



REAL

Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.141	Grund m2	1.556
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **20203510**

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Tidligere børnehave, opført i 1984- nu et-plans villa med stor ugeneret grund på lukket vej, tæt på Lystskoven og Ferskesø.

187 kvm bolig opdelt i 5 enheder, der alle har egen indgang udefra.

Lejl. A: Stort køkken-alrum med sofahjørne og soveafdeling. Badeværelse.

Lejl. B: Stort værelse med spiseplads og køkken samt entre med flere skabe. Badeværelse.

Lejl. C: Køkken-alrum med spiseplads og soveafdeling. Badeværelse.

Lejl. D: Køkken-alrum med sofahjørne. Badeværelse. Denne lejlighed har yderligere nedgang til kælder med stue, badeværelse og to disponible rum.

Lejl. E: Stue. Køkken. To værelser. Badeværelse.

Ejendommen ligger i byområde med bopælspligt. Indretningen giver mulighed for indtjening ved udlejning af værelser med eget køkken og bad.

Ejendommen har over de seneste 5 år gennemgået en flot renovering.

Opvarmet med fjernvarme.

Udhus til cykler m.m. på 32 kvm.

Bestemt et besøg værd.

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026



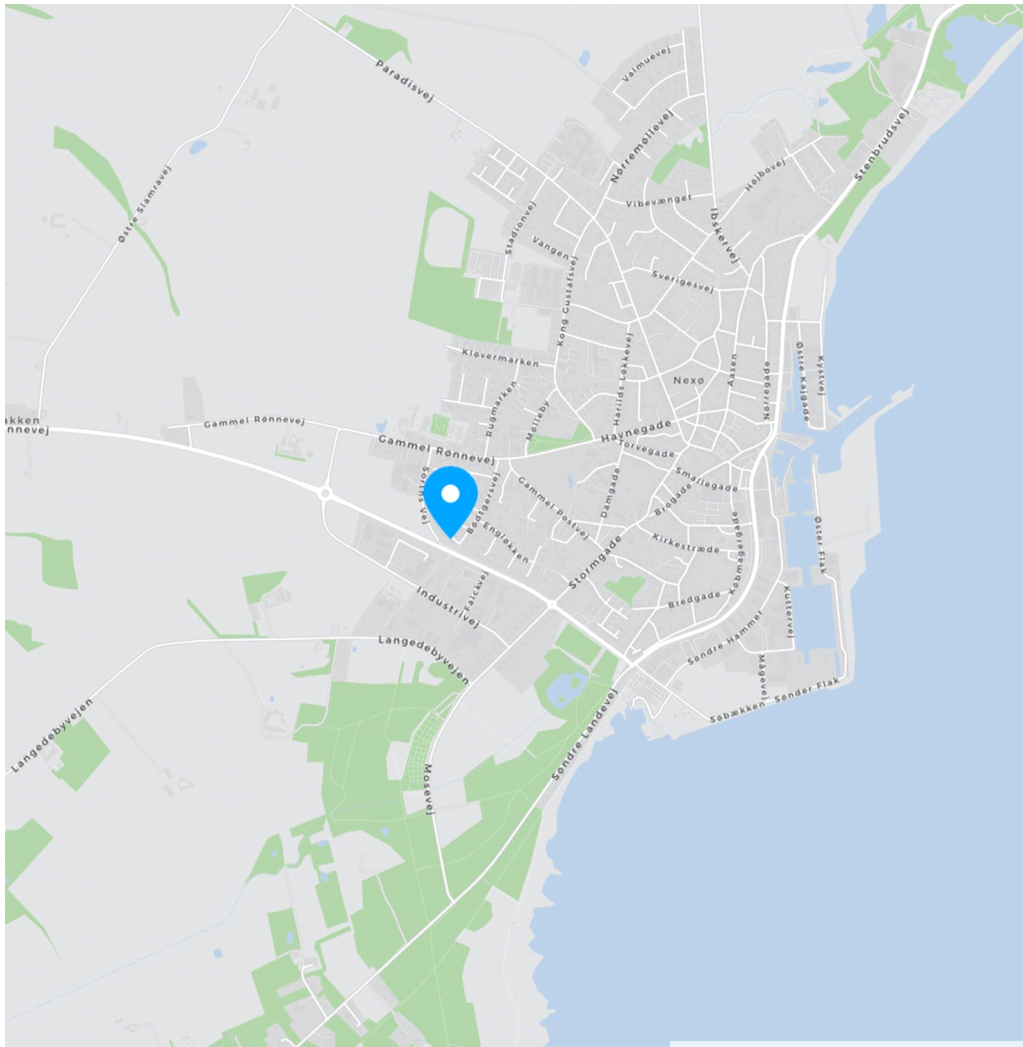
Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø

Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510

Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026





Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	344 ø Nexø Markjorder
BFE-nr.:	5404438
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Bornholms Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.128.000 kr.
Grundværdi:	769.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.702.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	615.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.556 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Udhus:	32 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. 01.04.1977 lbnr. 925366-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_K-N_386
Nr. 2 lyst d. 22.11.1979 lbnr. 925367-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_E-N_255
Nr. 3 lyst d. 16.09.1980 lbnr. 925368-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv, byggelinier mv Filnavn: 33_O-N_700
Nr. 4 lyst d. 08.06.1998 lbnr. 12506-33 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 33_H-N_611

Temalokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Kommuneplan 2020
Kommuneplanramme 205.B.06 Bødtgers eng mm

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i hver enhed. Alle har køkken og bad.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspræmien er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.952 Forbrug: 34,18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.682	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.583	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt	kr.	3.031.850
Rottebekæmpelse	kr.	329	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 25.695

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.086 md./ 193.032 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.953 md./ 155.442 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: 03.02.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 03.02.2026

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

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.