

REAL



Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	73
Kontantpris	350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.253	Grund m2	2.429
Byggear/ombygget	1947/1978	Energimærke	G

Sagsnr. **20203493**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

Salgsopstilling

RealMæglerne Gurli Hansen

CVR-nr. 14278745

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne

Tlf. 56957795 / 3700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bornholm

REAL

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: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Villa i landzone, uden bopælspligt på en 2.429 kvm grund ca 2 km fra Aakirkeby. Her er muligheden for at sætte sit eget præg på huset.

Boligen er funktionsdygtig, dog trænger den til modernisering/opdatering.

Boligen indeholder:

Entre m/trappe til 1. sal samt nedgang til lille kælder.

Køkken.

Bagindgang.

Badeværelse m/brus.

Fyrrum m/ældre oliefyr, som ikke har været i drift i mange år.

To sammenhængende stuer m/brændeovn samt varmepumpe luft til luft.

Soveværelse.

1200 l olietank indendørs.

Første sal:

Møblerbar repos med skabe.

Soveværelse.

Værelse.

Ældre carport samt udhus/skur.

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: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025



spisestue



spisestue



køkken



badeværelse



værelse

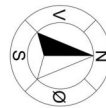


værelse

Adresse: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025



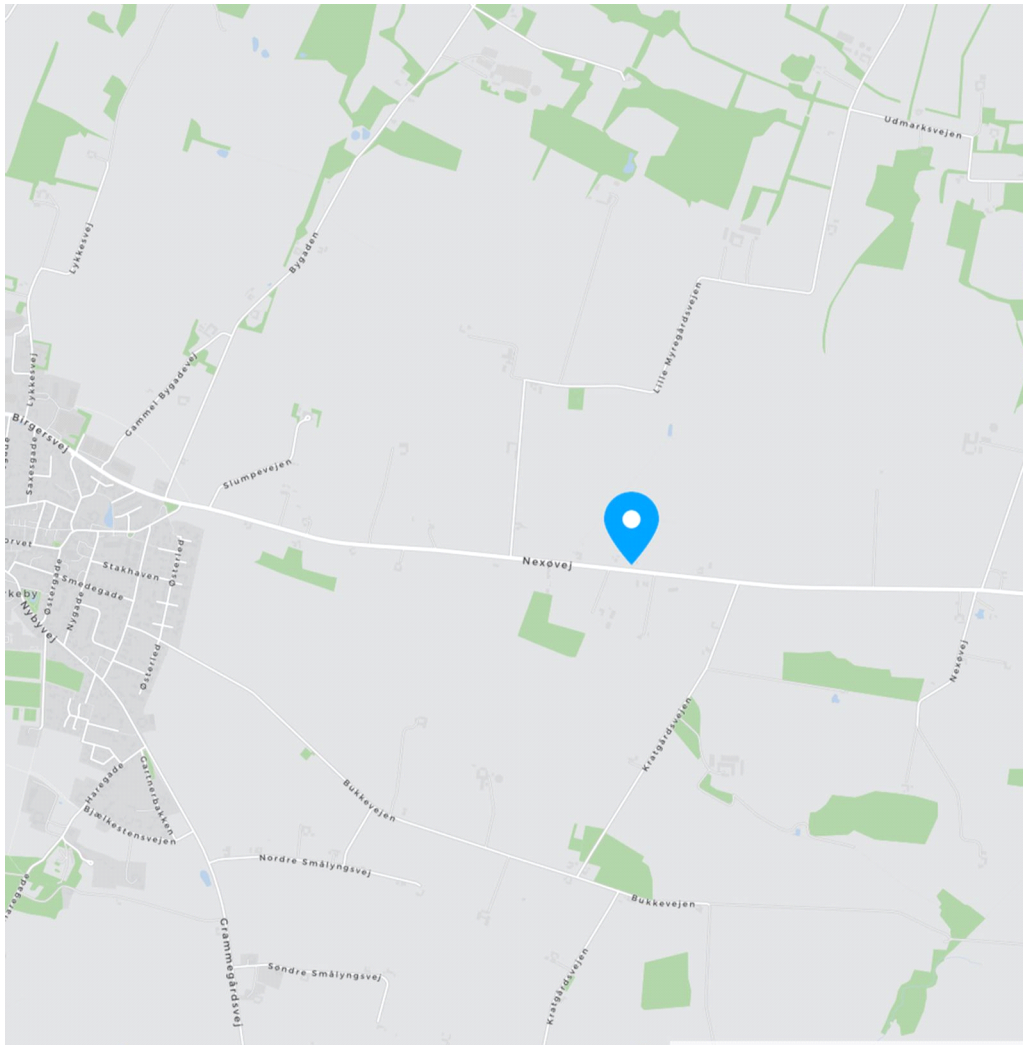
Adresse: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby

Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493

Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025



Adresse: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 85 ai Aaker m.fl.
BFE-nr.: 5152962
Zonestatus: Landzone
Vand: Bornholms Forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Trixtank, iflg. kommunens byggesagsarkiv
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1947/1978

Arealer*

Grundareal udgør: 2.429 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 60 m²
Kælderareal: 6 m²
Udnyttet tagetage: 13 m²
Boligareal i alt: 73 m²
Andre bygninger: 37 m²
- heraf Carport 21 m²
- heraf Udhus 16 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 547.000 kr.
Grundværdi: 306.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 437.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 244.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Zen
Gaskomfur mrk. Gram (ovnen virker ikke)
Brændeovn - den er defekt og fra før 2003

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 900001-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Se tillige akt/fil 33_J-N_627 - Filnavn: 33_E-N_200
Nr. 2 lyst d. 14.11.1964 lbnr. 3415-33 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 59A Filnavn: 33_L-N_84
Nr. 3 lyst d. 11.01.1968 lbnr. 2720-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 25.03.1992 lbnr. 917712-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 33_B-N_87
Nr. 5 lyst d. 29.01.1993 lbnr. 917713-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_B-N_670

Ejendommen har mulighed for flexboligstatus i h.t. Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Nr. 1 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 900001-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Se tillige akt/fil 33_J-N_627 - Filnavn: 33_E-N_200
Nr. 2 lyst d. 14.11.1964 lbnr. 3415-33 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 59A Filnavn: 33_L-N_84
Nr. 3 lyst d. 11.01.1968 lbnr. 2720-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 25.03.1992 lbnr. 917712-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 33_B-N_87
Nr. 5 lyst d. 29.01.1993 lbnr. 917713-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_B-N_670
Nr. 1 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 900001-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Se tillige akt/fil 33_J-N_627 - Filnavn: 33_E-N_200
Nr. 2 lyst d. 14.11.1964 lbnr. 3415-33 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 59A Filnavn: 33_L-N_84
Nr. 3 lyst d. 11.01.1968 lbnr. 2720-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 25.03.1992 lbnr. 917714-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 33_B-N_87

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: 2.007,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærket er baseret på opvarmning med oliefyr. Det bemærkes at oliefyret ikke har været i drift i flere år.
Det beregnede energiforbrug består af 2007 liter olie og 1926 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 salgsopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Opvarmning

Ejendommen opvarmes med luft til luft varmepumpe. Desuden er der en brændeovn.
Ejendommens oliefyr har ikke været i drift i flere år og det vides ikke om det er funktionsdygtigt.
Ejendommen ejes af et dødsbo.

Uoverensstemmelse på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelse mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold, idet 1. salen er fuldt udnyttet, men registreret med delvis udnyttelse. Endvidere er der uoverensstemmelse vedr. carporten pga tilbygning.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.
Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af de nævnte uoverensstemmelser.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.232	Kontantpris/udbetaling	kr.	350.000
Grundskyld	kr.	2.619	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.419
Husforsikring	kr.	4.827	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	642	I alt	kr.	369.369
Miljøafgift	kr.	2.083	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	kr.	215			
Ejerudgift i alt 1 år		15.037			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.946 md./ 23.357 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.545 md./ 18.536 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: 23.06.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nexøvej 13, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 20203493
Ejerudgift/md.: kr. 1.253

Dato: 24.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
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.