



REAL

Maglegårdsvej 5, Bølshavn, 3751 Østermarie

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.996	Grund m2	4.784
Byggeår/ombygget	1938/1979	Energimærke	G

Sagsnr. **20203508**

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: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025



Beskrivelse:

Højt beliggende landejendom med havkig et smut fra Bølshavn.

Mulighed for flexboligstatus, såfremt man ønsker dette.

Ejendommen ligger tilbagetrukket fra landevej.
Dejlig have med mange frugttræer.
Maskinlænge på 364 kvm med højt til loftet og støbt gulv, samt staldbygning og garage.
De store bygninger giver mange muligheder for anvendelse, f.eks. for indretning af ferieboliger (kræver ansøgning om byggetilladelse).
Telemast med en årlig indkomst på grunden.

161 kvm beboelse, som kan opfylde behovet for en større familie.
Boligen indeholder:
Bryggers/entre.
Ældre badeværelse med brus.
Stort køkken-alrum.
Stue med brændeovn (den er CE godkendt og produceret efter 2003).
Soveværelse med skabe.
Kontor/lille værelse i forbindelse med stue.
1. sal:
Stor repos.
Toilet med håndvask.
To gode værelser.
Stort soveværelse med skabe.

Fyrrum m/pillefyr. (Der er frostvæske på anlægget)

Går du med drømmen om en bolig i landlige omgivelser, med en god beliggenhed, til en pris som giver dig mulighed for at sætte dit eget præg, så får du chancen her.
Ejendommen trænger til en opfriskning.
Vi fremviser 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: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

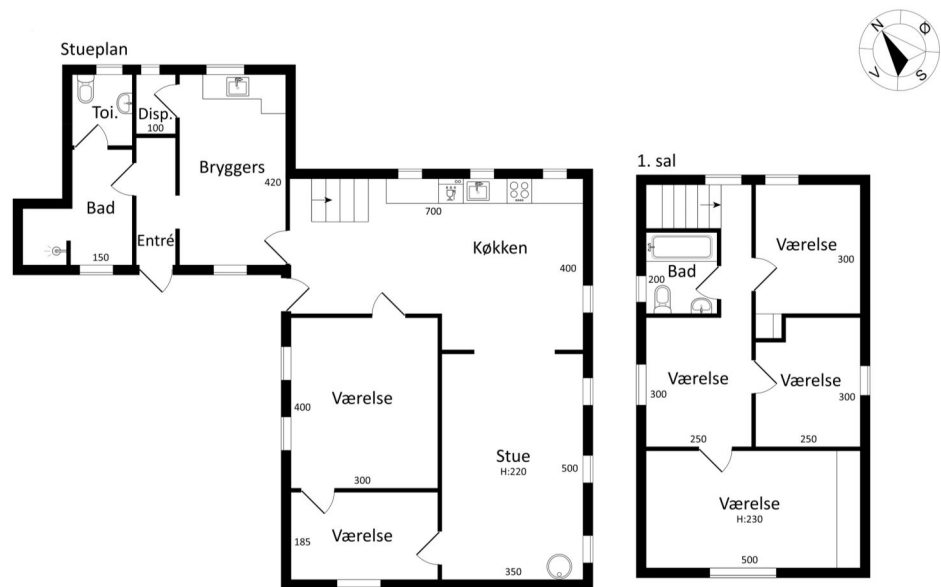
Dato: 04.06.2025



Adresse: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025



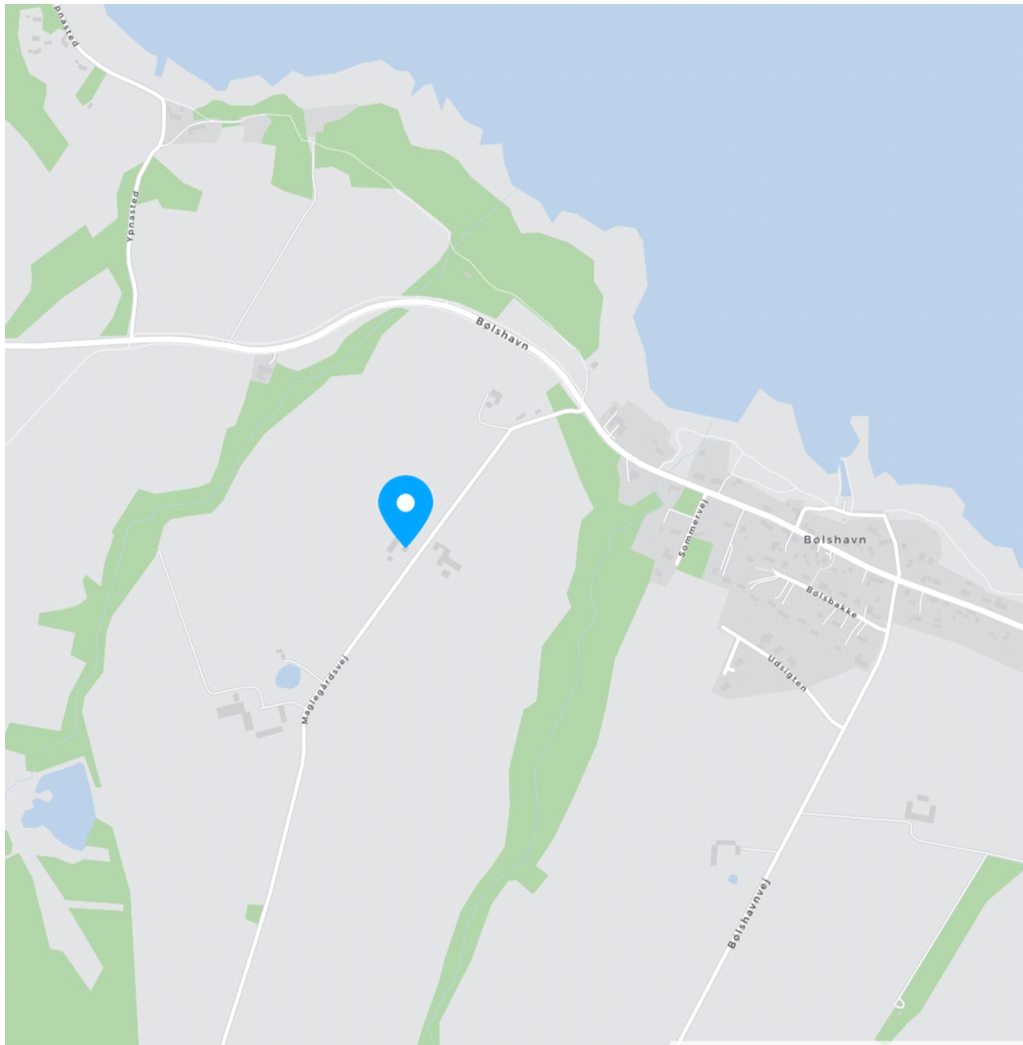
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025



Adresse: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
 Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	92 r Østermarie
BFE-nr.:	10029929
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen boring der også lev. vand til nabo
Vej:	Fælles privat vej
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1938/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.641.000 kr.
Grundværdi:	885.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.312.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	708.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Glaskeramisk komfur mrk. Gorenje. Emhætte. Køleskab mrk. Blomberg. Opvaskemaskine mrk. Bosch, Brændeovn (er CE mærket og kan fortsætte efter ejerskifte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	4.784 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	119 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	702 m ²
- heraf Udhus	702 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1950 lbnr. 922738-33 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv
 Filnavn: 33_G-N_123
 Nr. 2 lyst d. 04.09.1991 lbnr. 922740-33 Tillægstekst Dok om
 forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Grundejerforening: Nej



Adresse: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025

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: Svamp- og insektforsikringen dækker ikke skade fra vinduer og stueplanets gulvkonstruktion.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Bornholms Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 8,32 ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede energiforbrug til opvarmning omfatter 8,317 ton træpiller samt 4378 kWh elektricitet.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens areal

Ejendommens areal udgør efter en arealoverførsel 4.784 m2, hvilket endnu ikke fremgår af Tingbogen.

Antennemast

Der foreligger lejeaftale med TDC angående antennemast opsat på ejendommen.
Den årlige lejeindtægt udgør kr. 28.750,- incl. moms.
Aftalen er opsagt pr. 01.07.2027.

Fælles privat vej

Ejendommen har fælles privat vej med de fire øvrige ejendomme og bidrager til vejvedligeholdelse med 10% af udgiften, efter en aftalt fordelingsnøgle.

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: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.695	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	7.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	15.863	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.418	I alt	kr.	1.212.050
Skorstensfejning	kr.	630			
Miljøafgift	kr.	2.083	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	689	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		35.954			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.653 md./ 79.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.281 md./ 63.369 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: 03.06.2025
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: Maglegårdsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 20203508
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 04.06.2025

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													

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.