

REAL



Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	2.695.000	Erhverv m2	27
Ejerudgift	2.064	Grund m2	680
Byggeår/ombygget	1909/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **20203530**

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: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

144 kvm lys og lækker bolig kun 150 m fra Snogebæk Strand, grænsende op til stort naturskønt område.

Snogebæk byder på et livligt havnemiljø, sauna, cafeer og hen over sommeren mange små butikker, som gør området ekstra tiltrækkende. Ingen bopælspligt i området.

Stueplan:

Entre med trappe til 1. sal.

Flisebadeværelse med brus.

Værelse i sidebygning - dette indgår ikke i bolig kvm.

Stor lys vinkelstue med udgang til terrasse og have. Brændeovn. Varmepumpe luft til luft som supp.

Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer - i delvis åben forbindelse med stue.

Gulvvarme i hele stueplan - opvarmet via fjernvarme.

1. sal:

Stor repos med lille sofagruppe.

2 store gavlværelser op i kip.

Udhus.

Cykelskur.

Dejlig have med bålplads, hyggelokke og plads til at børn kan lege.

Fliseterasse.

Stor terrasse tillige foran huset.

Udearealerne giver god plads til udeliv uden at kræve den store pasning.

Huset står trimmet og i pæn stand, lige til at rykke ind i og med et lavt energiforbrug. Sælges møbleret.

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: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

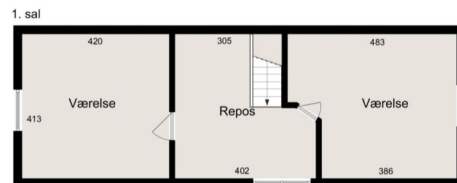
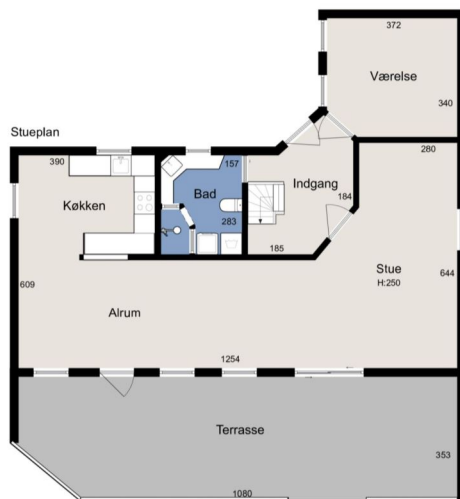


Soveværelse

Adresse: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025



Adresse: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
 Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	138 b Povlsker
BFE-nr.:	5157535
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Snogebæk Vandværk
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1909/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.973.000 kr.
Grundværdi:	888.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	710.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	680 m ²
Erhvervsareal:	27 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter tinglyst pr. 13.11.2025.

Lokalplan nr. 00-30 - Bevarende lokalplan, Listed, Svaneke, Aarsdale, Nexø, Snogebæk

Kommuneplan 2020
 Kommuneplanramme 207.BL.01 Gl. byområde

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

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Bornholm
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen er opvarmet med fjernvarme. Der er gulvvarme i hele stueplan. Suppleret af varmepumpe luft til luft samt brændeovn.
Brændeovnen er fabrikeret senere end 2003 og kan fortsætte efter ejerskifte.
El-radiatorer på 1. sal.

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.050	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	7.422	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	4.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	2.083	I alt	kr.	2.731.647
Rottebekæmpelse	kr.	261	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

24.769

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.201 md./ 170.406 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.427 md./ 137.120 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 3 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: 13.11.2025
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: Skæret 2, Snogebæk, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20203530
Ejerudgift/md.: kr. 2.064

Dato: 17.11.2025

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
Ingen													

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.