



Salgsopstilling

Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023



Beskrivelse:

Merkur 111/95 med stort set alt hvad hjertet begærer. I hvert fald, hvis det handler om muligheder for at koble af. Udover stort fællesrum, masser af naturligt lys, flot køkken, med opvaskemaskine og alt det andet, der gør sommerhuslivet lækkert, så får I også her et spabadeværelse med sauna. Godt for både krop og sjæl, men også for økonomien. Det øger nemlig udlejningsværdien betragteligt hele året rundt, hvis man går i disse tanker.

Derudover byder huset på tre gode soveværelser, et ekstra badeværelse med vaskemaskine samt en entré. Og selvfølgelig det perfekte gemmested for både små og store: Alkoven med hems, hvis brugsret selvfølgelig også kan tildeles overnattende gæster.

Køb Merkur 111/95 inkl. grund, tilslutningsafgifter og 53 m2 terrasse, haveanlæg, indkørsel, og komplet udstyret og klar til brug. Huset er i farven sort, med sorte vinduer og flot nøddifarvet udhæng.

Den årlige lejeindtægt på huset er **budgetteret tilkr. 124.542 årligt for 22 ugers udlejning efter bureauomkostninger.**

Bornholm har fået tilnavnet Solskinsøen, fordi øen er det sted i Danmark, hvor du kan nyde flest solskinstimer. Samtidig er Bornholm også det eneste sted i Danmark med klipper. Glæd dig til vild natur, lækker mad og ikke mindst masser af ro til at nyde nærværet med familien.

Kontakt Planet Huse og hør nærmere om det skønne hus – vi arrangerer gerne en privat fremvisning.

Kontaktoplysninger:

