

REAL



## Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>338</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>3.233</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.664</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/1975</b>	Energimærke	<b>E +</b>

Sagsnr. **20203466**

**RealMæglerne Gurli Hansen**

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

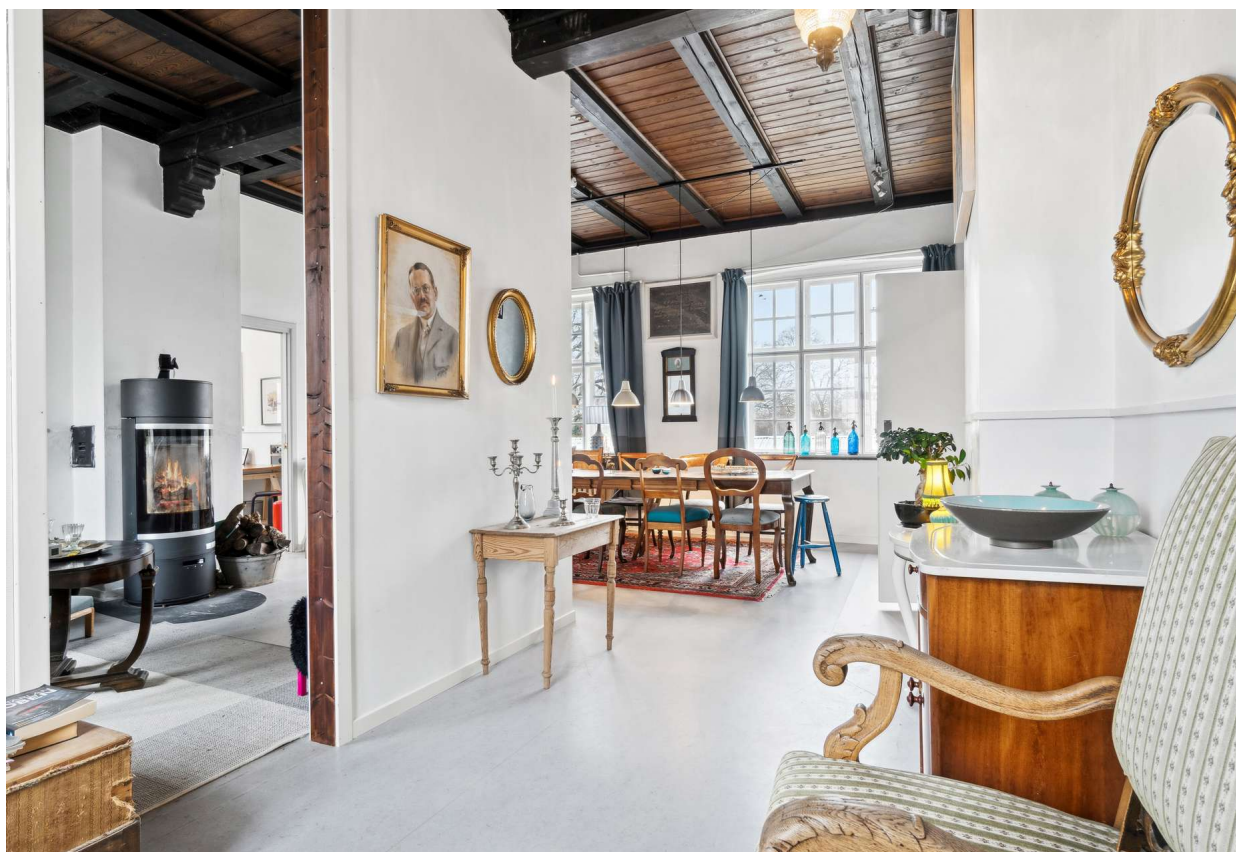
## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026



### Stor skøn herskabelig villa centralt i Nexø by

Huset er omkranset af en stor frodig have, hvor der er indrettet flere hyggekrege.

En stor træterrasse med udgang fra køkken, placeret så solen kan nydes hele dagen.

Orangeriet i gården, som danner rammerne om et aktivt udeliv, er bare en del af hele boligens tilbud.

