

REAL



Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	187
Kontant	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.308	Grund m ²	1.556
Byggeår	1984	Energimærke	C +

Sagsnr. **20203510**

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026



Stor villa nær grønne områder - Opdelt i enheder, velegnet til udlejning

Tidligere børnehave, opført i 1984- nu et-plans villa med stor ugeneret grund på lukket vej, tæt på Lystskoven og Ferskesø.

187 kvm bolig opdelt i 5 enheder, der alle har egen indgang udefra.

Lejl. A: Stort køkken-alrum med sofabjørne og soveafdeling. Badeværelse.

Lejl. B: Stort værelse med spiseplads og køkken samt entre med flere skabe. Badeværelse.

Lejl. C: Køkken-alrum med spiseplads og soveafdeling. Badeværelse.

Lejl. D: Køkken-alrum med sofabjørne. Badeværelse. Denne lejlighed har yderligere nedgang til kælder med stue, badeværelse og to disponible rum.

Lejl. E: Stue. Køkken. To værelser. Badeværelse.

Ejendommen ligger i byområde med bopælspligt. Indretningen giver mulighed for indtjening ved udlejning af værelser med eget køkken og bad.

Ejendommen har over de seneste 5 år gennemgået en flot renovering.

Opvarmet med fjernvarme.

Udhus til cykler m.m. på 32 kvm.

Bestemt et besøg værd.

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026

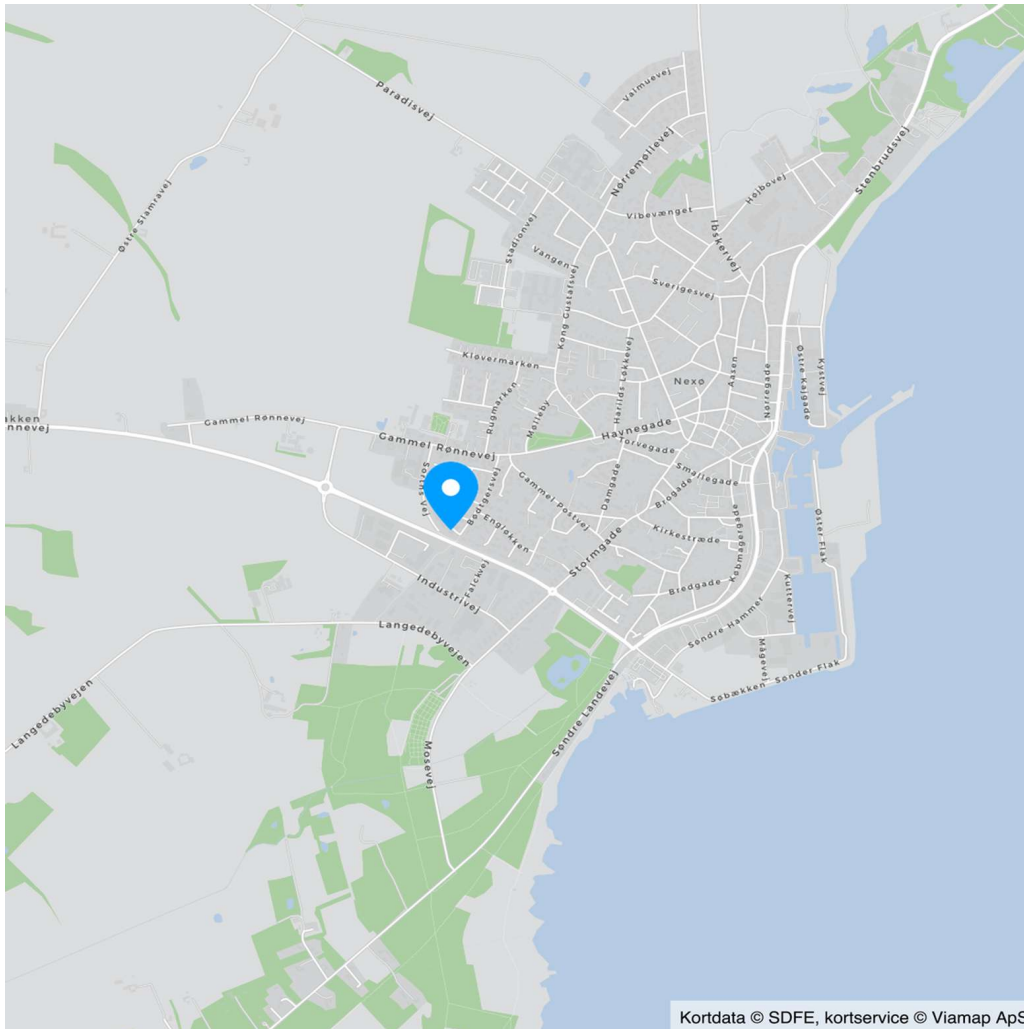




Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026



Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	344ø Nexø Markjorder
BFE-nr.:	5404438
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.128.000
Grundværdi:	769.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.702.400
Grundlag for grundskyld:	615.200

Arealer**

Grundareal:	1.556 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Udhus:	32 m ²

** 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: 01.04.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 22.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 16.09.1980 - Dok om oversigt mv, byggelinier mv
- Nr. 4: 08.06.1998 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 205.B.06 - Bødtgers eng mm
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i hver enhed. Alle har køkken og bad.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringspræmien er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.952 Forbrug: 34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.682	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.583	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	480	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Miljøafgift	kr.	3.621	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	329	I alt	kr.	3.031.850
Husforsikring, anslået	kr.	8.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.695			

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: Jakob Hansens Vej 1, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203510
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 03.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.