



REAL

Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.380	Grund m2	790
Byggear	1985	Energimærke	D

Sagsnr. **20203573**

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: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Et-plans hus på stille vej op ad naturskønt område.

Her bydes på mange hyggelige aftenture, hvor skov, vand og havn nemt kan nås til fods.
Hvor man kan nøjes med cyklen når indkøb skal klares. Hvor børnene trygt kan gå til skolen, uden at behøve at krydse mange veje.
Idrætsfaciliteter lige i nærheden - med andre ord, en perfekt beliggenhed.

Boligen indeholder:

Entre/bryggers med install. til vaskemaskine og tørretumbler.
Køkken-alrum med udg. til terrasse og have - i åben forbindelse med stue.
Stue m/brændeovn.
Værelse med skabe.
Værelse/kontor.
Entre.
Soveværelse - nu anvendt som behandlerrum med te-køkken.
Værelse med skabe.
Flisebadeværelse m/brus og håndklædevarmer samt gulvvarme.
Terrasser på begge sider af huset.

Carport.
Brænderum.
Hobbyværksted.
Depotrum.
Anneks/udhusrum som anvendes til sommergæster og til dem som elsker at overnatte under stjernehimlen.
Solceller på taget fra 2022 med batteriløsning.

Alt i alt en skøn bolig med en god planløsning - en velplejet lukket have - hvor man føler sig privat

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: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025



Stue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Anneks (udhus)

Adresse: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

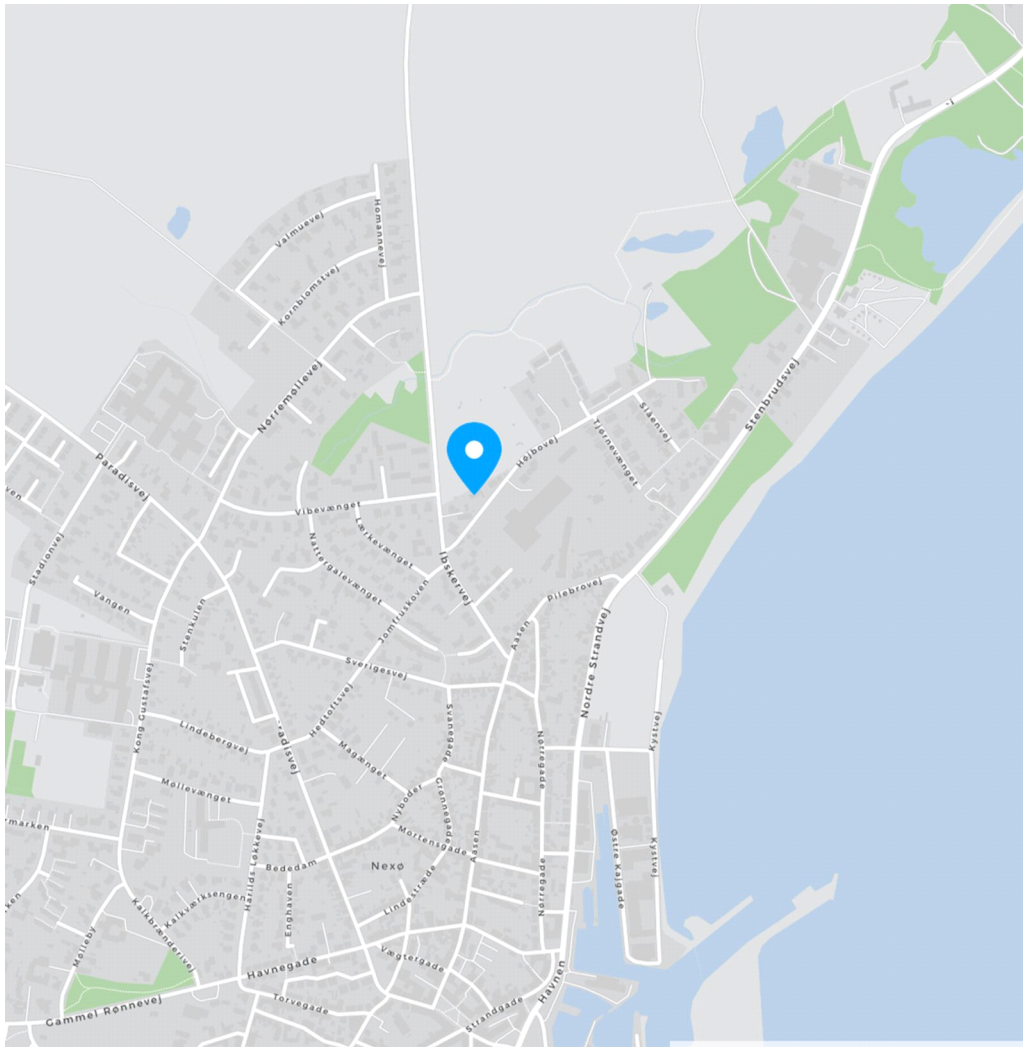
Dato: 08.10.2025



Adresse: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025





Adresse: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	337 sz Nexø Markjorder
BFE-nr.:	5404396
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1985

Arealer*

Grundareal:	790 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 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. 05.11.1986 lbnr. 925335-33 Tillægstekst Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 2 lyst d. 16.07.1987 lbnr. 925336-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 33_N-N_590

Kommuneplan 2020

Kommuneplanramme 205.B.04 Område ved Paradisvej

Link til kommuneplan 2020:

<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.025.000 kr.
Grundværdi:	361.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	820.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	288.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Miele. Indbygningsovn mrk. Gram. Emhætte mrk. Electrolux. Opvaskemaskine mrk. Electrolux. Keramisk
bordkomfur mrk. Scoot. Brændeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 9.466,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den beregnede omkostning til opvarmning inkluderer 0,3 kløvet rummeter brænde.

Der er solceller på taget fra 2022 - batteriløsning

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus/overdækning på ca 24 m2 samt anneks (udhus) på ca. 9 m2 ikke er registreret på BBR.
Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.
Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af bygningerne samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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 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: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.090	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	615	I alt	kr.	1.520.494
Miljøafgift	kr.	2.083			
Rottebekæmpelse	kr.	247			

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

16.557

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.966 md./ 95.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.402 md./ 76.828 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 3 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: 08.10.2025
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: Højbovej 1C, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 20203573
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 08.10.2025

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	462.397	462.397	411.239	DKK	1	39.697	14,00	3,66			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.