

# Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **109** |
| Kontant | **1.650.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.475** | Grund m$^2$ | **790** |
| Byggeår | **1946** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **20203703**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
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: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026




**Charmerende svensk træhus med skøn have.**

Her bydes velkommen i en skøn familievilla, hvor de mange sportsfaciliteter og skole er lige ved hånden. Et børnevenligt og roligt område, da vejen er lukket med bom. Gode parkeringsforhold.

Haven er anlagt med pryd- og urtehave, hvor drivhuset kan være forsyningskilde det meste af sommeren med tomater, agurker og druer til dem som sætter pris på det naturlige.
Der er flere solkroge og terrasser, så også udelivet kan deles med gode venner og familie de varme sommeraftener.

Boligen indeholder:
Entre med trappe til 1. sal. og lukket nedgang til kælder.
Toilet med håndvask.
Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer og godt med skabsplads.
Lys hyggelig vinkelstue med brændeovn og udgang til have.

1. sal:
Stort soveværelse.
Børneværelse - som tidl. har været opdelt i 2 værelser.

Fuld kælder:
Kælderentre med trappe inde- og udefra.
Flisebadeværelse med brus samt install. til vaskemaskine og tumbler.
Depotrum - indrettet og benyttet som kontor.
Viktualierum.

Værksted.
Havestue som nu anvendes til andet formål.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Toilet


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Kælder: Kontor



Kælder: Viktualierum


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

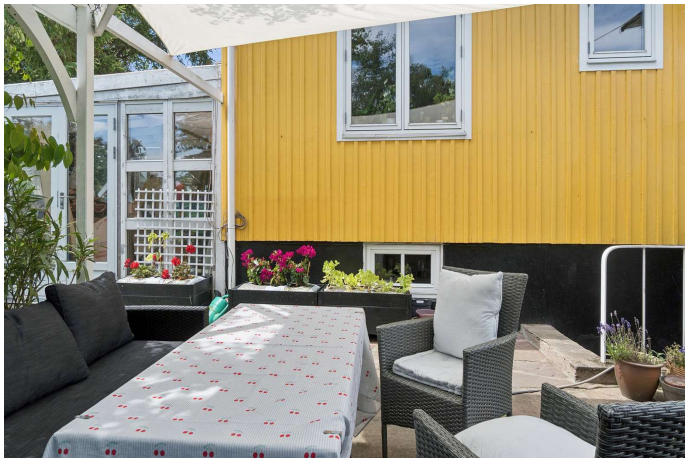
Dato: 12.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Set fra haven