Behrend Behrendsen

M: 40 17 02 75

E-mail: bbe@planethuse.dk

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: Tenna Jørgensen

Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023



Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

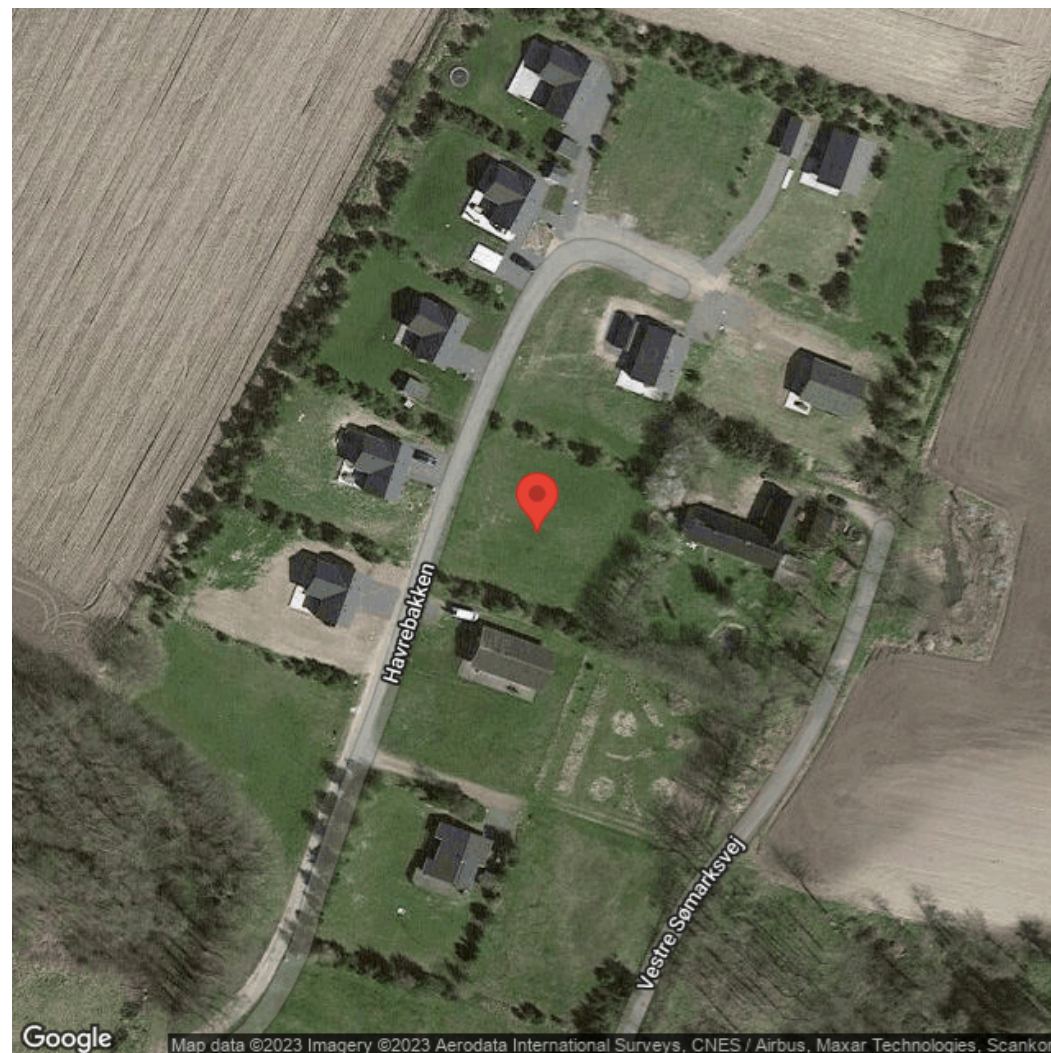
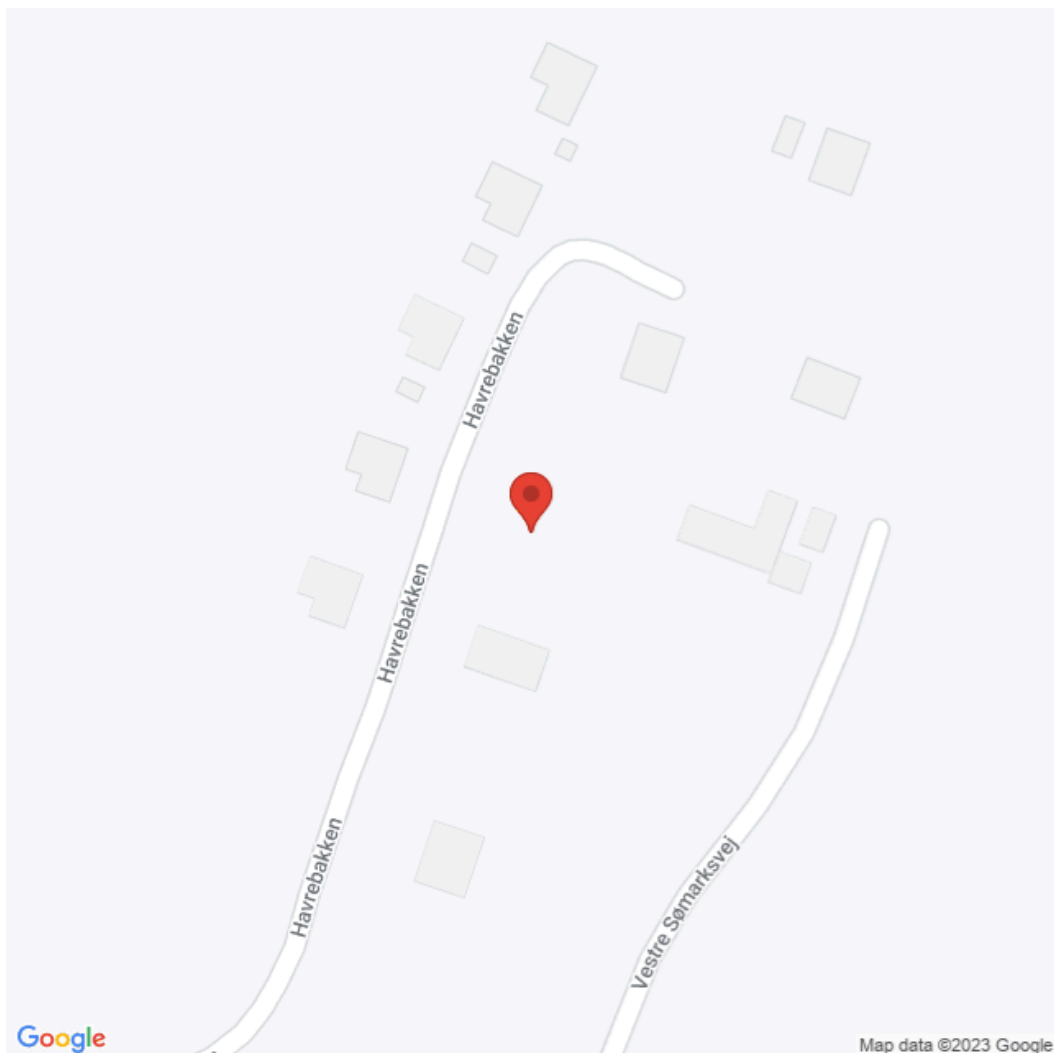
Dato: 19.12.2023



Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023



Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Bornholms Regionskommune
Matr.nr.: 41AE Pedersker
BFE-nr.: 10096569
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Elvarme + luft-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 2023

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 1800
Offentlig ejendomsværdi:
Heraf grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for ejendomsskat:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1271 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m ²
-heraf Overdækket areal	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 17-10-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Havrebakken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 i form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Servitutter:

1.12.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
18.9.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv se tillige akt NN 239
20.2.2023 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Pedersker.

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Lokalplan 021 - for 3 sommerhusområder ved Vestre- og Østre Sømark
Kommuneplan: Bornholms Kommuneplan 2020
Kommuneplan: Sømarken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Ovn m. pyrolyse mærke: Siemens
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Køber nytegner for egen regning selv abonnemeter til tv-signal, internetforbindelse mv.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej



Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen er en virksomhedsaftale som løber 1 år fra byggestart. Køber overtager dækningen indtil udløb. Køber kan ikke forvente herefter at kunne opnå samme præmie.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbehold for anslåede skatter

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under vurdering, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af vurderingen. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Rapporter

Sommerhuset sælges med nybyg-garanti, hvorfor der ikke bliver udarbejdet rapporter eller mulighed for ejeskifteforsikring. I stedet bliver der lavet en afleveringsforretning, hvor sommerhuset bliver gennemgået med byggeleder og eventuelle mangler bliver rettet. Der bliver lavet en tilsvarende 1-års gennemgang af sommerhuset.

Forbehold for anslåede værdier i ejerudgift

Køber er gjort bekendt med, at udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og husforsikring er anslået.

Pligt til medlemskab af grundejerforening:

Der ER pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Udstyr i øvrigt

3 soverum + Alove og Hems (6 + 2 personer) 2 badeværelser, sauna og spa, – udebruser m/afskærmning – 41 m² træterrasse. Fuld møbleret m/ gardiner og havemøbler-klar til indflytning.

Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling	2.745.000,00
Ejendomsskat Anslået	10.502,60	Tinglysningsafgift skøde	18.350,00
Grundejerforeningen Havrebakken	1.700,00	I alt	2.763.350,00
Renovation, anslået	3.000,00		
Rottebekæmpelse	89,58		
Sommerhusforsikring, anslået	3.500,00		
Ejendomsværdiskat, anslået	22.200,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	40.992,18		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.164 md./ 205.964 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.302 md./ 159.626 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.12.2023. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Havrebakken 20, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 1970000237
Ejerudgift/md.: 3.416

Dato: 19.12.2023

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: