

REAL



Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	159
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.884	Grund m ²	2.500
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **20203699**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne

Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699

Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026



Indflytningsklar villa med moderne komfort, natur og fleksboligmulighed

Denne rummelige villa fra 1962 fremstår renoveret og moderniseret, så du kan flytte direkte ind og nyde et hjem, hvor klassiske rammer møder nutidens komfort. Her får du en bolig med en indretning, der er opdateret med køkken fra 2021, renoveret badeværelse og flotte nyere lofter, hvilket til sammen skaber en lys, indbydende og harmonisk atmosfære.

Boligen er oplagt til familien, der ønsker god plads og en funktionel planløsning, men den egner sig også perfekt som flexbolig for dig, der drømmer om et fristed med plads til både hverdag og ophold. Beliggenheden er særlig attraktiv med natur, fred og ro omkring dig, samtidig med at skole, daginstitutioner og indkøb ligger i kort afstand. Her får du det bedste fra begge verdener.

Boligen indeholder:

Stor rummelig entre

To gode værelser med hems.

Renoveret badeværelse med gulvvarme og brus.

Lyst køkken-alrum fra 2021

Børneværelse.

Moderniseret stue med mulighed for brændeovn og udgang til stor træterrasse.

Stort soveværelse eller TV-stue.

1. sal: Ét stort rum - lavloftet i genre med en hems - velegnet som sovehems eller legeplads til børnefamilien, eller alternativ til skabsplads.

Kælder: Fyrrum med pillefyr samt install. til vaskemaskine.

Andre bygninger:

Carport

Drivhus

Hønsehus.

Stor skøn have med mange frugttræer og plads til leg.

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.

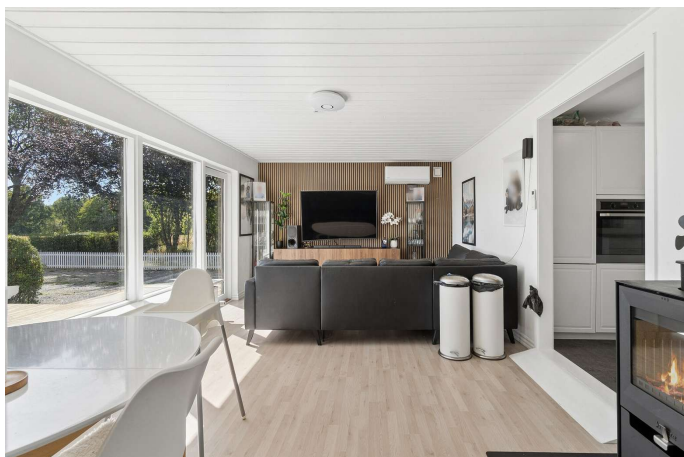
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

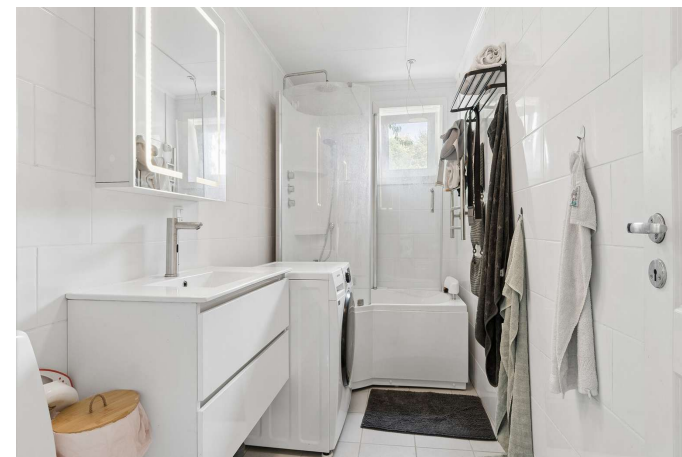
Dato: 16.09.2026



Stue-alrum



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

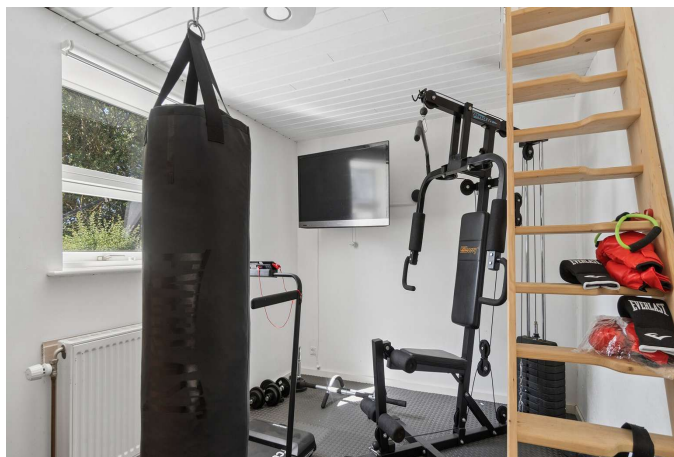
Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026



