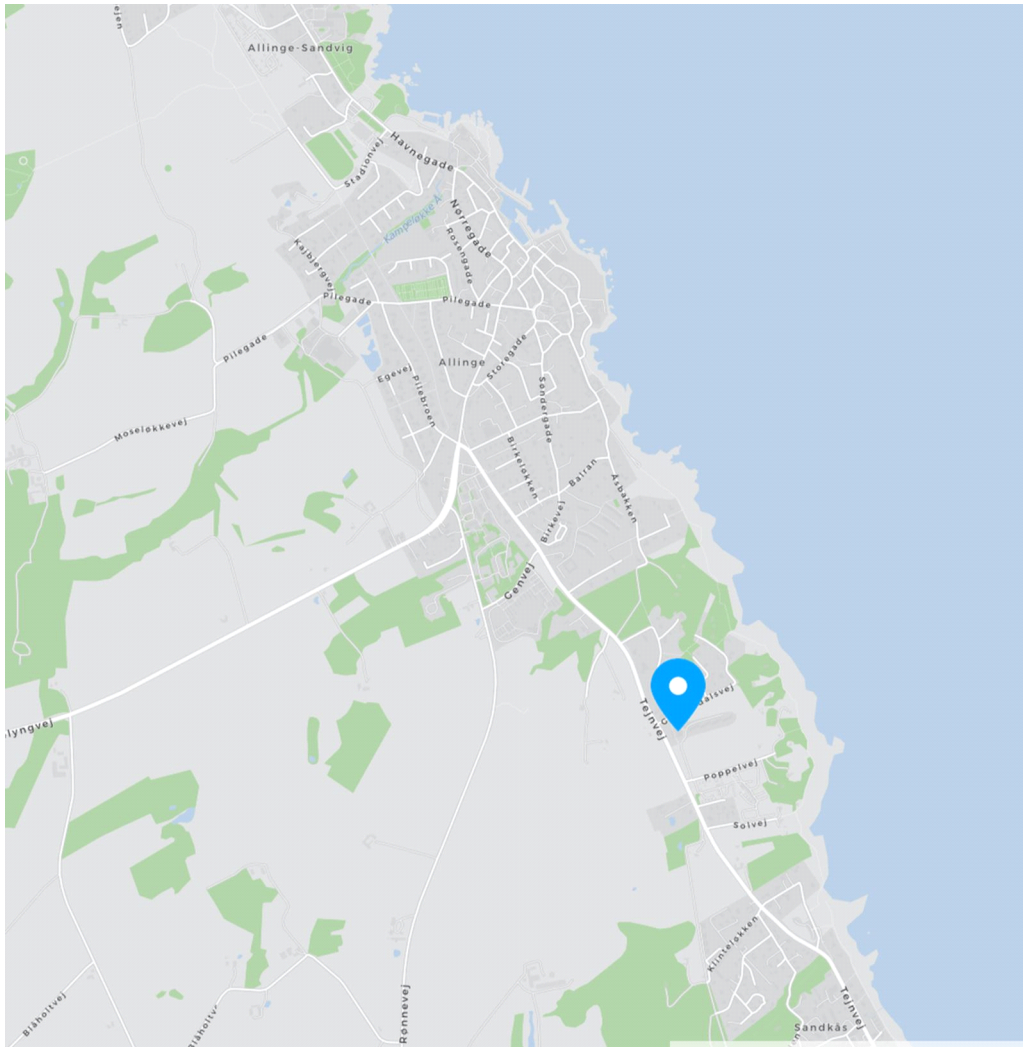
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025



Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ferielejlighed
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	4 b Hovedejerlavet, Olsker
BFE-nr.:	280038
Ejerl.nr.:	39
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1910/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.696.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	1.356.800 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	66 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	66 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	370/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerforeningen Boesvang
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur mrk. Bauknecht, Emhætte, Køle-fryseskab mrk. Grundig, Opvaskemaskine mrk. Blomberg,
Hvidevarerne er fra 2024, på nær køle-fryseskab som er et par år gammelt.
Varmepumpe luft til luft mrk. Daikin. Vaskemaskine mrk. Electrolux.
Havemøbler

Enkelte personlige effekter medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesrum
Swimmingpool
Parkeringsplads



Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækkes brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejningskontrakt

Ferielejligheden er udlejet via Feriepartner. Kontrakten skal respekteres af køber.

