



REAL

Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	549.000	Værelser	6
Ejerudgift	391	Grund m2	504
Byggear	1931		

Sagsnr. **20203587**

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: Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Fra Missionshus til Visionshus

138 kvm i ét plan, med parken som nabo - en have at nyde uden at skulle yde, og ikke mindst stisystemet til den daglige aftentur, før dagen går på hæld. Her kan mange ønsker blive opfyldt, om det måtte være at finde roen i bare at være, eller det er den kreative side som skal have frit løb - huset rummer pladsen hertil.

Huset indeholder:

Entre m/trappe til 1. sal.

Gæstetoilet med håndvask.

Retro køkken med oliefyr med varmeblæser (kaloriferfyr)

Spisestue med brændeovn

Badeværelse med bruser og gulvvarme.

Værelse.

Stor stue med højt til loftet og udgang til stor træterrasse og have.

1. sal:

Stue.

To værelser.

Udhus bagerst i haven.

Mulighed for at parkere på grunden.

Kælder - ikke ståhøjde - til olietank og her ses rørføringen.

En ejendom som indtil for ca. 12 år siden blev anvendt som missionshus og herefter har været på private hænder.

Bygningen er pt registreret på BBR til kulturelle formål.

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: Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Almindingensvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

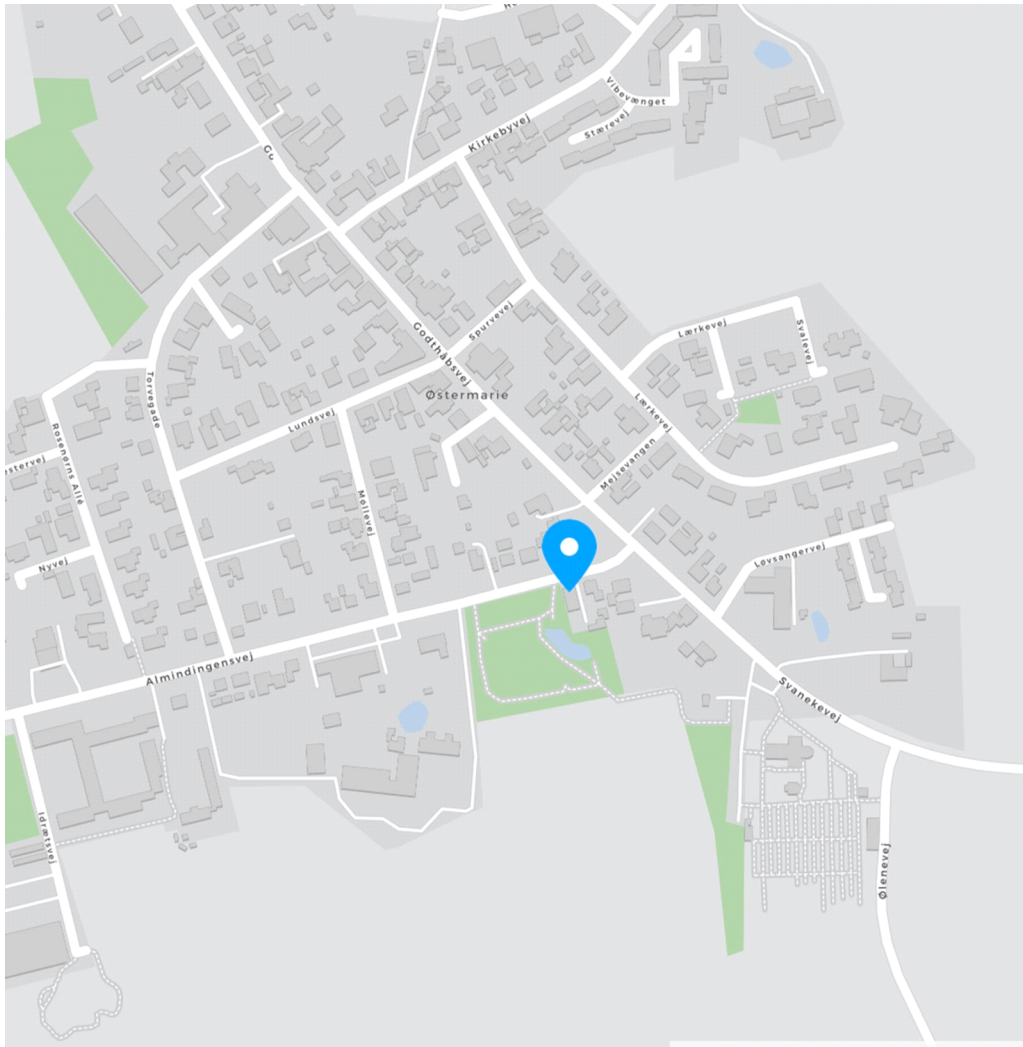
Dato: 28.10.2025



Adresse: Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025



Adresse: Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Kulturelle formål ifølge BBR
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 98 n Østermarie
BFE-nr.: 5162040
Zonestatus: Landzone
Vand: Østermarie Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: To varmepumper. Oliefyr med varmeblæser
Opført/ombygget år: 1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 130.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 104.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 504 m²
Boligareal i alt: 138 m²

Øvrige arealer:

* 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. 21.09.1931 lbnr. 922826-33 Tillægstekst Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 922827-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT Se
akt 33_J-N_627
Nr. 3 lyst d. 09.01.1967 lbnr. 922828-33 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Kommuneplan 2020

Kommuneplanramme 316.D.02 Bl. område ved Østermarie Kirke

Link til kommuneplan 2020:

<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Ejendommen ligger i et afgrænset byområde i landzone.
Matriklen ligger indenfor kirkebyggelinje.

Bygningens bevaringsværdi i Slots- og Kulturstyrelsens register: 2

Nr. 1 lyst d. 21.09.1931 lbnr. 922826-33 Tillægstekst Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 922827-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT Se
akt 33_J-N_627
Nr. 3 lyst d. 09.01.1967 lbnr. 922828-33 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Almindingensvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lederne Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: To varmepumper. Oliefyr med varmeblæser

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens 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:

Uoverensstemmelser på BBR

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

- Husets førstesal er ikke registreret som udnyttet.
- Skuret nederst i haven er ikke registreret på BBR. Desuden er skuret placeret delvist inde over skellet til naboen Almindingensvej 3.
- Hævet terrasse er ikke registreret på BBR.

Ejendommens status

Ejendommen er et tidligere missionshus og er på BBR registreret som bygning til kulturelle formål.

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Almindingsvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.113	Kontantpris/udbetaling	kr.	549.000
Husforsikring	kr.	2.565	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Skorstensfejning	kr.	752	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	260	I alt	kr.	562.150
			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			4.690		

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 2.955 md./ 35.462 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.374 md./ 28.488 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 3 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: 28.10.2025
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: Almindingensvej 5, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 20203587
Ejerudgift/md.: kr. 391

Dato: 28.10.2025

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

Tilbehør:

El-Komfur mrk Voss
Emhætte mrk. Wasco
Køle-/fryseskab.

Alt indbo/møbler medfølger, herunder cykler.

Undtaget er private effekter, noget af værktøjet samt stol på 1. sal.

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.