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

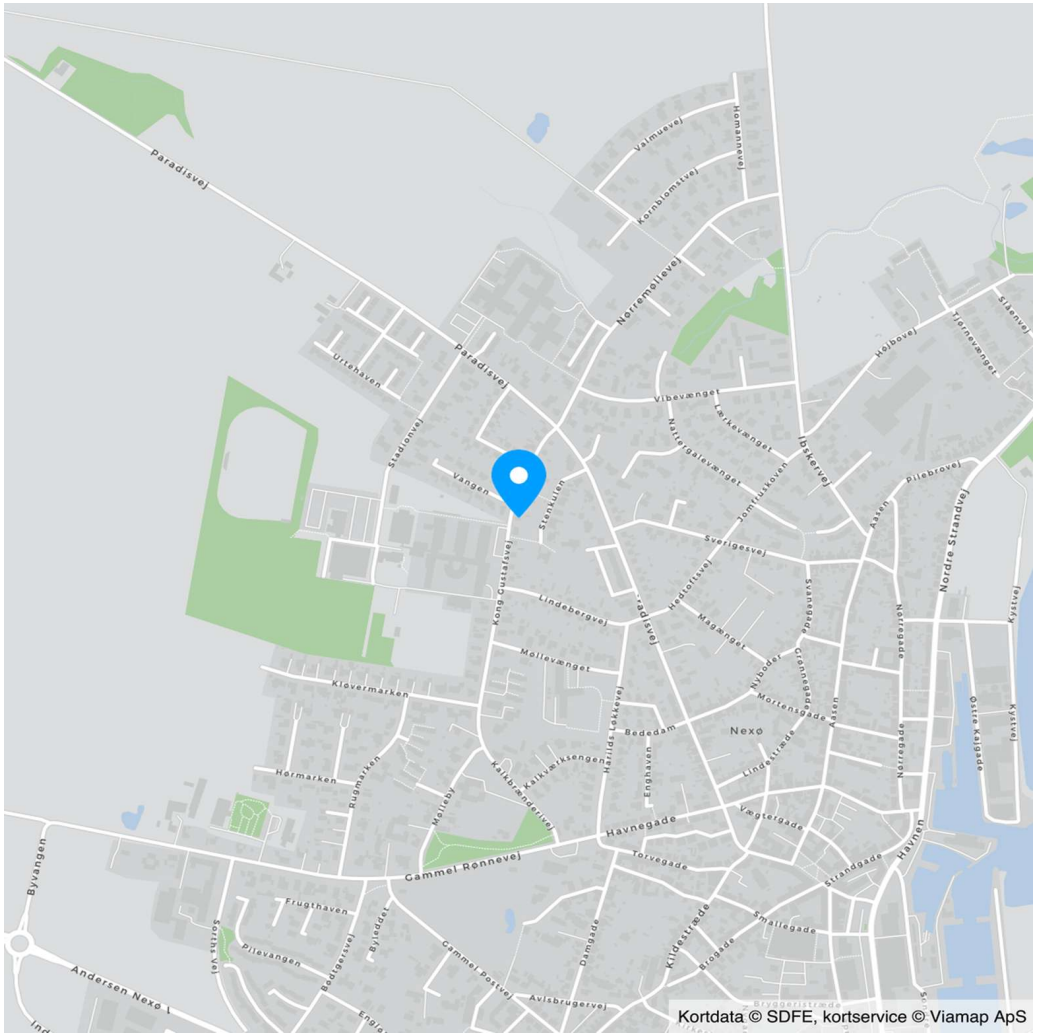
Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Bornholm |
| Matr.nr.: | 189n Nexø Markjorder |
| BFE-nr.: | 5403587 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1946 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.153.000 |
| Grundværdi: | 445.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 922.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 356.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 790 m² |
| Boligareal i alt: | 109 m² |
| - heraf Fritliggende enfamilie-hus | 88 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 64 m² |
| Udhus: | 18 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: 15.11.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 08.06.1998 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

**Planer**
Kommuneplan 205.B.08 - De Svenske Træhuse
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer
Lokalplan Deklaration Nexø - Svenske træhuse

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

Opvaskemaskine (Siemens), Komfur (Keramisk mrk Siemens), Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.800 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i 2025 ligger på 13,8 MWh til kr. 16.999,-

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Uoverensstemmelse på BBR**
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udestue, brændeskjul, drivhus og skur ikke er noteret på BBR.
Endvidere oplyses det, at sælger har indsendt rettelse til BBR om fuldt udnyttet 1. sal.

**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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**
Ejendommens brændeovns skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 20203703
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 12.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.704 |
| Grundskyld | kr. | 3.809 |
| Miljøafgift - helår | kr. | 3.621 |
| Renovationsgebyr - helår | kr. | 480 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 189 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.192 |
| Husforsikring | kr. | 3.708 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 17.702 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.650.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.750 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.751 |
| Omkostninger til købers rådgiver, anslået | kr. | 8.000 |
| I alt | kr. | 1.676.501 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Kong Gustafsvej 15, Nexø, 3730 Nexø<br>Kontantpris: kr. 1.650.000 | Sagsnr.: 20203703<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.475 | Dato: 12.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 3: hovedstol kr. 717.200<br>Nr. 4: hovedstol kr. 50.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**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.