

REAL



Kærbyvej 18, Rønne

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	244
Kontantpris	3.699.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.564	Grund m2	44.289
Byggeår/ombygget	1902/2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **20203550**

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: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025



Beskrivelse:

Landejendom med 4,5 hektar jord i udkanten af Rønne by. Ejendommen er indenfor de seneste 15 år blevet totalt moderniseret og isoleret.

Ejendommen byder på et fantastisk område med status som beskyttet natur med skov, vandløb og eng, der bliver plejet ved afgræsning. Grunden er spændende for den jagtinteresserede køber. Endvidere er der hestefolde, ridebane, stald med bokse og opvarmet sadelrum klar til brug. Isoleret værkstedsrum med god rumhøjde og gode opbevarings- og aktivitetsrum.

Boligen har skønne lyse rum med højt til loftet.

Billig varmeøkonomi - en bolig hvor der er taget udgangspunkt i funktionalitet og velvære. Varmepumpe luft til vand, solcelleanlæg og masseovn

Skøn have med mange frugttræer, bålplads, solkroge, terrasser.

En ejendom, hvor der er kræset om tingene og tænkt over detaljerne. Fremstår rustik med sjæl og alligevel som ny. Her kan drømmen om landlivet udleveres til fulde, samtidig med at man er nær indkøb, skole m.m.

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: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025

Boligen indeholder:

Stor rummelig entre med direkte adgang til garage.

Bryggers/teknikrum med install. til vaskemaskine og tørretumbler.

Fordelingsgang med adgang fra gårdsplads samt trappe til 1. sal.

Flisebadeværelse m/brus og gulvvarme.

Køkken med alt i hårde hvidevarer.

Lys opholdsstue op i kip, masseovn og mange gode detaljer.

Lækker havestue m/udgang til stor træterrasse samt til overdækket terrasse.

Her kan sjæl og sind bliver fyldt op med solens gode energi og det er næsten som at sidde i naturen.

Gulvvarme i alle beboelsesrum i stueetagen, på nær havestuen.

1. sal:

TV-stue i åben forbindelse med stuen i stueplan.

Soveværelse.

Stort værelse - opdelt med skillevæg - kan nemt blive til to selvstændige værelser.

Stor garage i hovedbygningen med støbt gulv.

1.salen over garagen er ikke udnyttet.

Værkstedsbygning med isoleret hobbyværksted samt lagerplads/depotrum. Carport.

Staldbygning med 8 bokse. Hestefolde / indhegning med pæle lavet af amerikansk honningakacie - kvalitet som bare holder langt ud i fremtiden.

Trixtank med sivepumpeanlæg.

Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025



Bryggers



Badeværelse



Køkken



Spisestue



Værelse

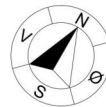
Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne

Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550

Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

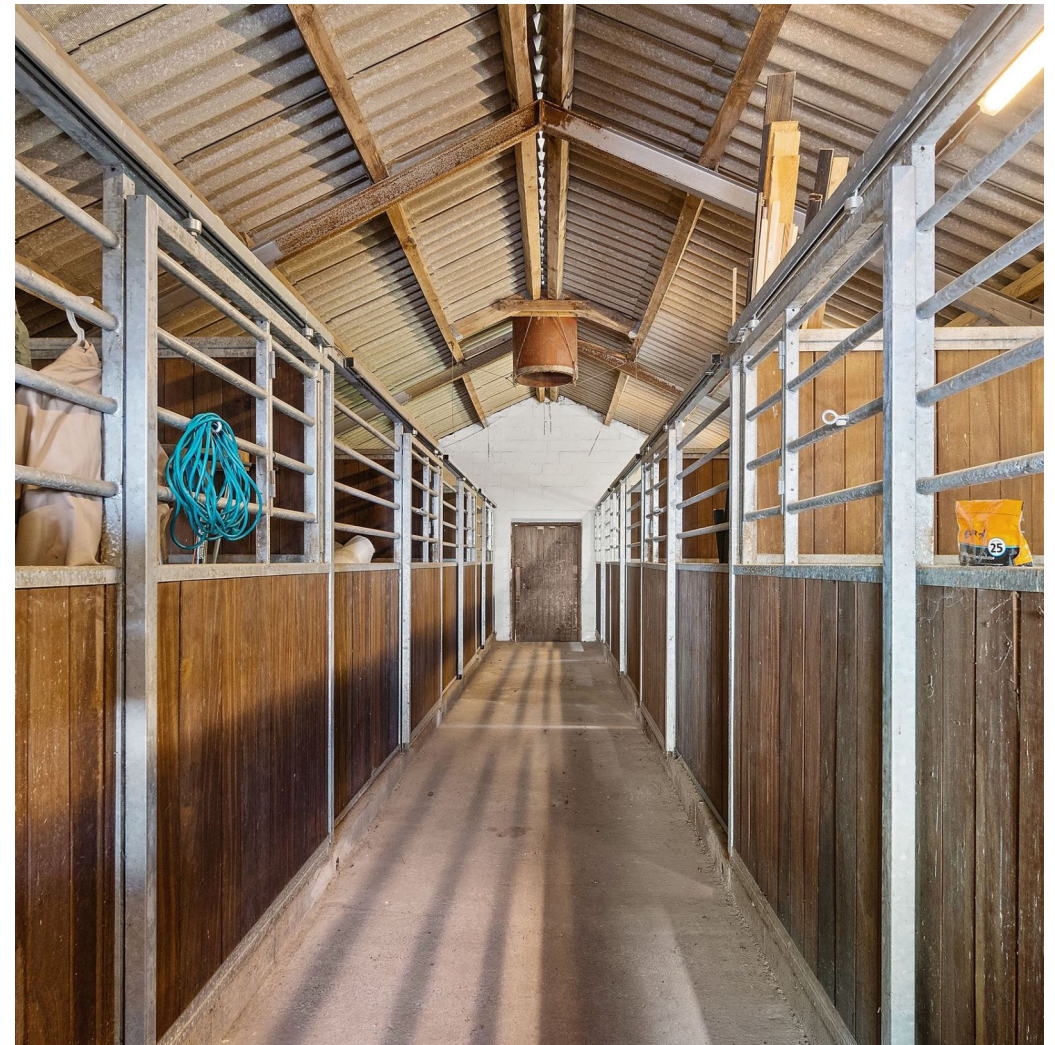


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

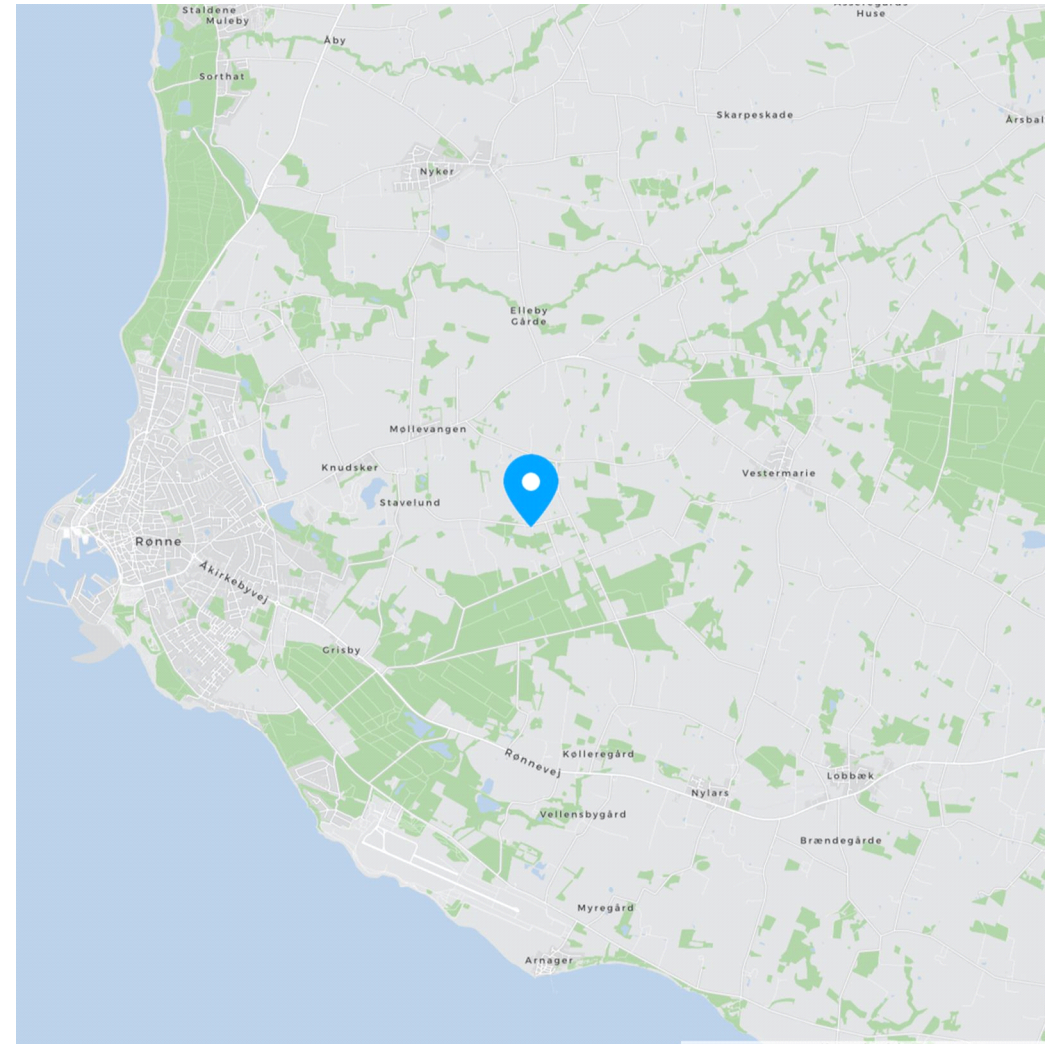
Dato: 26.08.2025



Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025





Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	101 er Knudsker m.fl.
BFE-nr.:	8341309
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Rønne Vand og Varme
Vej:	Offentlig
Kloak:	Trixtank med sivepumpeanlæg
Varmeinstallation:	Varmpumpe luft til vand
Opført/ombygget år:	1902/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.974.000 kr.
Grundværdi:	870.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.579.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	696.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	44.289 m ²
- heraf vej	600 m ²
Boligareal i alt:	244 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	38 m ²
Udhus:	476 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. 21.04.1980 lbnr. 7538-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33_S-R_300
Nr. 2 lyst d. 22.11.1984 lbnr. 942199-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_D-R_693

Ejendommen har landbrugsstatus og skal benyttes som helårsbolig.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade Ikea, Indbygningsovn Ikea, Emhætte, Køl/fryseskab mrk. Bosch, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 1.345 Forbrug: 338,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Masseovn. Solceller
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede varmemeforbrug er opgjort således:
1,3 skovrummeter brænde: Kr. 653,-
4.033 kWh el: Kr. 8.267,-
Årligt overproduktion af el fra solceller: 3.695 kWh: Kr. 7.576,-

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.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.054	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.699.000
Grundskyld	kr.	7.447	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Husforsikring	kr.	9.301	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.418	I alt	kr.	3.731.050
Skorstensfejning	kr.	886	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.		
Miljøafgift	kr.	2.083			
Rottebekæmpelse	kr.	581			
Ejerudgift i alt 1 år		30.769			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.069 md./ 240.822 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.960 md./ 191.522 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 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: 26.08.2025
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: Kærbyvej 18, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 3.699.000

Sagsnr.: 20203550
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 26.08.2025

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.