



REAL

Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	338
Kontantpris	2.250.000	Værelser	10
Ejerudgift	3.233	Grund m2	2.664
Byggeår/ombygget	1910/1975	Energimærke	E

Sagsnr. **20203466**

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: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Stor skøn herskabelig villa centralt i Nexø by omkranset af en stor frodig have, hvor der er indrettet flere hyggekrege.

En stor træterrasse med udgang fra køkken, placeret så solen kan nydes hele dagen. Orangeriet i gården, som danner rammerne om et aktivt udeliv, er bare en del af hele boligens tilbud.

Herskabeligheden afspejler sig også i indretningen, med de skønne robuste loftsbjælker som skaber en hyggelig atmosfære. Institutionslooket fra den tidligere anvendelse som børnehave er udvisket og erstattet af det rustikke udtryk på den fede måde.

Huset kan med sine mange værelser og indretning let bruges som bofællesskab, sommerudlejning af værelser, eller et hus hvor flere generationer kan bo sammen.

Er du nysgerrig på mere og hvad denne bolig kan tilbyde - kontakt os gerne for en fremvisning.

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: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø

Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466

Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

Man bliver budt velkommen til følgende indretning:

Modtagelse med garderobe og fællesrum/spiseplads.

Badeværelse m/brus.

Toilet m/håndvask.

Værelse - opdelt i 2 rum - soveplads og opholdsrum.

Køkken med alt i hårde hvidevarer fra 2016, udgang til have og træterrasse.

3 gode værelser, det ene med udgang til gårdsplads.

2 sammenhængende stuer, den ene med brændeovn.

Badeværelse m/brus.

Karnap med opg. til 1. sal.

1. sal:

Repos.

Walkin-closet

2 gode værelser

Lille stue

Kælder:

Kælderentre tillige med nedgang udefra.

Fyrrum med fjernvarmeunit.

Stort aktivitetsrum, som kan samle familien til spil og leg. ?

Vaskerum.

Udhuse. Cykelskur. Brænderum. Værksted.

Huset har været benyttet af ejer og lejere - fortrinsvis sommerudlejning på værelsesbasis.

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026



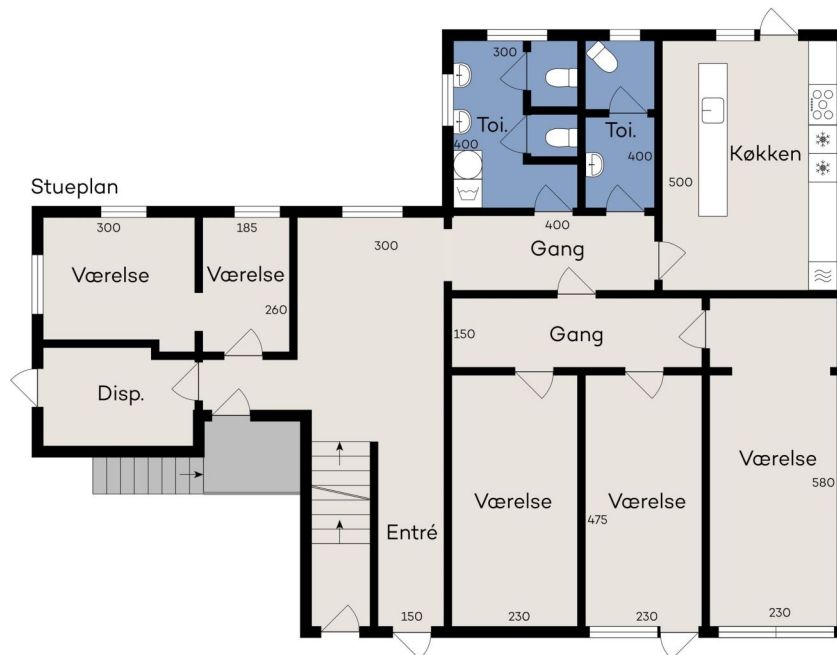
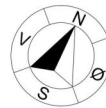
Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø

