



REAL

Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	220
Kontantpris	3.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.428	Grund m2	9.003
Byggear	1775	Energimærke	B

Sagsnr. **20203300**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 2.428

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

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 anneks, 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. 2.428

Dato: 27.01.2026

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 gavlvindue, 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. 2.428

Dato: 27.01.2026

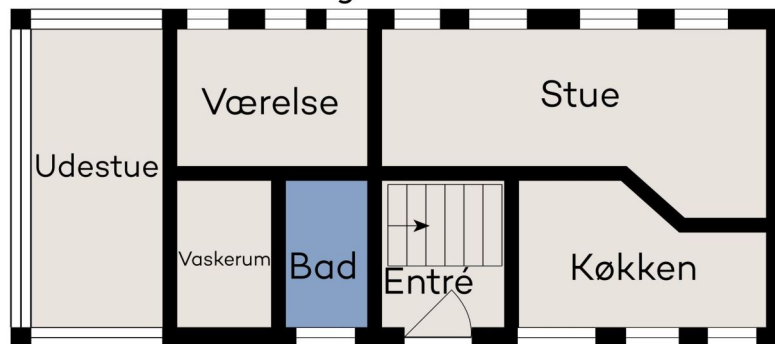


Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

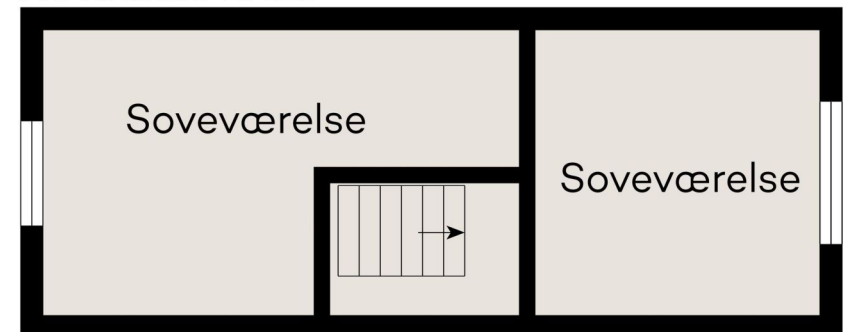
Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026

