



REAL

Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	1.995.000	Erhverv m2	10
Ejerudgift	1.498	Grund m2	7.291
Byggeår/ombygget	1910/2020	Energimærke	A2010

Sagsnr. **20203106**

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: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Flot villa med dejlig beliggenhed i naturskønt område.
Tilbagetrukket fra landevej.
En bolig med historie - der er mange beretninger, fra det var telefoncentral.
Ejendommen har i årene 2019 -2021 gennemgået en omfattende modernisering. Det er stort set kun ydervæggene tilbage fra det oprindelige hus.
Klinkegulv med gulvvarme i hele huset. Opvarmning: Varmepumpe luft til vand.
Centralstøvsuger.
Energimærket er i top.

Skøn grund med skovbevoksning og have.

Boligen indeholder:

Entre m/trappe til 1. sal

Stort flisebadeværelse m/brus

Lys opholdsstue m/brændeovn og udgang til terrasse og have.

Køkken i delvis åben forbindelse med stue.

Klinkegulv med gulvvarme i hele huset.

1. sal:

Repos med plads til pc-arbejdsplads eller tv-stue for børnene.

Stort gavlværelse.

Soveværelse m/udgang til altan.

Værelse.

Sidebygning indrettet med eget badeværelse. Kontor/aktivitetsrum med the-køkken.
Udhus.

Overdækket areal til cykler, redskaber m.m.

Lille kælder/fyrrum.

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.

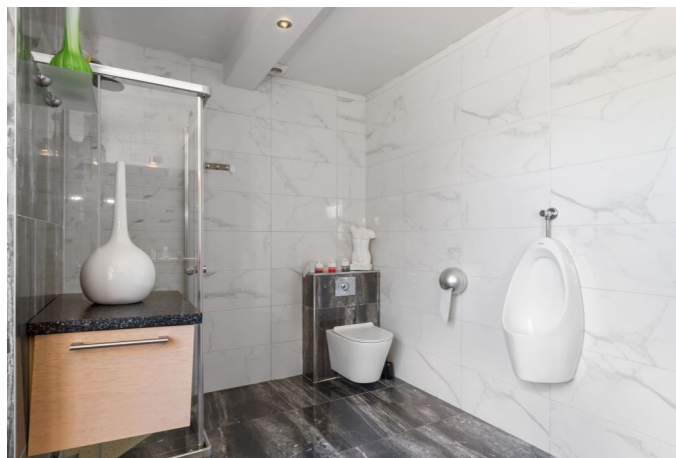
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026



Adresse: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
 Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	83 y Vestermarie m.fl.
BFE-nr.:	5151394
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Energi & Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft til vand
Opført/ombygget år:	1910/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.165.000 kr.
Grundværdi:	366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	932.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	292.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	7.291 m ²
Erhvervsareal:	10 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	14 m ²
Garage:	14 m ²
Udhus:	100 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. 02.05.1933 lbnr. 947426-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_422
 Nr. 2 lyst d. 01.06.2018 lbnr. 1009849462 Kreditorbeskyttelse, jf. RPL. § 513 Filnavn: 9772db58-b8cc-4dd6-b3f1-bc9ff8472195
 Nr. 1 lyst d. 02.05.1933 lbnr. 947427-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_422
 Nr. 2 lyst d. 01.06.2018 lbnr. 1009849462 Kreditorbeskyttelse, jf. RPL. § 513 Filnavn: 9772db58-b8cc-4dd6-b3f1-bc9ff8472195
 Nr. 1 lyst d. 02.05.1933 lbnr. 947427-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_422
 Nr. 2 lyst d. 01.06.2018 lbnr. 1009849462 Kreditorbeskyttelse, jf. RPL. § 513 Filnavn: 9772db58-b8cc-4dd6-b3f1-bc9ff8472195
 Nr. 1 lyst d. 02.05.1933 lbnr. 947427-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_422
 Nr. 2 lyst d. 01.06.2018 lbnr. 1009849462 Kreditorbeskyttelse, jf. RPL. § 513 Filnavn: 9772db58-b8cc-4dd6-b3f1-bc9ff8472195

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Alle hvidevarer i køkken er af mærket Siemens
 Køleskab iQ500, Opvaskemaskine iQ500, Induktionskogesektion iQ700, Ovn iQ500, Emfang iQ300

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring Bornholm
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF Forsikring Bornholm
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 3.518,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 A2010.

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.



Adresse: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
 Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.753	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.133	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.651	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	332	I alt	kr.	2.024.350
			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		17.971			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.763 md./ 129.156 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.667 md./ 103.998 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: 27.01.2026
 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: Bjergebakkevejen 6, Vestermarie, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203106
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 27.01.2026

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
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.