Herskabeligheden afspejler sig også i indretningen, med de skønne robuste loftsbjælker som skaber en hyggelig atmosfære.

Institutionslooket fra den tidligere anvendelse som børnehave er udvisket og erstattet af det rustikke udtryk på den fede måde.

Huset kan med sine mange værelser og indretning let bruges som bofællesskab, sommerudlejning af værelser, eller et hus hvor flere generationer kan bo sammen.

Er du nysgerrig på mere, og hvad denne bolig kan tilbyde - kontakt os gerne for en fremvisning.

### 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: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

---

Man bliver budt velkommen til følgende indretning:

Modtagelse med garderobe og fællesrum/spiseplads.

Badeværelse m/brus.

Toilet m/håndvask.

Værelse - opdelt i 2 rum - soveplads og opholdsrum.

Køkken med alt i hårde hvidevarer fra 2016, udgang til have og træterrasse.

3 gode værelser, det ene med udgang til gårdsplads.

2 sammenhængende stuer, den ene med brændeovn.

Badeværelse m/brus.

Karnap med opg. til 1. sal.

1. sal:

Repos.

Walkin-closet

2 gode værelser

Lille stue

Kælder:

Kælderentre tillige med nedgang udefra.

Fyrrum med fjernvarmeunit.

Stort aktivitetsrum, som kan samle familien til spil og leg.

Vaskerum.

Udhuse. Cykelskur. Brænderum. Værksted.

Huset har været benyttet af ejer og lejere - fortrinsvis sommerudlejning på værelsesbasis.