Hovedhus Stueetage



Hovedhus 1. sal

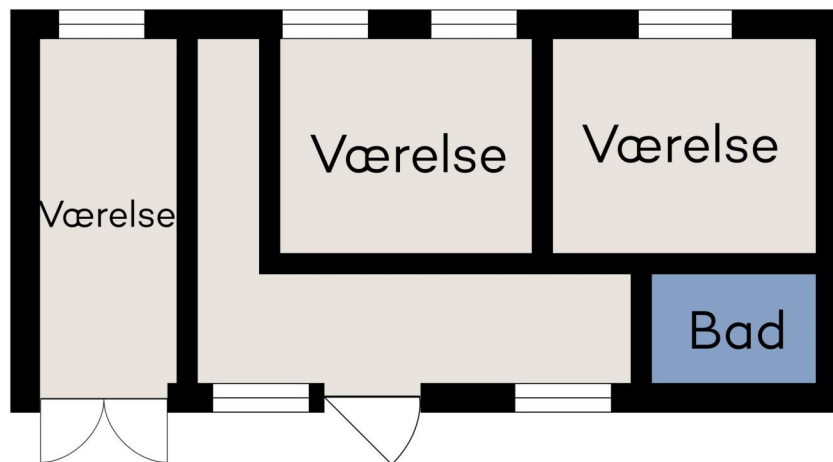


Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

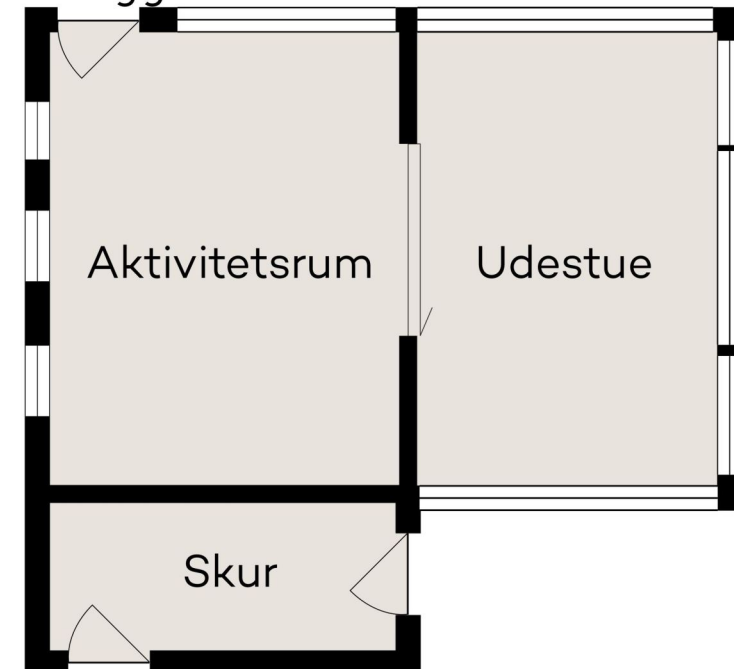
Dato: 27.01.2026

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Fritliggende Udestue



Vejledende tegning uden ansvar

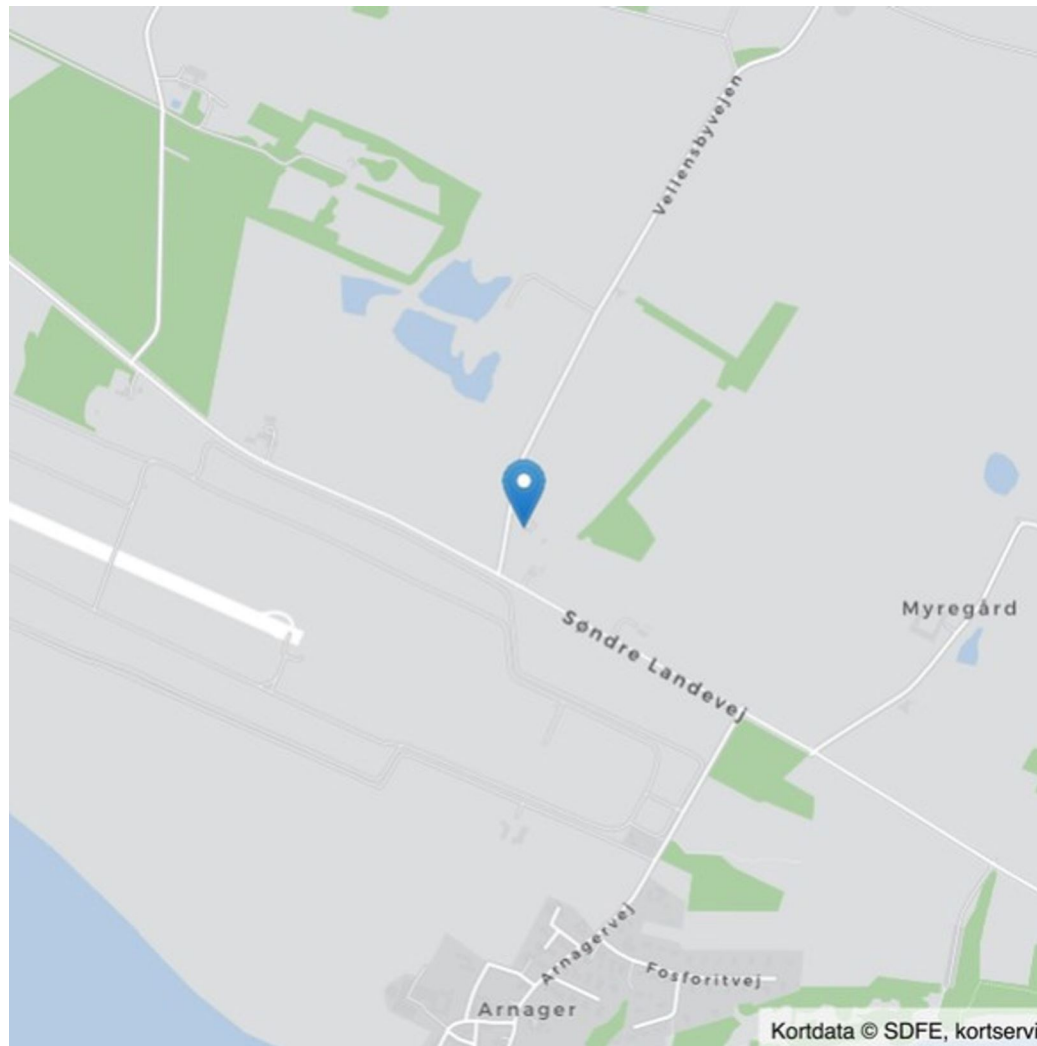
Adresse: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne

Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300

Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026





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

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	42 f Hovedejerlavet, Nylarsker
BFE-nr.:	5150249
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Energi og Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1775

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	9.003 m ²
- heraf vej	260 m ²
Boligareal i alt:	220 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	122 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.08.1949 lbnr. 944201-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn:
33_H-R_566

Mulighed for flexboligstatus
jfr. Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

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.

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

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026

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:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 5.252,00 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

Det beregnede energiforbrug for boligen er 5.252 kWh med en årlig udgift på kr. 6.100,-

Annekset har Energimærke F

Det beregnede energiforbrug for annekset er 10.943 kWh med en 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B. Ejendommens anneks har energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Der foreligger udlejningsaftale med bureau.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



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

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.752	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	14.265	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	639		kr.	4.038.850
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	376	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		29.132			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.479 md./ 257.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.298 md./ 207.572 år v/25,90%
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: 27.01.2026
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: Vellensbyvejen 4, Nylars, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 20203300
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.01.2026

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

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	752.538	752.538	606.521	DKK	1	39.677	26,00	3,75			Nej	

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.