Gang



Motionsrum



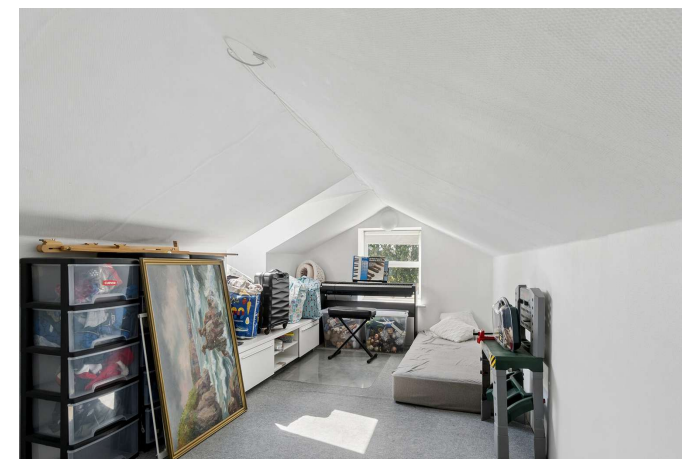
Værelse



Hems



Hems



Loftrum

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026



Værksted



Overdækket terrasse

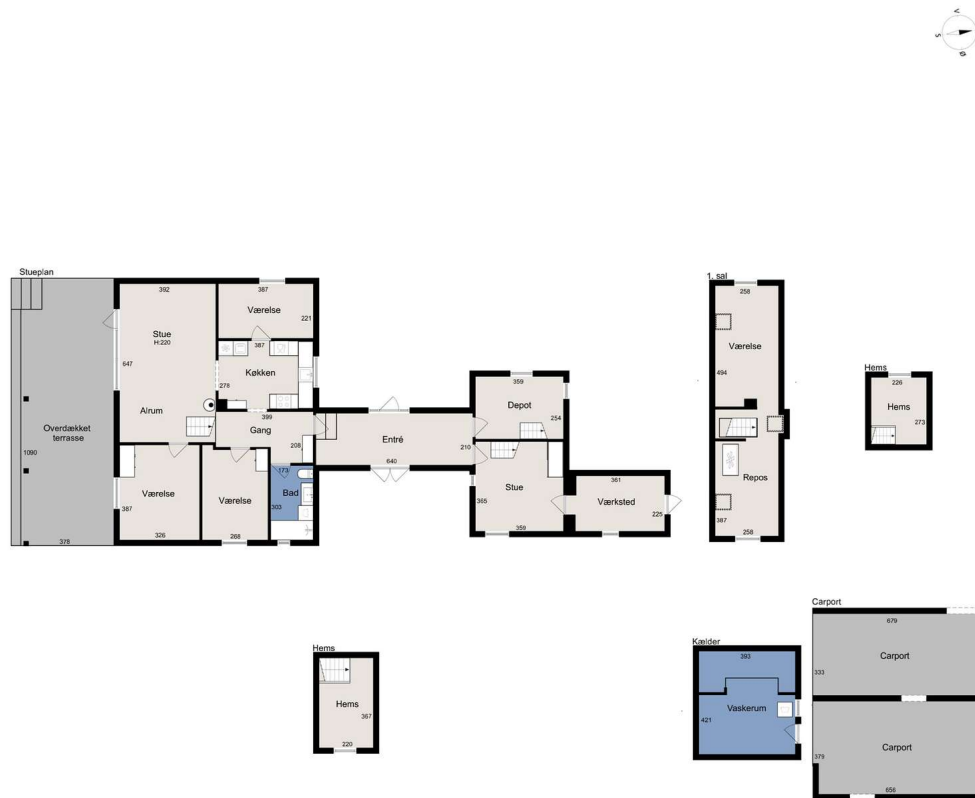


Set fra vejen

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

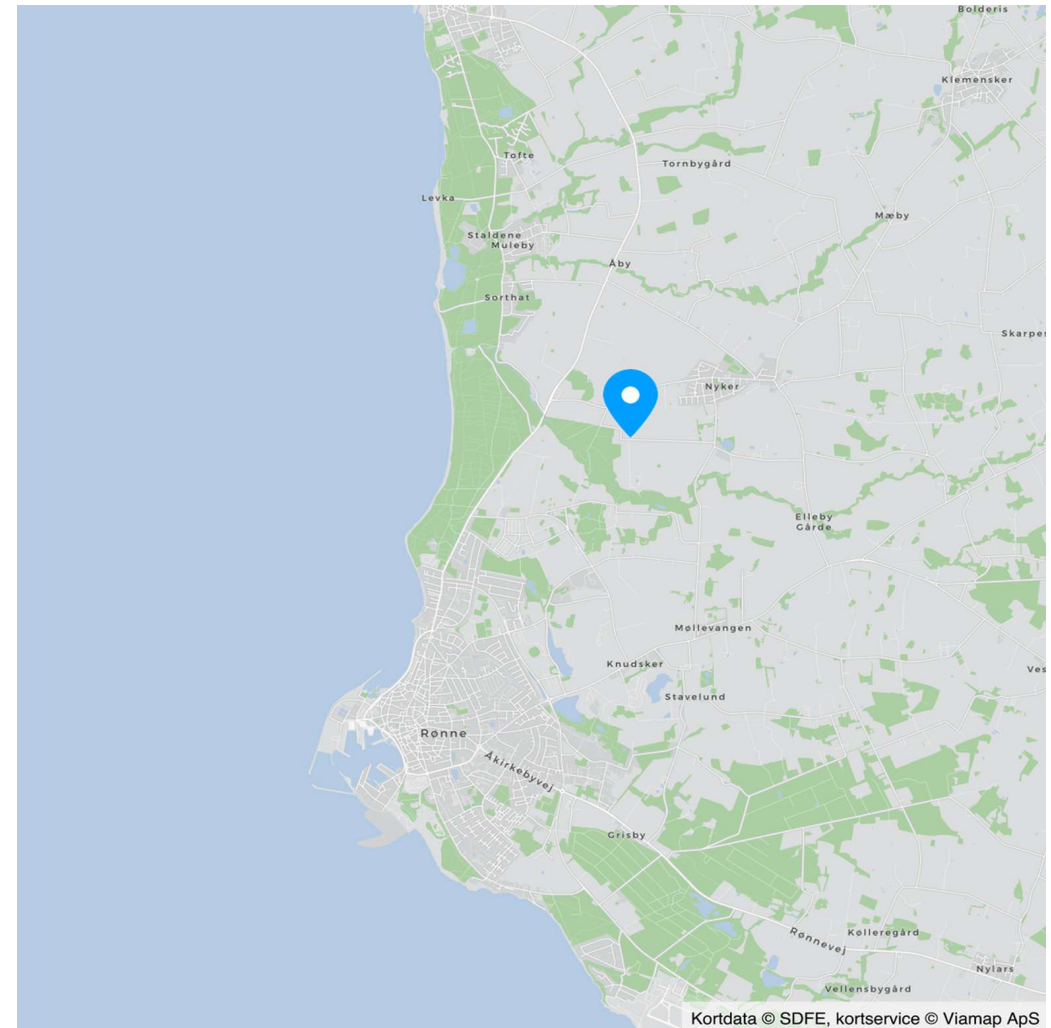
Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 24ø Nyker
BFE-nr.: 5148575
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Arealer**

Grundareal: 2.500 m²
Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Carport: 56 m²
Drivhus: 10 m²
Fritliggende overdækning: 15 m²
Fritliggende overdækning: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.530.000
Grundværdi: 657.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.224.000
Grundlag for grundskyld: 525.600

** 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: 06.11.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

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

Tilbehør:

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

Ovn, Køleskab, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026

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:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 4 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: centralvarme
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den beregnede varmeudgift består af:
4,2 ton træpiller
4.307 kWh elektricitet

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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 D



Adresse: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
 Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.242	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	378	I alt	kr.	1.425.665
Skorstensfejning	kr.	522	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.		
Husforsikring	kr.	5.745			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.613			

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: Gøngeherred 9, Nyker, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 20203699
Ejerudgift/md.: kr. 1.884

Dato: 16.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.013.000
Nr. 3: hovedstol kr. 93.100
Nr. 4: hovedstol kr. 133.000
Nr. 5: hovedstol kr. 136.900

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.