



REAL

Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.459	Grund m2	807
Byggear	1973	Energimærke	E

Sagsnr. **20203558**

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: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Meget velholdt et-plans villa i børnevenligt kvarter lige udenfor Rønne by.
Kort afstand til indkøb. Cykelsti lige forbi.
Når kvalitet, fred og ro betyder noget for familiens trivsel - vil du finde det her.

Boligen indeholder:
Entre med fordelingsgang samt gulvvarme.
Stort lækkert køkken-alrum med alt i hårde hvidevarer. Gulvvarme.
Stor stue videre til helårsisoleret havestue med pillebrændeovn.
Børneværelse. (har opr. været 2 værelser)
Stort soveværelse med skabe.
Flisebadeværelse med brus og gulvvarme.
Bryggers/fyrrum med bruseniche. Pillefyr. Install. til vaskemaskine.

Muret garage med lille hobbyværksted.
Udhusrum til redskaber m.m.
Stor overdækket terrasse.

Indkørsel med plads til flere biler samt evt. trailer.
En bolig der kræver et minimum af vedligeholdelse.
En godt anlagt have - om du er til urtehave, blomster og buske.

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: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025



Gang



Køkken



Badeværelse



Stue



Spisestue



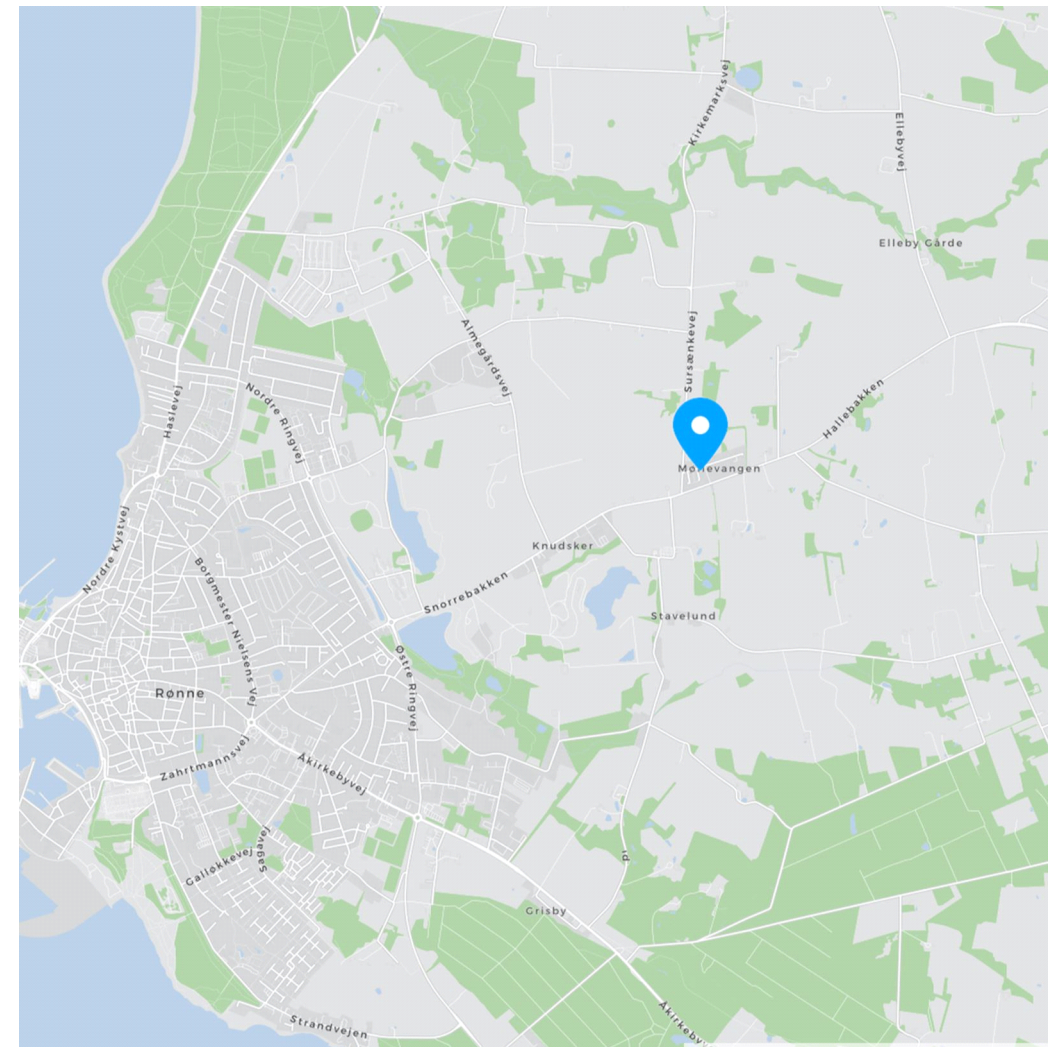
Overdækket terrasse

Adresse: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	9 æ Knudsker
BFE-nr.:	5146466
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Rønne Vand og Varme
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.016.000 kr.
Grundværdi:	354.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	283.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	807 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	32 m ²
Drivhus:	6 m ²
Overdækning:	7 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. 21.04.1980 lbnr. 7538-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33_S-R_300

Mulighed for flexboligstatus i h.t. Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Kommuneplan 2020
Kommuneplanramme 303.B.01 Møllevangen

Link til kommuneplan 2020:
<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Nr. 1 lyst d. 21.04.1980 lbnr. 7538-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33_S-R_300

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Glaseramisk kogeplade. Emhætte. Opvaskemaskine. Indbygningsovn. Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 5,00 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbrug ca 5 tons træpiller - opvarmning: pillefyr. Suppleret af pillebrændeovn i stue.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Den overdækkede terrasse fremgår ikke af BBR.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.145	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	3.030	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	4.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	2.758	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	780	I alt	kr.	1.269.846
Miljøafgift	kr.	1.997	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, anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		17.512			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.792 md./ 81.503 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.401 md./ 64.806 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: 19.08.2025
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: Hedebovej 34, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 20203558
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 21.08.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	339.588	339.588	296.383	DKK	1	29.464	13,75	3,87			Nej	

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.