



REAL

Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	1.445.000	Erhverv m2	98
Ejerudgift	2.184	Grund m2	3.821
Byggeår/ombygget	1954/1960	Energimærke	E

Sagsnr. **20203481**

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: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Mulighedernes ejendom midt i Østermarie – bolig, erhverv og parklignende have i skøn forening

Velkommen til denne unikke og charmerende og alsidige ejendom i hjertet af Østermarie – hvor bolig, erhverv og naturskønne omgivelser går hånd i hånd.

Med sine i alt 279 kvadratmeter bolig og erhverv under tag, fordelt på to separate bygninger, samt en kælderetage på 85 kvadratmeter, får du her en ejendom med en usædvanlig bred palet af anvendelsesmuligheder. Hvad enten du drømmer om at samle flere generationer under samme tag, skabe en attraktiv flerfamiliebolig, drive liberalt erhverv hjemmefra – eller måske noget helt tredje – så er rammerne her allerede på plads.

Ejendommen ligger på en imponerende 3.821 kvadratmeter stor grund, som emmer af liv, personlighed og passion for havekunst. Her er ikke bare tale om en have – men nærmere en lille park. Gamle frugttræer, buske, blomster og grønne oaser skaber et privat, fredfyldt og inspirerende udemiljø, som indbyder til både fordybelse og samvær. Det er en have, man mærker, er passet og plejet med stor kærlighed. På den lille terrasse kan man nyde sin kaffe i morgensolen, og den store terrasse inviterer til hyggelige grillmiddage med venner og familie.

Hovedhuset, som er bygget i 1954, er løbende vedligeholdt gennem årene og med god pladsfordeling. I stueetagen er der således entré, tv-stue, stor lys stue med direkte adgang til haven, lys spise-stue, mindre køkken og et mindre badeværelse. På førstesalen finder man fem værelser, et stort lyst badeværelse med brus og gulvvarme samt et mindre skabsrum.

Tilbygningen, som har været brugt som lægeklinik, indeholder et toilet samt fire gode rum i stueplan, som enten kan omdannes til reelle værelser eller benyttes til liberalt erhverv, atelier, el.lign. På førstesalen er der desuden badeværelse, et stort rum samt to mindre.

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: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026



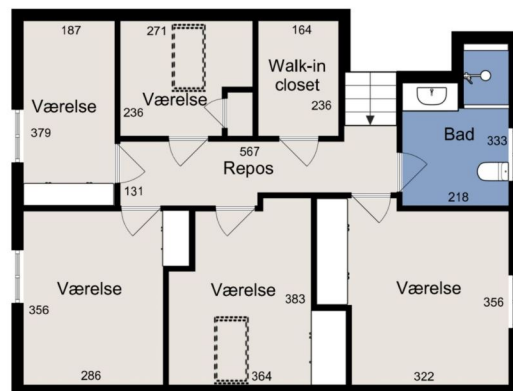
Adresse: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

