

REAL



## Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø

|                  |                      |             |               |
|------------------|----------------------|-------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>189</b>    |
| Kontantpris      | <b>2.795.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>      |
| Ejerudgift       | <b>2.327</b>         | Grund m2    | <b>33.578</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1958/1986</b>     | Energimærke | <b>C</b>      |

Sagsnr. **20203375**

**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: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026



### Beskrivelse:

Landejendom med areal på 3,35 hektar lige ved Paradisbakkerne, hvor ejendommen omkranses af græsmark/eng. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen, hvor roen sænker sig over krop og sjæl. Er ønsket at bo i og være ét med naturen, hvor skovens dyr er daglige gæster - så går den rent ind her. Når mørket falder på åbner der sig en stjernehimmel. Stedet er perfekt til familien der har nærvær, hygge om en lille bålplads og et lille husdyrhold i høj kurs.

189 kvm beboelse foruden stor muret garage og ikke mindst lille staldbygning til hobbydyr.

#### Boligen indeholder:

Rummelig entre m/trappe til 1. sal.

Ældre flisebadeværelse m/brus.

Stor lys vinkelstue m/brændeovn og udgang til stor ny træterrasse fra 2024 med vue ud over engen.

Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer.

Bryggers m/install. til vaskemaskine og skabe. Lukket nedgang til vikt. kælder.

Fyrrum m/pillefyr og videre adgang til carport og garage.

#### 1. sal:

Stor møblerbar repos.

2 gode gavlværelser.

Børneværelse.

Pænt badeværelse m/brus.

Soveværelse m/indbyggede skabe.

Stor garage (75 kvm) som også kan rumme hobbyværksted.

Carport som forbinder garage med hovedhus.

Staldbygning af ældre dato som også huser et hønsehus.

En dejlig ejendom som fremstår i pæn og vedligeholdt stand.

### 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: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026



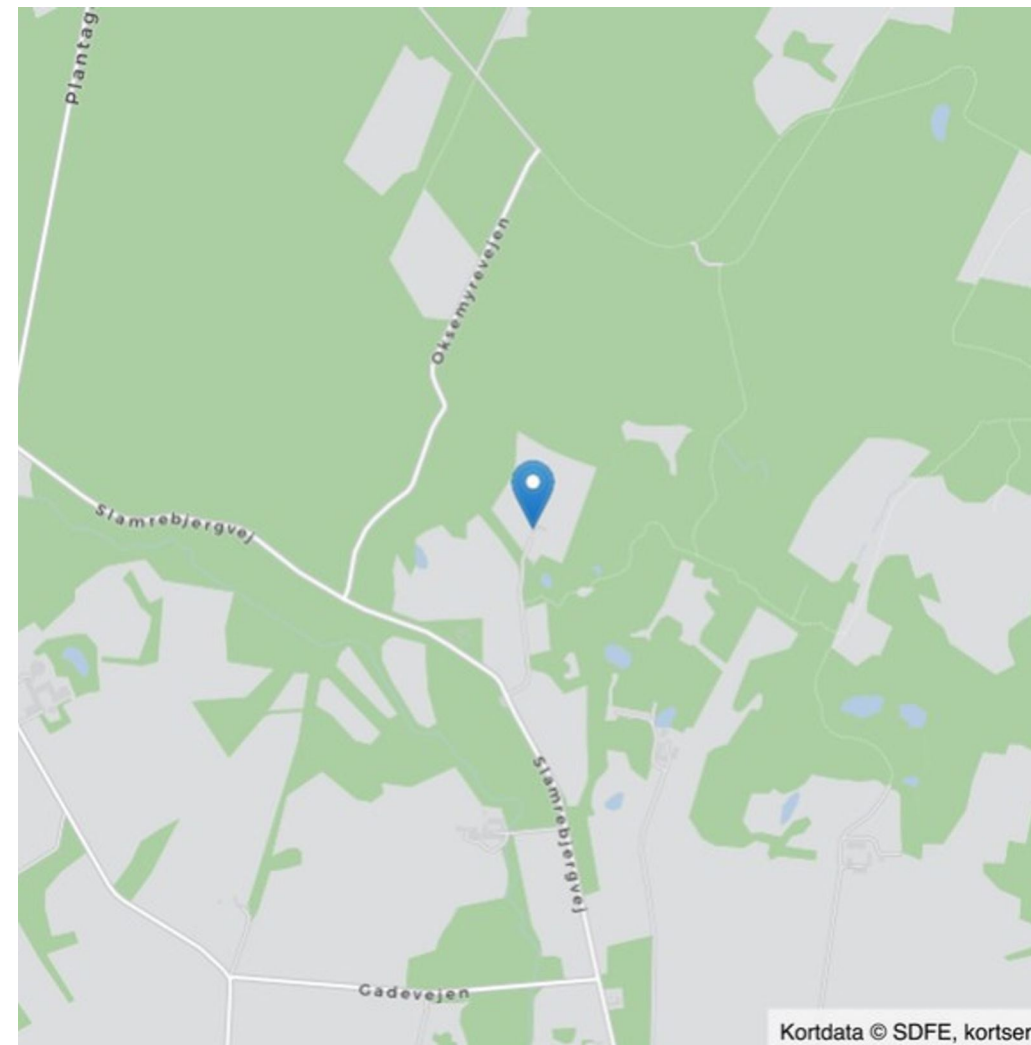
Adresse: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026



