

REAL



Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	220
Kontant	3.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.489	Grund m ²	9.003
Byggeår	1775	Energimærke	B

Sagsnr. **20203300**

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: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026



Skøn moderniseret landejendom med mange bolig kvm

Skøn, fuldt moderniseret landejendom med samlet boligareal på 220 kvm samt 122 kvm fritliggende udestue.

Huset er beliggende på en 9003 kvm stor grund med lille skov samt en lille lund med 60 nyplantede abrikostræer.

Når naturen har betydning for dit velbefindende, giver stedet her dig en god oplevelse. Ejendom og omgivelser går op i en højere enhed - kort afstand til Rønne by, strand og vand, gør den ikke mindre attraktiv.

Der er tænkt over detaljerne, og indretningen giver mange anvendelsesmuligheder.

Mulighed for flexbolig status.

Huset er pt udlejet via bureau, hvilket giver en god lejeindtægt - 2025 rundende 250.000 kr.

Huset er blevet energioptimeret de seneste år.
En luft til vand varmepumpe opvarmer både hovedhus og annekts, og hovedhuset er blevet isoleret. Der er gulvvarme i næsten hele hovedhuset samt på badeværelset i annekset.

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: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

Boligen indeholder:

Entre med vindeltrappe til 1. sal.

Stort lækkert badeværelse med brus og kar samt gulvvarme.

Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer samt spisekrog.

Lys stue med alkove samt indbygget pejs.

Soveværelse med skabsvæg og udgang til lille havestue/orangeri og videre til haven.

Fyrrum m/luft til vand samt install. til vaskemaskine.

Husets 1. sal:

Repos.

Gavl værelse med terrassedør.

Stort lækkert værelse med fedt lysindfald op i kip og et rundt gavlivindue, som tilfører rummet atmosfære og sjæl.

Anneksbygning indeholder:

Tre store rummelige værelser med adgang til fælles badeværelse med brus.

Fritliggende udestue med thermovinduer og udgang til terrasser.

Super lækker bygning med god rumhøjde. Meget velegnet til aktivitetsrum, festlokale, events eller bare afslapning.

Som at være i naturen.

Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026



Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026





Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

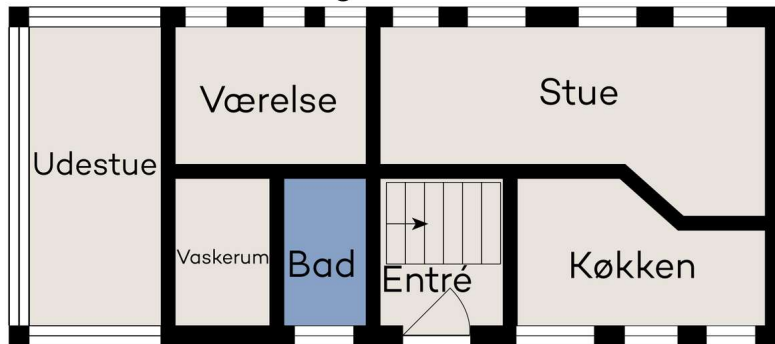


Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

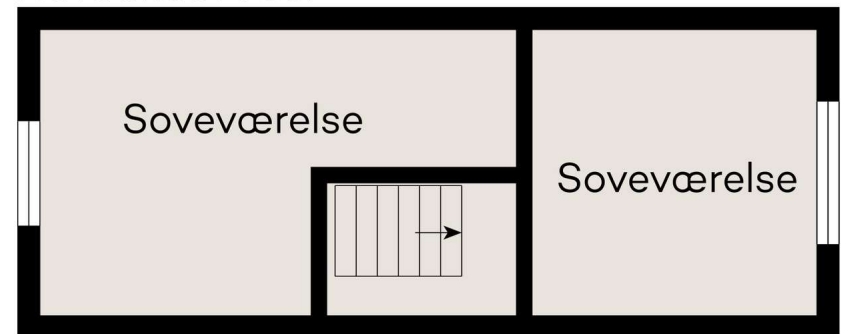
Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