Kontantpris: kr. 2.250.000

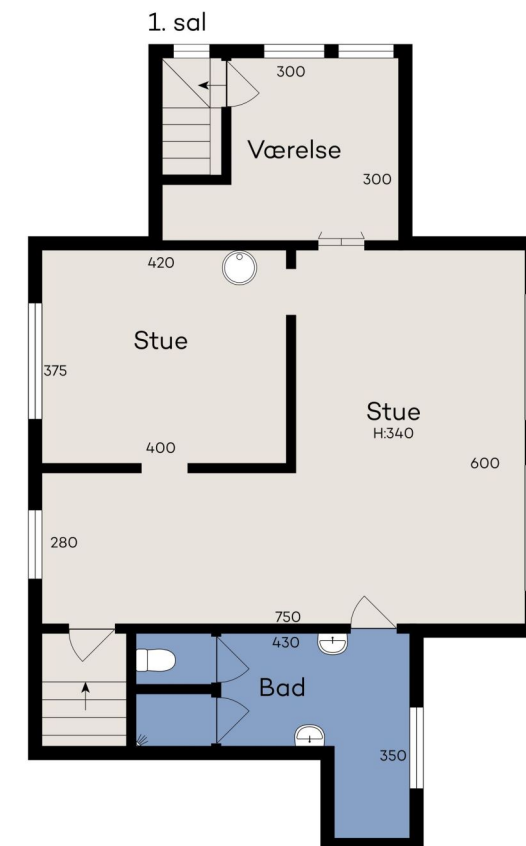
Sagsnr.: 20203466

Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

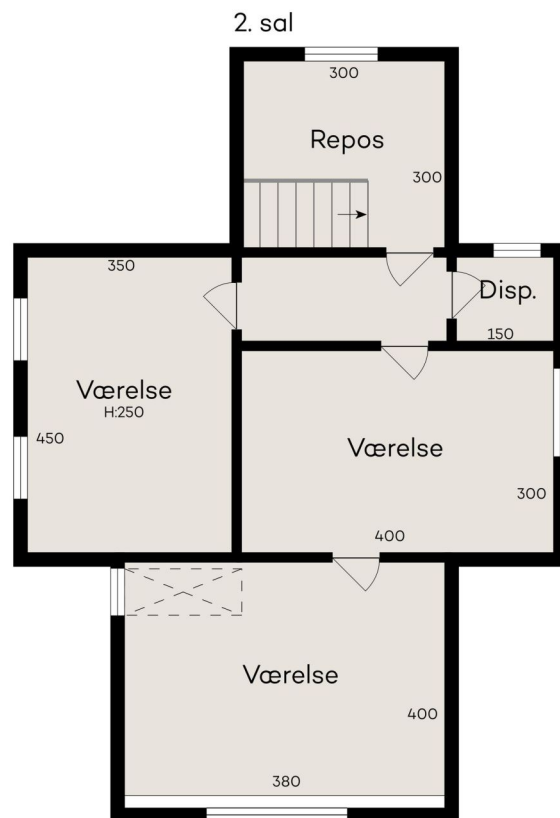


Vejledende tegning uden ansvar

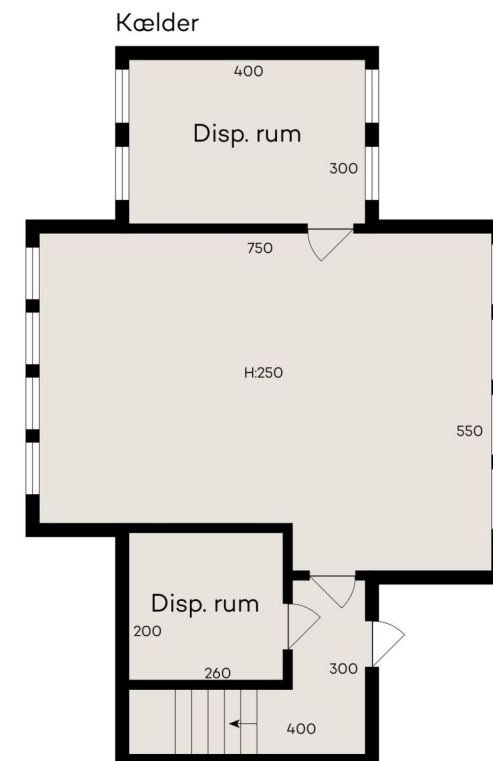
Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø