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026





Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

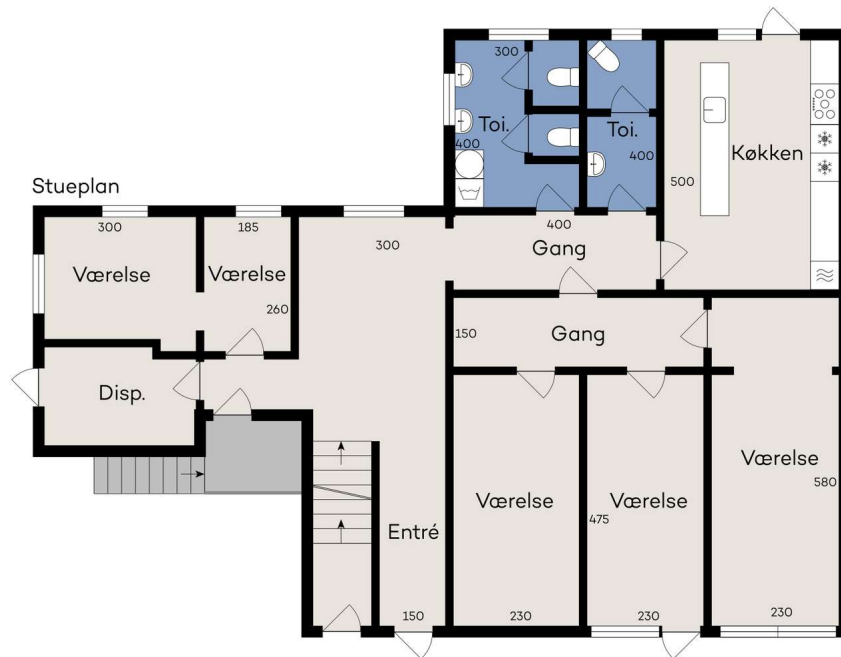
Dato: 11.05.2026



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

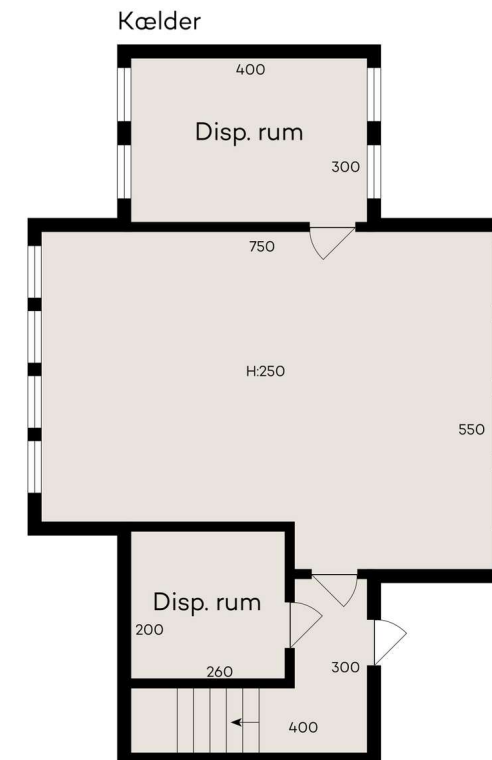
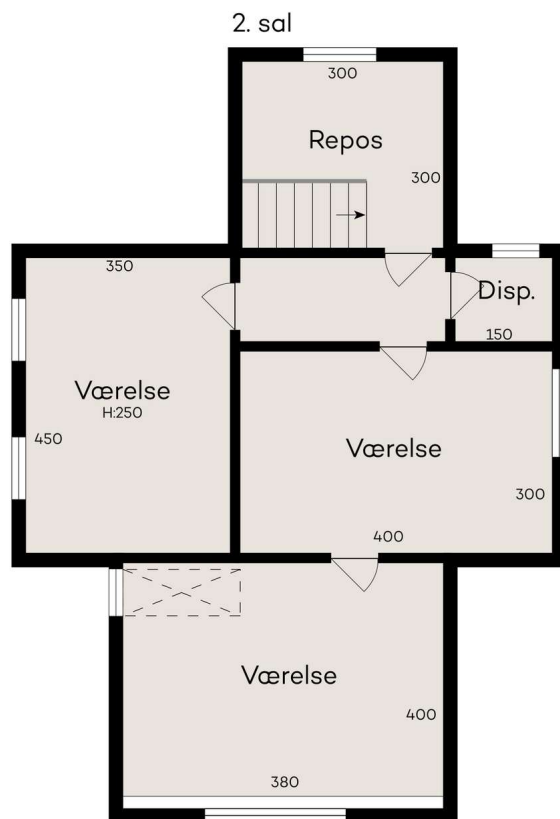
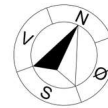




Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

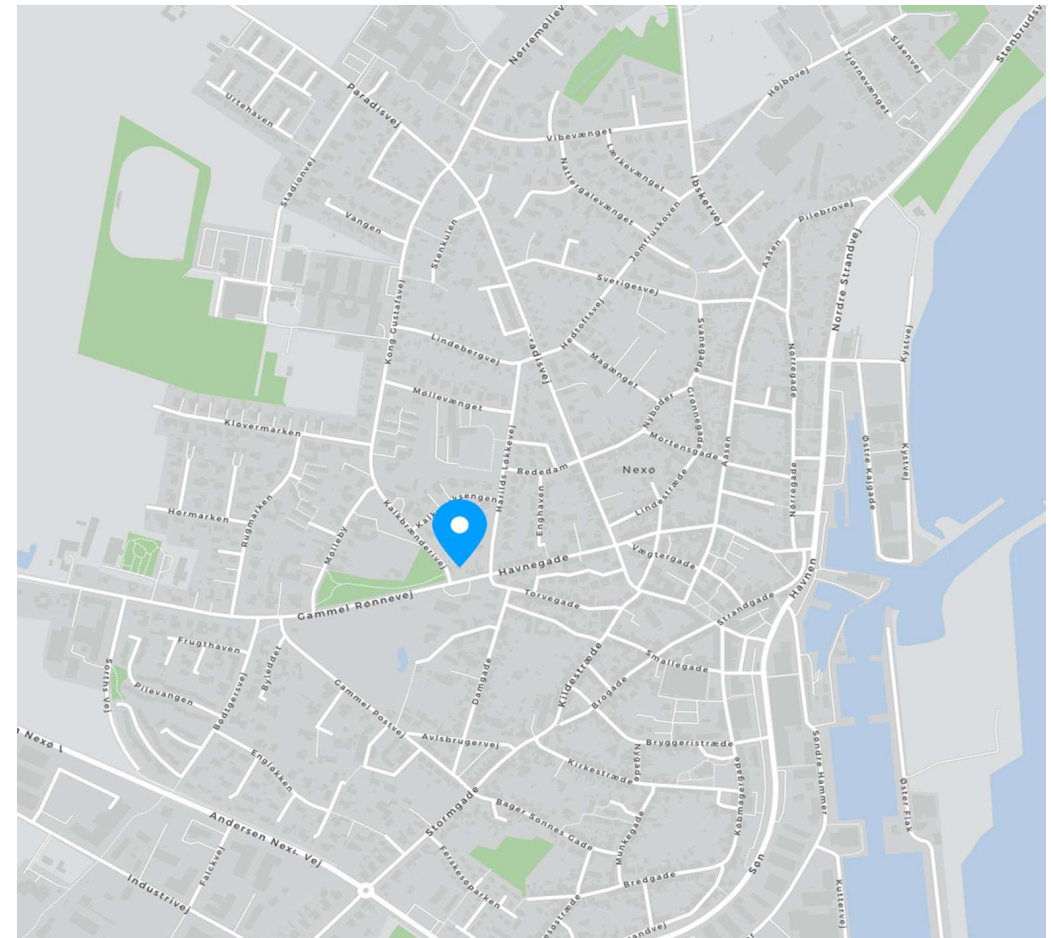
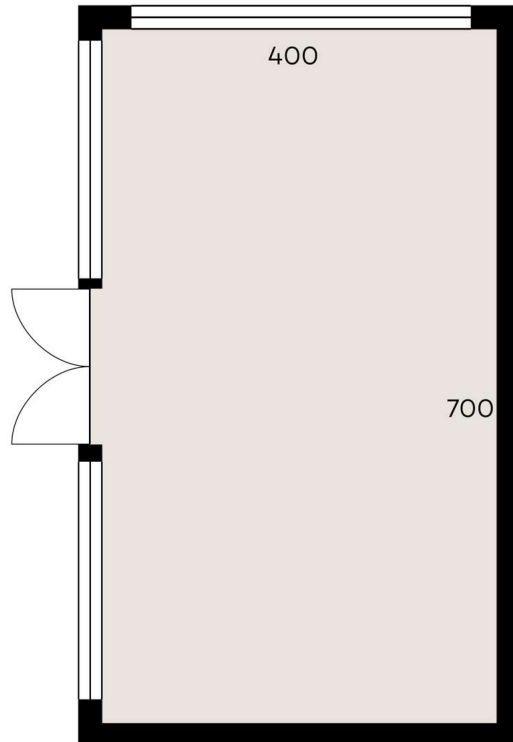


Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

## Orangeri



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 402h Nexø Bygrunde  
BFE-nr.: 5403226  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.202.000  
Grundværdi: 1.106.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.561.600  
Grundlag for grundskyld: 884.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.664 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 338 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 295 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 43 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 84 m<sup>2</sup>  
Udhus: 34 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.07.1921 - anm byrder Dok om vinduesret, og ret til en låge  
- Nr. 2: 01.03.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 05.05.1966 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv  
- Nr. 4: 08.06.1998 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 5: 11.11.2014 - Deklaration om eksisterende kloak- og vand og fjernvarmeledninger

**Planer**

Kommuneplan 205.BL.01 - Gl. byområde  
Lokalplan 00-30 - Lokalplan 00-30 - Bevarende lokalplan, Listed, Svaneke, Aarsdale, Nexø, Snogebæk  
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Indbygget ovn Siemens, 2 stk. - Køleskab Siemens, 2 stk. - Keramisk kogeplade, Siemens - Emhætte, Siemens - Fryseskab, Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

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:  
Forsikringselskab: Lærerstandens Brandforsikring  
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 63.325 Forbrug: 79 MWh Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varminstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn produceret efter 1/1- 2003  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Nuværende ejer har installeret og supplerer fjernvarmekonsum med brændeovn og varmepumper luft til luft.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.064	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	9.467	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	480	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	652	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt	kr.	2.026.850
Rottebekæmpelse	kr.	397			
Husforsikring	kr.	11.120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.802			

**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: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203466  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 818.000

**Gæld udenfor købesummen**

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.