



REAL

Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	215
Kontant	769.000	Erhverv m ²	500
Ejerudgift	1.472	Grund m ²	7.400
Byggeår/ombygget	1858/1954	Energimærke	G

Sagsnr. **20203648**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Landejendom tilbagetrukket fra vejen i naturskønt område.

Hyggelig landejendom tilbagetrukket fra vej

Ingen bopælspligt

7400 kvm grund med frugttræer samt gravhøj på husets bagside

Ligger mindre end 2 km fra strand

Med Dueodde Golfbane som skue fra grunden

Stor beboelse, med eternittag fra ca. 2009

Mulighed for at sætte sit eget aftryk på huset - istandsættelse er påkrævet
- Pris og stand er afstemt.

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: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026

Ejendommen indeholder:

Entre

Flisebadeværelse m/brus, gulvvarme og håndklædevarmer - ca fra 2009

Spisestue

Soveværelse

Stor opholdsstue med brændeovn.

Isoleret udestue med termovinduer - renoveret i 2020

Køkken i åben forbindelse med stue samt lukket opg. til 1. sal

Stort bryggers/fyrrum m/oliefy

Toilet m/håndvask

Ældre baderum m/kar og install. til vaskemaskine/tørretumbler

Viktualierum

Depotrum

1. sal: står som åben loftsplads med mulighed for at udvide boligarealet.

Staldbygning m/bokse - anvendes nu som hobbyværksted.

Garage.

Maskinlænge med stald i forlængelse - tidl. svinestald.

Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Gang



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Set fra vejen



Lager



Lager



Stald



Set fra vejen



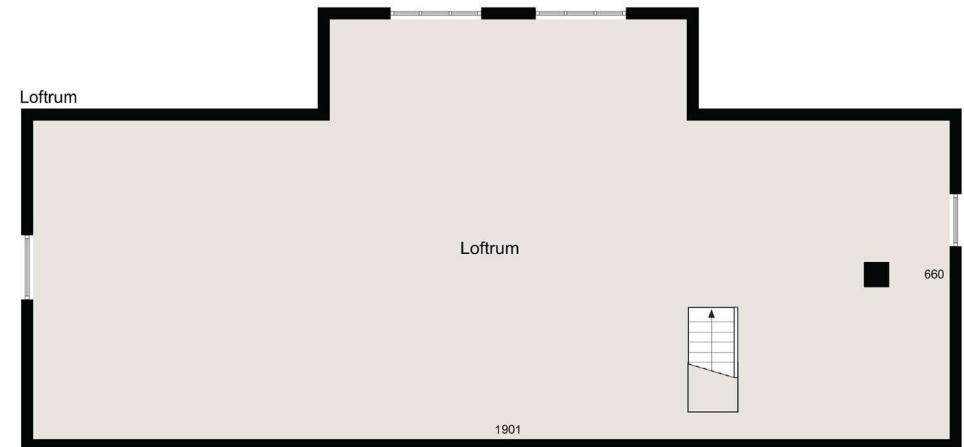
Udendørs



Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
 Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
 Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

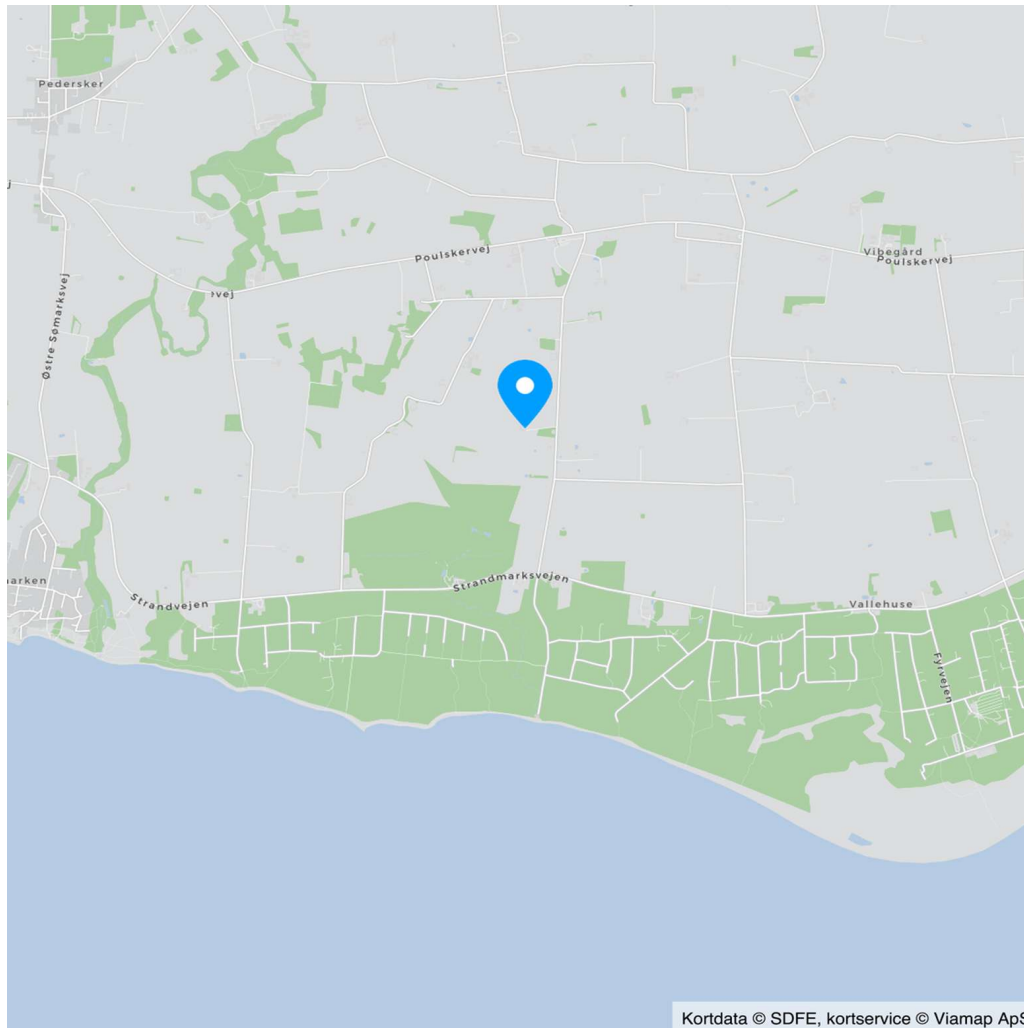
Stueplan

Øverste plan

Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	39f Povlsker
BFE-nr.:	1350917
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1858/1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	996.000
Grundværdi:	378.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	796.800
Grundlag for grundskyld:	302.400

Arealer**

Grundareal:	7.400 m ²
Boligareal i alt:	215 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	500 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: 21.12.1988 - Dok om fortidsminde -
- Nr. 2: 03.06.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Ingen

Mulighed for flexboligstatus
i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen har kun branddækning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 54.242 Forbrug: 5.041 liter

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.064	Kontantpris	kr.	769.000
Grundskyld	kr.	3.236	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	579	I alt	kr.	793.550
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	4.685	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	kr.	17.664			

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: Udegårdsvejen 10, Poulsker, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 769.000

Sagsnr.: 20203648
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 28.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.