Status som hotellejlighed

Køber gøres opmærksom på, at ferielejligheden har status som hotellejlighed og har udlejningspligt.
Lejligheden kan benyttes delvist af ejer selv.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiatorer. Gulvvarme i badeværelse.
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
El- og vandforbrug i 2024 (inkl. sommerhusgæsters forbrug, som ejer kompenseres for):
El 1704 kWh kr. 4.501,-
Vand 22 m3 kr. 1.518,-
Aflæsningsgebyr kr. 530,- årligt
Skift af elmåler foretaget i 2023 afdrages årligt med kr. 1.000,- indtil 2026.

Vedligeholdelsesplan

Ejerforeningen har vedtaget et kommende vedligeholdelsesprojekt, Arbejdet i 2025 finansieres af ejerforeningens opsparing.
Næste fase af arbejdet dækkes enten af en forhøjet indbetaling til fællesudgifterne i 6 kvartaler, eller ved at indgå i et fælles lån optaget af ejerforeningen.
Det anslås at denne lejlighed i forhold til fordelingstallet skal bidrage med et beløb på i alt kr. 25.000,-

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.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.454	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Ejerforening	kr.	19.180	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Rottebekæmpelse	kr.	182	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
			I alt	kr.	1.916.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		21.816			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.467 md./ 125.605 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.309 md./ 99.711 år v/27,13%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.06.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.02.1935 lbnr. 952012-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 2 lyst d. 09.05.1940 lbnr. 952013-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_E-R_111

Nr. 3 lyst d. 20.07.1940 lbnr. 952014-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 4 lyst d. 02.05.1941 lbnr. 952015-33 Tillægstekst Dok om ret til vandtagning mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 5 lyst d. 27.01.1960 lbnr. 952016-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 6 lyst d. 04.11.1964 lbnr. 952017-33 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 7 lyst d. 10.10.1967 lbnr. 952018-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 8 lyst d. 25.11.1967 lbnr. 952019-33 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 9 lyst d. 11.12.1967 lbnr. 952020-33 Tillægstekst Dok om bygningers udseende mv, ejendommens anvendelse mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 10 lyst d. 02.03.1972 lbnr. 952021-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 11 lyst d. 05.04.1973 lbnr. 952022-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 12 lyst d. 14.06.1977 lbnr. 952023-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 13 lyst d. 16.08.1990 lbnr. 952024-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 14 lyst d. 20.02.2006 lbnr. 4751-33 Tillægstekst Dok om lavspændingskabel Ikke til hinder for prioritering

Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 16 lyst d. 17.03.2018 lbnr. 1009647340 Filnavn: 63a9157b-d55a-46f0-b9b2-86f4ed5bde90

Nr. 1 lyst d. 22.02.1935 lbnr. 952012-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 2 lyst d. 09.05.1940 lbnr. 952013-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_E-R_111

Nr. 3 lyst d. 20.07.1940 lbnr. 952014-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 4 lyst d. 02.05.1941 lbnr. 952015-33 Tillægstekst Dok om ret til vandtagning mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 5 lyst d. 27.01.1960 lbnr. 952016-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 6 lyst d. 04.11.1964 lbnr. 952017-33 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 7 lyst d. 10.10.1967 lbnr. 952018-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 8 lyst d. 25.11.1967 lbnr. 952019-33 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 9 lyst d. 11.12.1967 lbnr. 952020-33 Tillægstekst Dok om bygningers udseende mv, ejendommens anvendelse mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 10 lyst d. 02.03.1972 lbnr. 952021-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 11 lyst d. 05.04.1973 lbnr. 952022-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 12 lyst d. 14.06.1977 lbnr. 952023-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 13 lyst d. 16.08.1990 lbnr. 952024-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 14 lyst d. 20.02.2006 lbnr. 4751-33 Tillægstekst Dok om lavspændingskabel Ikke til hinder for prioritering



Adresse: Tejnvej 25 39., Sandkås, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203503
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 21.06.2025

Filnavn: 33_A-R_139

Nr. 16 lyst d. 17.03.2018 lbnr. 1009647340 Filnavn: 63a9157b-d55a-46f0-b9b2-86f4ed5bde90

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.