Hovedhus Stueetage



Hovedhus 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

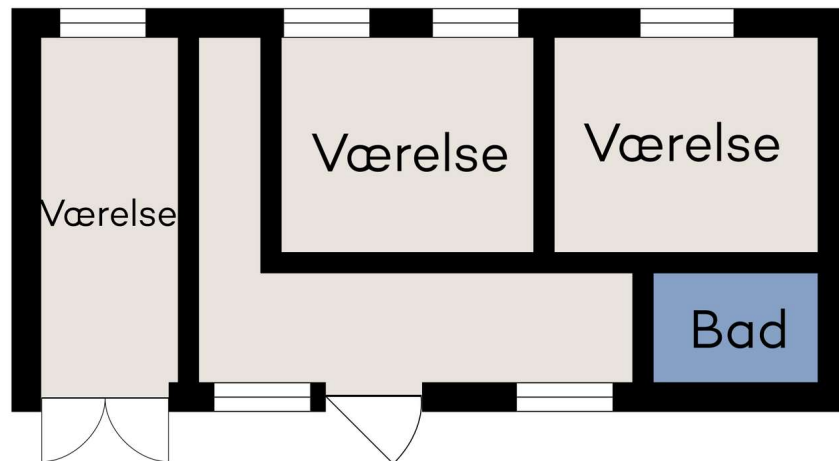
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

