



REAL

Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	999.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.436	Grund m2	5.547
Byggeår/ombygget	1941/1970	Energimærke	G

Sagsnr. **20203559**

RealMæglerne Gurli Hansen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Gurli Hansen

CVR-nr. 14278745

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne

Tlf. 56957795 / 3700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bornholm

REAL

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: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Fritliggende villa i naturskønt område på en 5.547 kvm grund få km fra indkøb og skole.

Boligen for dem som vil nyde at se rådyrene i haven og roen ved at bo på landet, om det er som flexbolig eller helårsbolig.

Dejlig have som byder på frugttræer og mulighed for nyttehave og plæne med mulighed for leg med bold.

Huset ligger i læ af skoven.

Boligen indeholder:

Stor entre med skabe samt trappe til 1. sal.

Flisebadeværelse med brus.

Spisekøkken.

Bagindgang/fyrrum m/oliefy.

Viktualierum.

Stor lys stue m/brændeovn og udgang til have/terrasse.

Soveværelse.

1. sal:

Repos.

To store værelser.

Garage.

Værkstedrum.

Hønsehus.

Huset sælges møbleret.

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: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

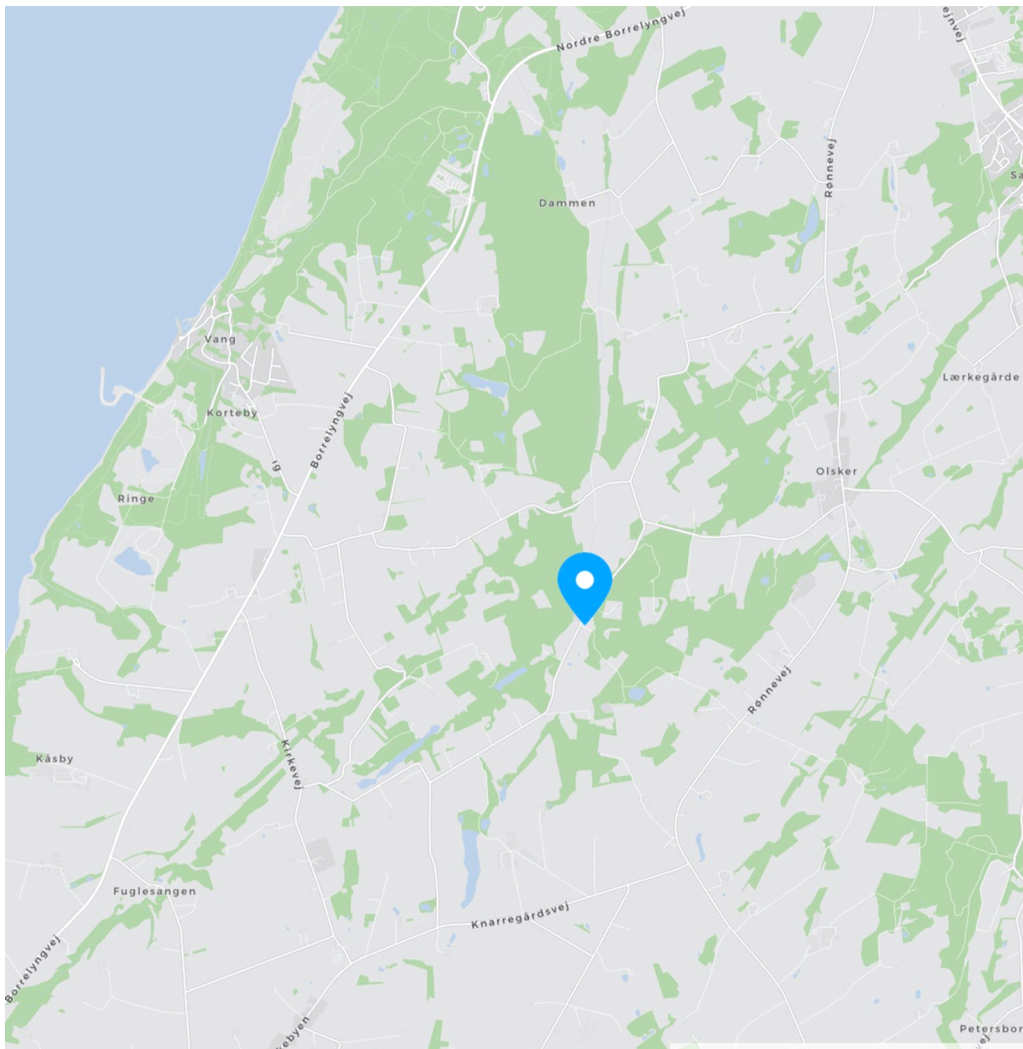
Dato: 06.11.2025



Adresse: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025





Adresse: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	82 ku Hovedejerlavet, Olsker m.fl.
BFE-nr.:	5164917
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Oliefyr. Varmepumpe luft til luft
Opført/ombygget år:	1941/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	958.000 kr.
Grundværdi:	351.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	766.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	280.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	5.547 m ²
- heraf vej	591 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	41 m ²
Udhus:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.11.1964 lbnr. 953120-33 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 33_A-R_139
Nr. 2 lyst d. 17.11.1987 lbnr. 17588-33 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_H-R_165

Nr. 1 lyst d. 17.02.1971 lbnr. 953567-33 Tillægstekst Dok om færdselsret over matr.nr. 82 te for ejendommen matr.nr. 82 cv (Maegårdsvej 7)

Skovbyggelinje

Ejendommen har mulighed for at få flexboligstatus jfr. Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskomfur med el-ovn mrk. Gorenje. Emhætte mrk. Asko. køleskab mrk. Scandomestic.
Varmepumpe luft til luft mrk. Mitsubishi Electric fra 2025. Brændeovn CE mærket
Køleskab i vikt.rum mrk. Gorenje. Frysescab Elvita. Olie tank 1200 l fra 2013 mrk. Roug

Huset sælges møbleret som det står, med undtagelse af personlige effekter.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 68.500 Forbrug: 4.055,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr. Varmepumpe luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmemeforbrug består af:
4.055 liter fyringsolie til kr. 61.000,-
2.938 kWh el til kr. 7.500,-

Der er installeret varmempumpe luft til luft i 2025.

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 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:

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækket terrasse ikke er noteret på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.909	Kontantpris/udbetaling	kr.	999.000
Grundskyld	kr.	3.005	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.873	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	630	I alt	kr.	1.024.270
Miljøafgift	kr.	2.083	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	309			

Ejerudgift i alt 1 år

17.226

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.318 md./ 63.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.278 md./ 51.330 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: 05.11.2025
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: 1/2 - 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: Maegårdsvej 9, Olsker, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 20203559
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 06.11.2025

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

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.