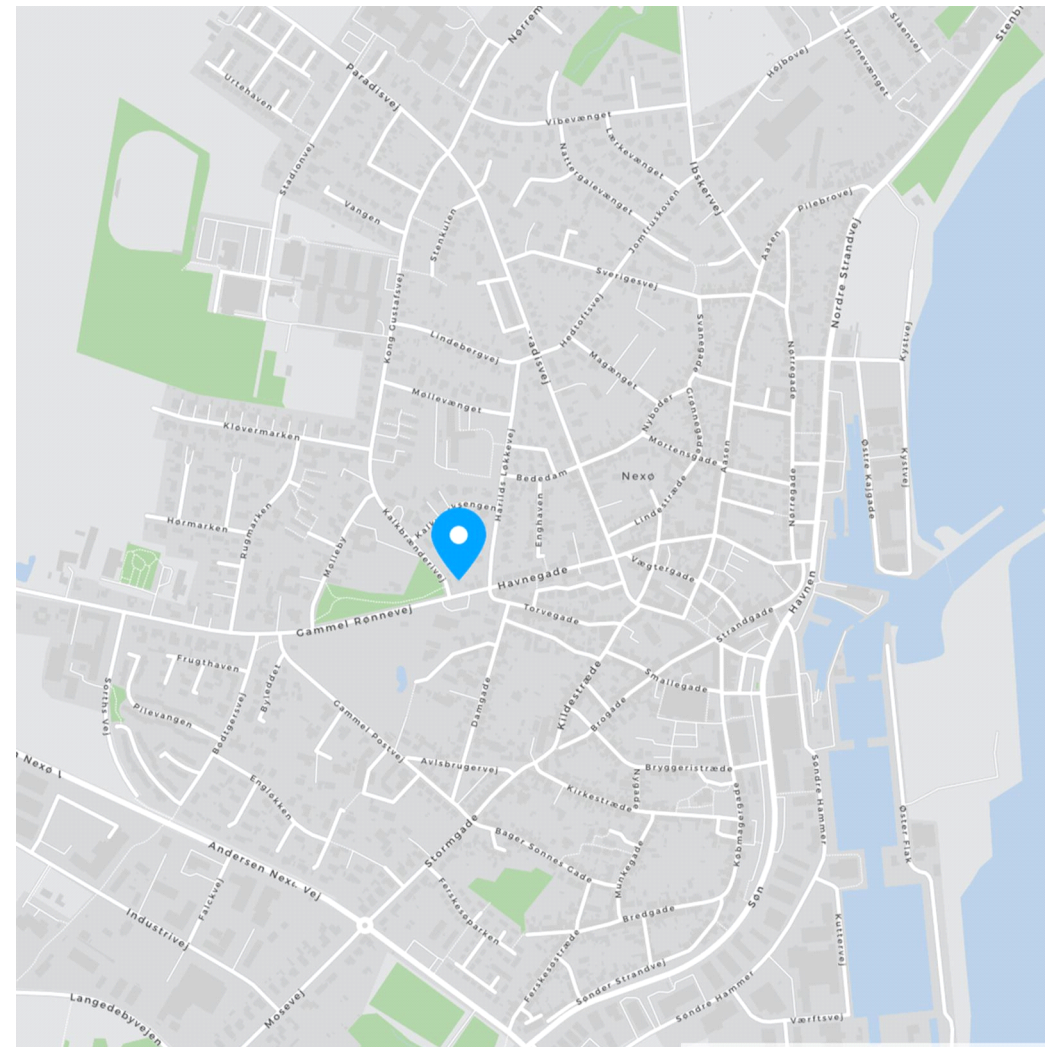
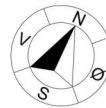
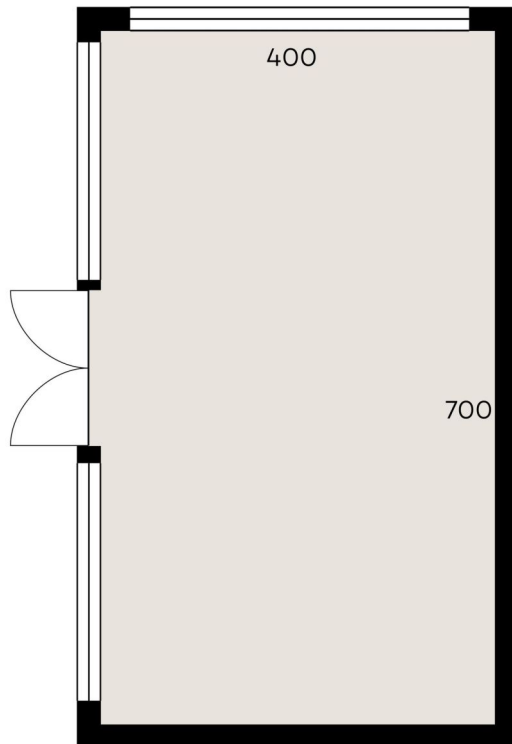
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466

Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

Orangeri



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
 Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Bornholm
 Matr.nr.: 402 h Nexø Bygrunde
 BFE-nr.: 5403226
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Bornholms Forsyning
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1910/1975

Arealer*

Grundareal: 2.664 m²
 Boligareal i alt: 338 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 51 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 84 m²
 Udhus: 34 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.202.000 kr.
 Grundværdi: 1.106.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.561.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 884.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1921 lbnr. 923767-33 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok
 om vinduesret, og ret til en låge Filnavn: 33_E-N_686
 Nr. 2 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 923768-33 Tillægstekst Dok om
 forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_E-N_686
 Nr. 3 lyst d. 05.05.1966 lbnr. 1113-33 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
 Filnavn: 33_B-N_544
 Nr. 4 lyst d. 08.06.1998 lbnr. 12506-33 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
 varmforsyning mv Filnavn: 33_H-N_611
 Nr. 5 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005820352 Filnavn:
 53a9e73a-7abc-4cdd-8b28-f0fd16827619

Temalokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer
 Lokalplan nr. 00-30 Bevarende lokalplan, Listed, Svaneke, Aarsdale, Nexø, Snogebæk

Kommuneplanramme 205.BL.01 - Gl. Bymidte

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):
 Indbygget ovn Siemens, 2 stk. - Køleskab Siemens, 2 stk. - Keramisk kogeplade, Siemens - Emhætte, Siemens - Fryseskab,
 Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 63.325 Forbrug: 79,17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Nuværende ejer har installeret og supplerer fjernvarmekonsum med brændeovn og varmepumper luft til luft.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.064	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	9.467	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	11.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	652		kr.	2.283.350
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	397	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 38.802

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.091 md./ 145.090 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.736 md./ 116.835 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: 20.01.2026
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: Havnegade 70, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 20203466
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 20.01.2026

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	818.000	828.271	823.172	DKK	2,27	25.855	25,00	3,03			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.