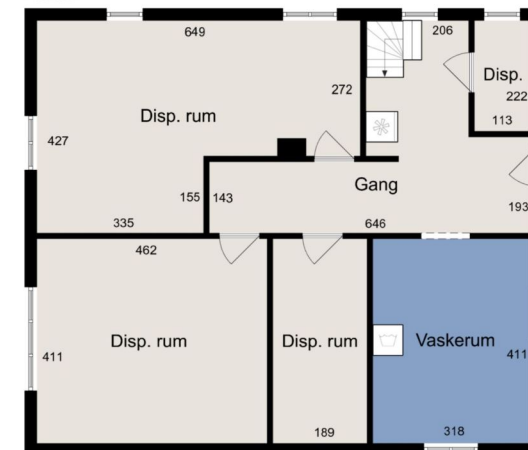
Dato: 20.01.2026



2.sal



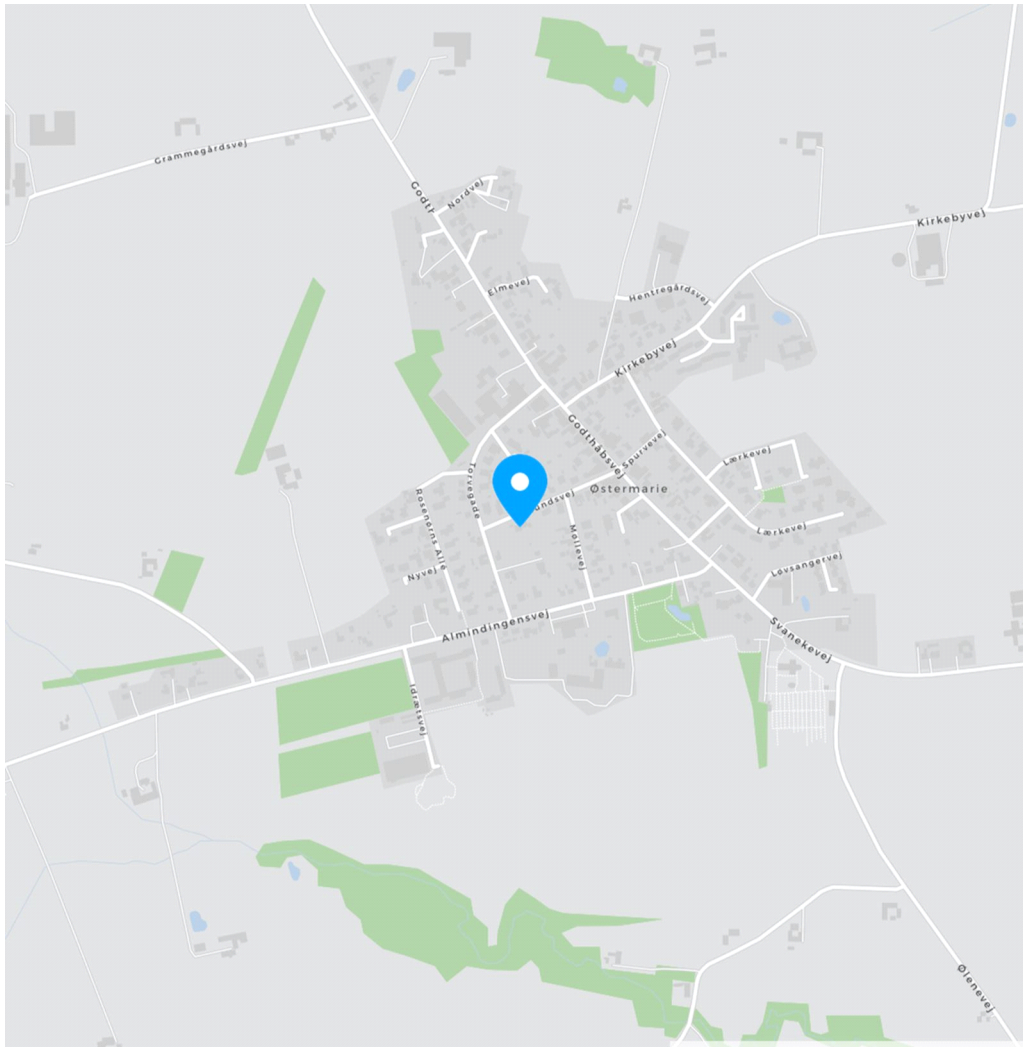
Kælder



Adresse: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026



Adresse: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
 Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	4 fm Østermarie
BFE-nr.:	5161240
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Østermarie Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Varmepumpe luft til vand
Opført/ombygget år:	1954/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	950.000 kr.
Grundværdi:	751.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	760.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	600.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.821 m ²
Erhvervsareal:	98 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	116 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Udhus:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter tinglyst pr. 19.01.2026

Kommuneplan 2020
 Kommuneplanramme 316.B.02 Torvegade - Møllevej

Link til kommuneplan 2020:
<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Ejendommen er beliggende i et område, hvor det er muligt at få ejendommen registreret som flexbolig, jfr. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Glaseramisk komfur mrk. Electrolux. Emhætte. Køleskab. Opvaskemaskine mrk. Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026

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 A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 61.200 Forbrug: 35.531,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs. Solceller
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort 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:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet carport og drivhus 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 carport og drivhus 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.



Adresse: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	6.274	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Husforsikring	kr.	11.238	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	480		kr.	1.463.550
Skorstensfejning	kr.	432	I alt		
Miljøafgift	kr.	3.621	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	289	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.211			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.785 md./ 93.418 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.268 md./ 75.218 år v/25,90%
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: 19.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Lundsvej 11, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 20203481
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 20.01.2026

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

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.189.340	1.189.340	1.195.704	DKK	2,3	38.730	21,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.