Adresse: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Bornholm                         |
| Matr.nr.:           | 150 Hovedejerlavet, Ibsker m.fl. |
| BFE-nr.:            | 1351095                          |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Brønd                            |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Nedsivning til sivedræn          |
| Varmeinstallation:  | Pillefyr                         |
| Opført/ombygget år: | 1958/1986                        |

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2025          |
| Ejendomsværdi:               | 1.386.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 692.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.108.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 540.800 kr.   |

#### Arealer\*

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Grundareal:                | 33.578 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 287 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:          | 189 m <sup>2</sup>    |
| - heraf udnyttet tagetage: | 71 m <sup>2</sup>     |
| Øvrige arealer:            |                       |
| Kælder:                    | 18 m <sup>2</sup>     |
| Garage:                    | 32 m <sup>2</sup>     |
| Udhus:                     | 75 m <sup>2</sup>     |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1899 lbnr. 926563-33 Tillægstekst Dok om fredning  
 Nr. 2 lyst d. 19.06.1986 lbnr. 926564-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 33\_F-N\_409

Fortidsmindebeskyttelse  
 Skovbyggelinie  
 Beskyttede naturtyper på matriklen  
 Beskyttede sten- eller jorddiger

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Brændeovn mrk. SCAN 31.  
 Indbygningsovn mrk. Siemens. Køle- fryseskab mrk. Gorenje.  
 Opvaskemaskine mrk. Bosch. Keramisk bordplade mrk. Bosch. Emhætte (ældre model)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026

#### 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:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 4,80 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Ejendommen opvarmes med pillefyr, suppleret af brændeovn i stue.  
I det beregnede energiforbrug indgår 4,8 ton træpiller og 992 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 salgsoptillingens 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: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Landbrugsejendom**

Ejendommen er i tingbogen registreret som landbrugsejendom, hvilket bl.a. betyder at ejendommen ikke kan få flexboligstatus.

##### **Ang. ejendommens brændeovn:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 5.655  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 2.795.000 |
| Grundskyld               | kr. | 5.787  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 18.650    |
| Husforsikring            | kr. | 10.832 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 8.000     |
| Renovation               | kr. | 480    |  |     |           |
| Skorstensfejning         | kr. | 1.200  | I alt  | kr. | 2.821.650 |
| Miljøafgift              | kr. | 3.621  |  |     |           |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 350    |  |     |           |

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

27.924

**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/nettoydelser 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.184 md./ 182.204 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.228 md./ 146.734 år v/25,90%  
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: 11.05.2026  
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.



Adresse: Slamrebjergvej 12, Ibsker, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 20203375  
Ejerudgift/md.: kr. 2.327

Dato: 11.05.2026

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.

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 |
|--|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F3K FlexLån®        | Kontantlån      | 432.584  | 449.816      | 448.059       | DKK              | 3,44               | 43.370        | 13,75        | 3,05 |                      |                             | Nej               |                    |
| Realkredit Danmark/2,8% Obligationslån | Obligationslån  | 287.930  | 287.930      | 290.369       | DKK              | 2,75               | 22.987        | 18,75        | 3,59 |                      |                             | Nej               |                    |

Grundejerforening el.lign.: Nej

# 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.