

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.215	Grund m ²	1.680
Byggeår/ombygget	1900/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **20203717**

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: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026



Villa med god varmeøkonomi.

Villa hvor der er lagt vægt på varmeøkonomien - top isoleret, og med gulvvarme i hele stueplan. Huset har gennem de senere år gennemgået en omfattende istandsættelse.

Carport - Udhus med hobbyværksted samt bryggers/fyrrum. Brændeskur. Depotrum.

En stor 1.680 kvm grund med frugttræer. Ligger ud til hovedvej.

Ingen bopælspligt og gode busforbindelser.

Boligen indeholder:

Entre m/trappe til 1. sal.

Badeværelse med brus.

Soveværelse med skabe.

Køkken i delvis åben forbindelse med spise-stue og stue samt udg. til have.

1. sal:

Repos.

Walkin-closet.

Gavl-værelse

Stort værelse / TV stue

En dejlig lys bolig med få km til indkøb

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: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026



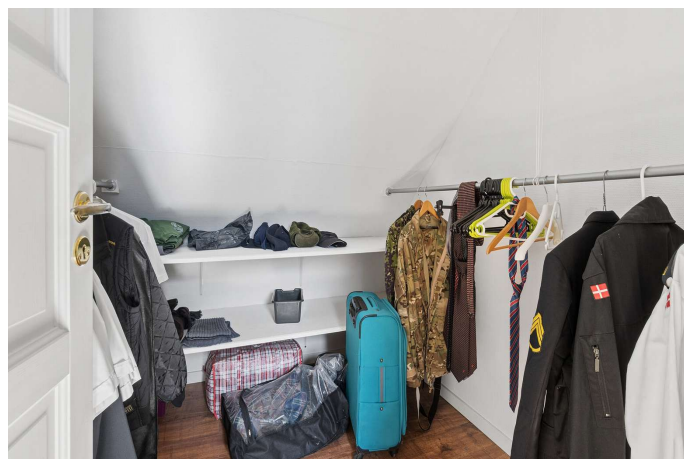
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



walk-in closet



Værelse



Værelse

Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Udsigt

Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 4k Hovedejerlavet, Nylarsker
BFE-nr.: 5149850
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1982

Arealer**

Grundareal: 1.680 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 49 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 24 m²
Udhus: 16 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 641.000
Grundværdi: 240.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 512.800
Grundlag for grundskyld: 192.000

** 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: 02.05.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 16.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 21.04.1980 - Indflyvningsservitut
- Nr. 4: 06.08.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 17.07.2024 - Fjernvarmeledninger m.m.

Planer

Ingen

Mulighed for flexboligstatus i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårs-boligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens - gaskomfur med 5 blus), Køleskab (Gram), Emhætte, Ovn (AEG), Varde Brændeovn - CE mærket/godkendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026

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: Svamp- og insektforsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværk.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 1.205 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.



Adresse: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
 Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.615	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	298	I alt	kr.	918.750
Skorstensfejning	kr.	1.192	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.	4.325			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.585			

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: Rønnevej 72, Nylars, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 20203717
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 18.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 455.000

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.