



**REAL**

## Sirenevej 2, 1. 204., Dueodde, 3730 Nexø

|             |                      |          |           |
|-------------|----------------------|----------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2 | <b>38</b> |
| Kontantpris | <b>590.000</b>       | Værelser | <b>2</b>  |
| Ejerudgift  | <b>1.517</b>         |          |           |
| Byggear     | <b>1978</b>          |          |           |

Sagsnr. **20203488**

---

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://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: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025



### Beskrivelse:

Ferielejlighed med god beliggenhed, hvor man kan nyde de hyggelige omgivelser, den store have, grillplads og ikke mindst Danmarks bedste badestrand. Fantastiske forhold for børnefamilier, da stedet byder på god udenomsplads med legeplads til store som små.

18-hullers golfbane kun et par km derfra. Området byder bl.a. på cafe-liv, spisested, kiosk, museum med skattejagt og minigolf, kunsthåndværk og kort afstand til indkøb.

Ferieboligen sælges møbleret og er indrettet med:

Entre.

Badeværelse m/kar.

Stue i åben forbindelse med køkken samt udgang til terrasse.

Soveværelse med skabe.?

Lejligheden er godt udlejet - der foreligger udlejningsaftale med Novasol.

Lejligheden udlejes som røgfrit miljø.

Opvarmning for hele bygningen sker via varmepumper og solcelleanlæg - så denne investering er baseret på hensynet til miljøet.

### 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: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025



stue



stue



stue



soveværelse



badeværelse

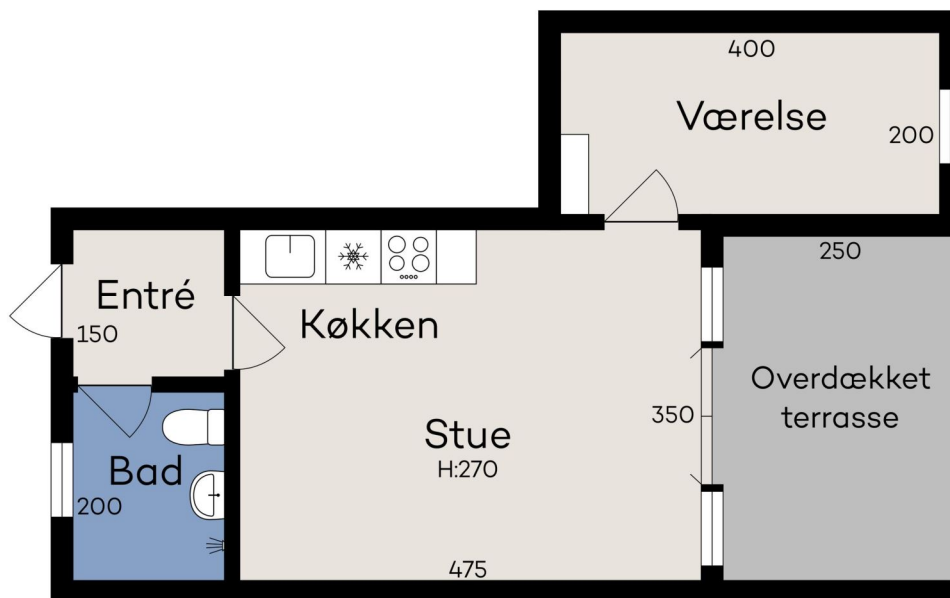


udendørs

Adresse: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 03.06.2025



Adresse: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                 |
| Må benyttes til:    | Ferielejlighed                |
| Kommune:            | Bornholm                      |
| Matr.nr.:           | 121 hr Povlsker               |
| BFE-nr.:            | 288825                        |
| Ejerl.nr.:          | 23                            |
| Zonestatus:         | Landzone                      |
| Vand:               | Bornholms Energi og Forsyning |
| Vej:                | Privat                        |
| Kloak:              |                               |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                    |
| Opført/ombygget år: | 1978                          |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2023       |
| Ejendomsværdi:               |            |
| Grundværdi:                  | 73.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: |            |
| Grundlag for grundskyld:     | 58.400 kr. |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 38 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 38 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 38 m <sup>2</sup> |

**Ejerforeningsforhold**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles      | Tinglyst   |
| Tinglyst fordelingstal:  | 205/10000  |
| Adm. fordelingstal:      |            |
| Sikkerhed til e/f:       | 25.000 kr. |
| I form af:               | Vedtægter  |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen      |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.07.1936 lbnr. 915115-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33\_E-N\_380  
Nr. 2 lyst d. 29.10.1936 lbnr. 915116-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33\_E-N\_380  
Nr. 3 lyst d. 28.04.2004 lbnr. 8285-33 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Dueodde Badehotel Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 33\_F-N\_197  
Nr. 1 lyst d. 08.07.1936 lbnr. 915115-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33\_E-N\_380  
Nr. 2 lyst d. 29.10.1936 lbnr. 915116-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33\_E-N\_380  
Nr. 3 lyst d. 28.04.2004 lbnr. 8285-33 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Dueodde Badehotel Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 33\_F-N\_197

**Grundejerforening: Nej**

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte mrk. Blomberg. Komfur mrk. Blomberg. Køleskab mrk. Elvita.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Grillplads. Legeområde.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 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:**

**Udlejningspligt**

Ferielejligheden har udlejningspligt.  
Lejligheden er udlejet gennem Novasol i sæsonen 2025. Køber indtræder i udlejningsaftalen.  
Udlejningsperioden løber fra 1. maj til 1. oktober.

**Brug af lejligheden**

Lejlighederne er ikke isoleret til helårsbrug, og ejerforeningen har besluttet at der er vinterdrift i perioden medio november til primo april / påske, hvor der er lukket for faciliteterne på nær strøm.  
I perioden fra sæsonafslutningen ca. 1. oktober til medio november og fra primo april til ca. 1. maj, samt ved ejerspærring i udlejningssæsonen, kan man som ejer benytte sin lejlighed selv.

**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 i 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: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025

| Ejerudgift 1. år:                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |         |
|-----------------------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Grundskyld                        | kr. | 625    | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 590.000 |
| Rottebekæmpelse                   | kr. | 152    | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 5.450   |
| Fællesudgifter til ejerforeningen | kr. | 17.425 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.000   |
|                                   |     |        | Gebyr til Administrator for at registrere overdragelsen                                                                                                                                                                 | kr. | 2.500   |
|                                   |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 605.950 |
|                                   |     |        | 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             |     |        | 18.202                                                                                                                                                                                                                  |     |         |

#### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.320 md./ 39.841 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.634 md./ 31.607 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: 02.06.2025  
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: Sirenevej 2, 1. 204., Poulsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 590.000

Sagsnr.: 20203488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 03.06.2025

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<sup>®</sup>

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.