

REAL



Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.962	Grund m ²	15.004
Byggeår/ombygget	1934/1995	Energimærke	A2010

Sagsnr. **20203697**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026



Skøn landejendom med 1,5 ha jord.

Landejendom som fremstår rigtig pæn og vedligeholdt.
Huset ligger tilbagetrukket fra vejen.
Stor gårdsplads - have med græsplæne, buske og træer.
1,5 ha jord - med hesteløkker. Maskinlænge - 4 garager - stald med hestebokse.
Solcelleanlæg med batteri. Luft til vand varmepumpe.

Indeh.:

Entre med trappe til 1. sal.
Badeværelse med brus og gulvvarme.
Stor lys vinkelstue med pillebrændeovn og udgang til have og terrasse.
Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer.
Bryggers/fyrrum med install. til vaskemaskine og nedgang til lille vikt.kælder.
Soveværelse.

1. sal:

Tv-stue med brændeovn.
Stort værelse med vinkel evt. til walkin-closet.
Stort gavlværelse.
Værelse.

Staldbygning med sadelrum. Depotrum. Hestebokse samt løsdriftstald.
Garage sammenbygget med stald, anvendes som brænderum.
3 sammenhængende garager med loftsrum over.
Maskinlænge med porte - støbt gulv.

Ligger op til skov.
Ingen bopælspligt.
En ejendom som har rigtig meget at byde på.

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: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Entre

Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026



Repos



Værelse



Værelse



Udendørs



Garage



Maskinlænge

Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026



Stald



Løsdrift



Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

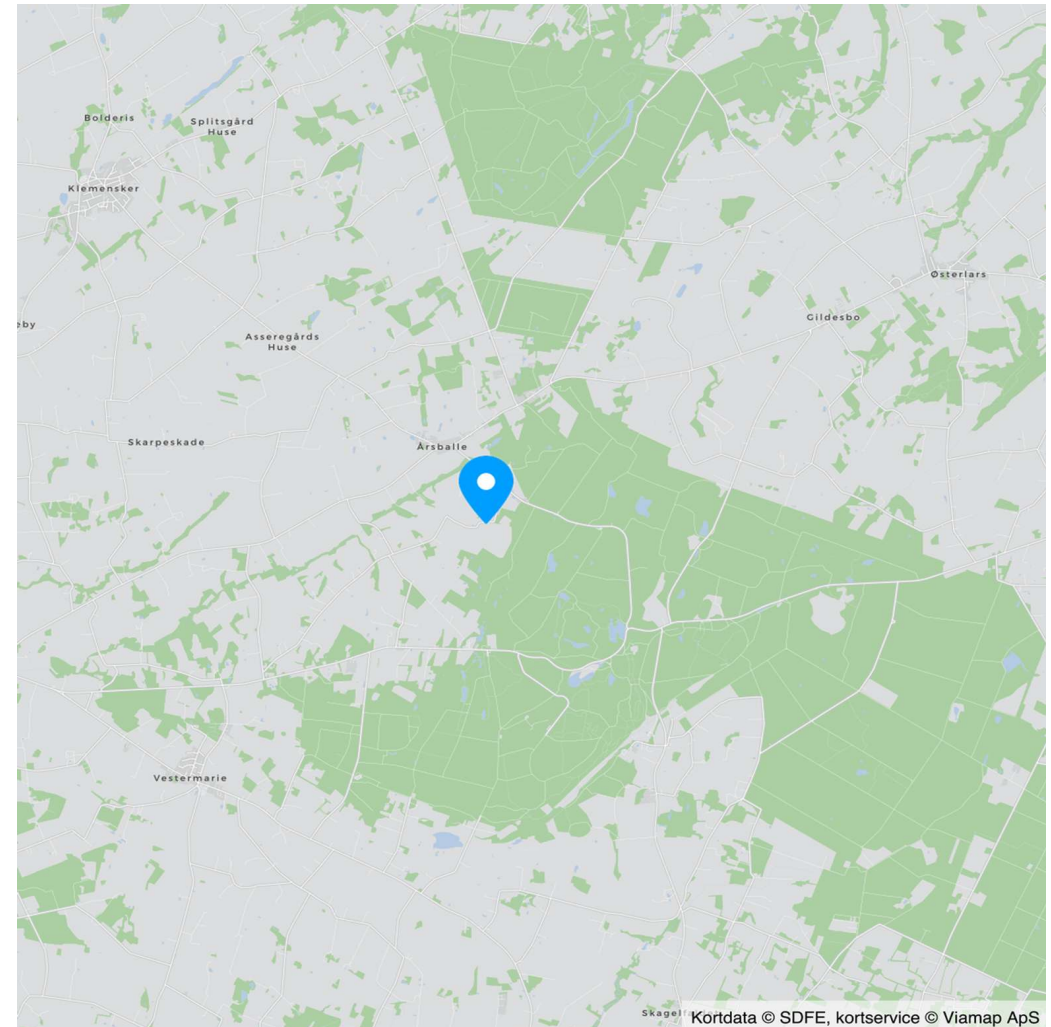
Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Skage Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 192 Vestermarie
BFE-nr.: 9807234
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1934/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.579.000
Grundværdi: 820.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.263.200
Grundlag for grundskyld: 656.000

Arealer**

Grundareal: 15.004 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 14 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 254 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 91 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 261 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Ingen

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

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje, Keramisk komfur), Opvaskemaskine (Wasco), Emhætte, Køleskab (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026

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:
Forsikringssselskab: GF Forsikring Bornholm
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 5.366 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillebrændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Solcelleanlæg med batteri fra 2021 - 2025 var el-forbruget i kr. 11.500,-.
Pillebrændeovn i stue fra 2022. Brændeovn på 1. sal. Luft til vand varmepumpe fra 2019.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger om døre og vinduer:

2005 - badeværelsesvindue, tidligere badeværelsesvindue isat ved bryggerset
2006 - veluxvinduer i repos på 1. sal udskiftet
2007 - terrassedør mod haven
2011 - gavlvinduer på værelser mod vest udskiftet, terrassedør mod gården udskiftet
2013 - gavlvinduer på værelse mod øst udskiftet
2021 - hoveddør, vinduer i køkken, stue og soveværelse udskiftet

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: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.442	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.019	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.627
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	598	I alt	kr.	1.929.877
Skorstensfejning	kr.	731			
Husforsikring	kr.	16.649	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	kr.	35.541			

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: Tingstedvejen 16, Aarsballe, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203697
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 04.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 683.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.