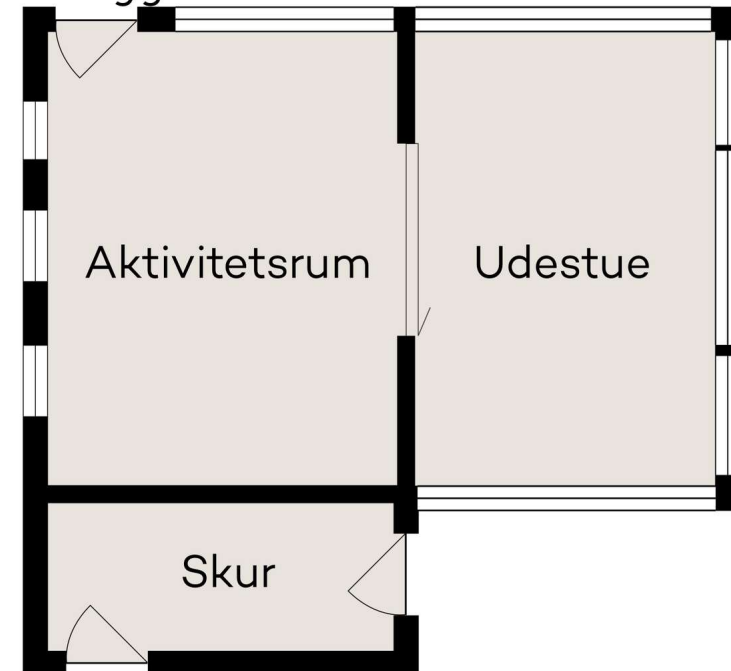
Dato: 01.04.2026

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Fritliggende Udestue

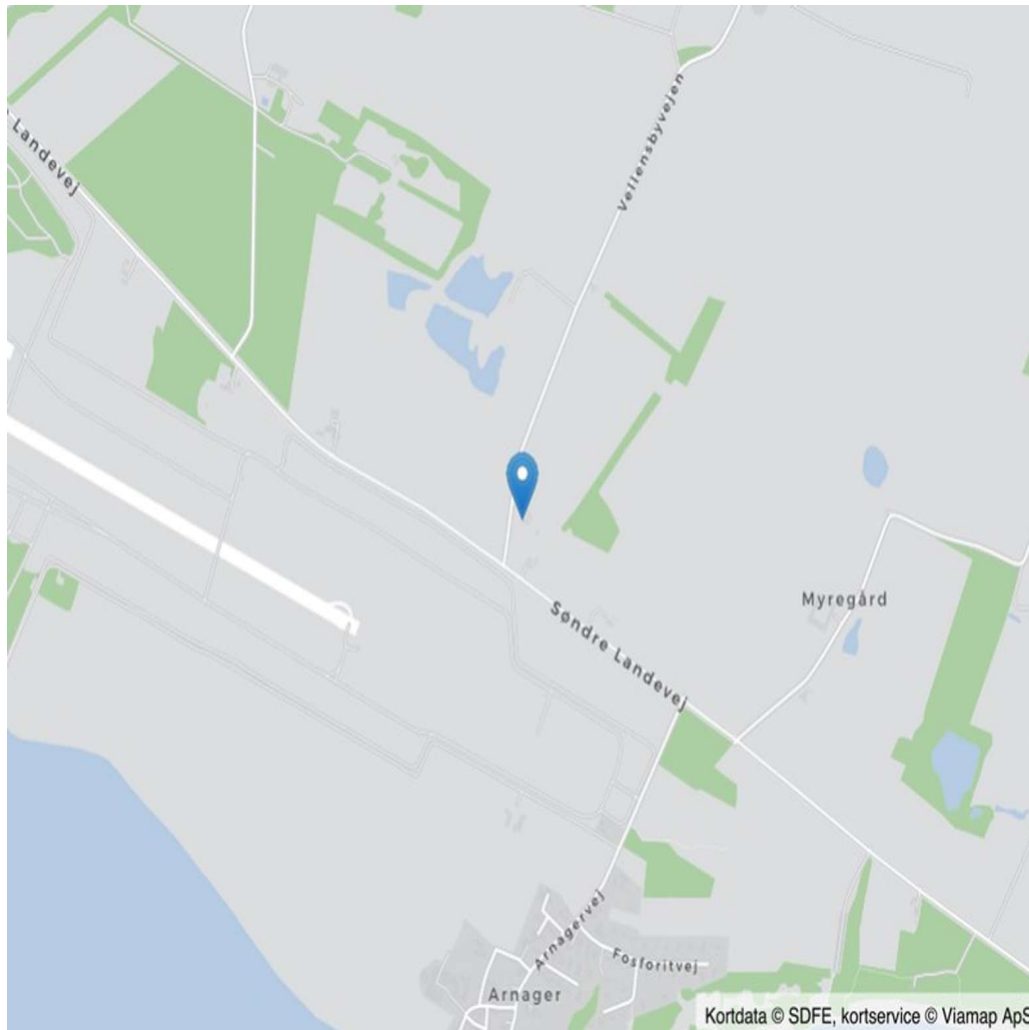


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026



Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse. Mulighed for flexboligstatus
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 42f Hovedejerlavet, Nylarsker
BFE-nr.: 5150249
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1775

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 980.000
Grundværdi: 672.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 784.000
Grundlag for grundskyld: 537.600

Arealer**

Grundareal: 9.003 m²
- heraf vej 260 m²
Boligareal i alt: 220 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 152 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 68 m²

Øvrige arealer:
Fritliggende udestue: 122 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

- Nr. 1: 13.08.1949 - Indflyvningsservitut

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Induktionskomfur, Indbygningsovn, Køleskab - alle af mærket AEG. Opvaskemaskine mrk. Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

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: Bornholms Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 5.252 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har to bygninger, der hver især er energimærket - Bolig og Anneks.
En Luft til vand varmpumpe opvarmer begge bygninger.
Boligen har Energimærke B. Beregnet energiforbrug for boligen er 5.252 kWh - årlig udgift på kr. 6.100,-
Annekset har Energimærke F. Beregnet energiforbrug for annekset er 10.943 kWh - årlig udgift på kr. 12.700,-

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.

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Der foreligger udlejningsaftale med bureau.

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: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	480	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	639	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt	kr.	4.038.850
Rottebekæmpelse	kr.	376			
Husforsikring, anslået	kr.	15.000	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.	29.867			

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: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

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

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.