



**REAL**

## Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>91</b>  |
| Kontantpris | <b>1.895.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.138</b>         | Grund m2    | <b>286</b> |
| Byggear     | <b>1935</b>          | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **20203537**

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

## Salgsopstilling

**RealMæglerne** Gurli Hansen

CVR-nr. 14278745

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne

Tlf. 56957795 / 3700@mailreal.dk

[www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

**REAL**

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: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

Fritliggende villa på lukket vej lige ved skov og strand i børnevenligt område.  
Carport samt solrig lukket gårdhave.  
Kort afstand til indkøb og skole.

Boligen indeholder:  
Entre med trappe til 1. sal. samt lukket nedgang til kælder.  
Toilet med håndvask.  
Stor lys stue med brændeovn.  
Køkken med udgang til gårdhave.

1. sal:  
Repos.  
Nyere flisebadeværelse med brus.  
Stort værelse.  
Soveværelse med walkin-closet.

Kælder med kælderentre og bruser.  
Nedgang inde- som udefra.  
Trapperum med fjernvarmeunit.  
Depotrum med gulvvarme, velegnet til kontor.  
Kælder fremtræder tør og god.

Nyere tegltag og termovinduer.

Udhus på 23 kvm med nyere stålpladetag.

En skøn lys bolig i naturskønt område.

### 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: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026



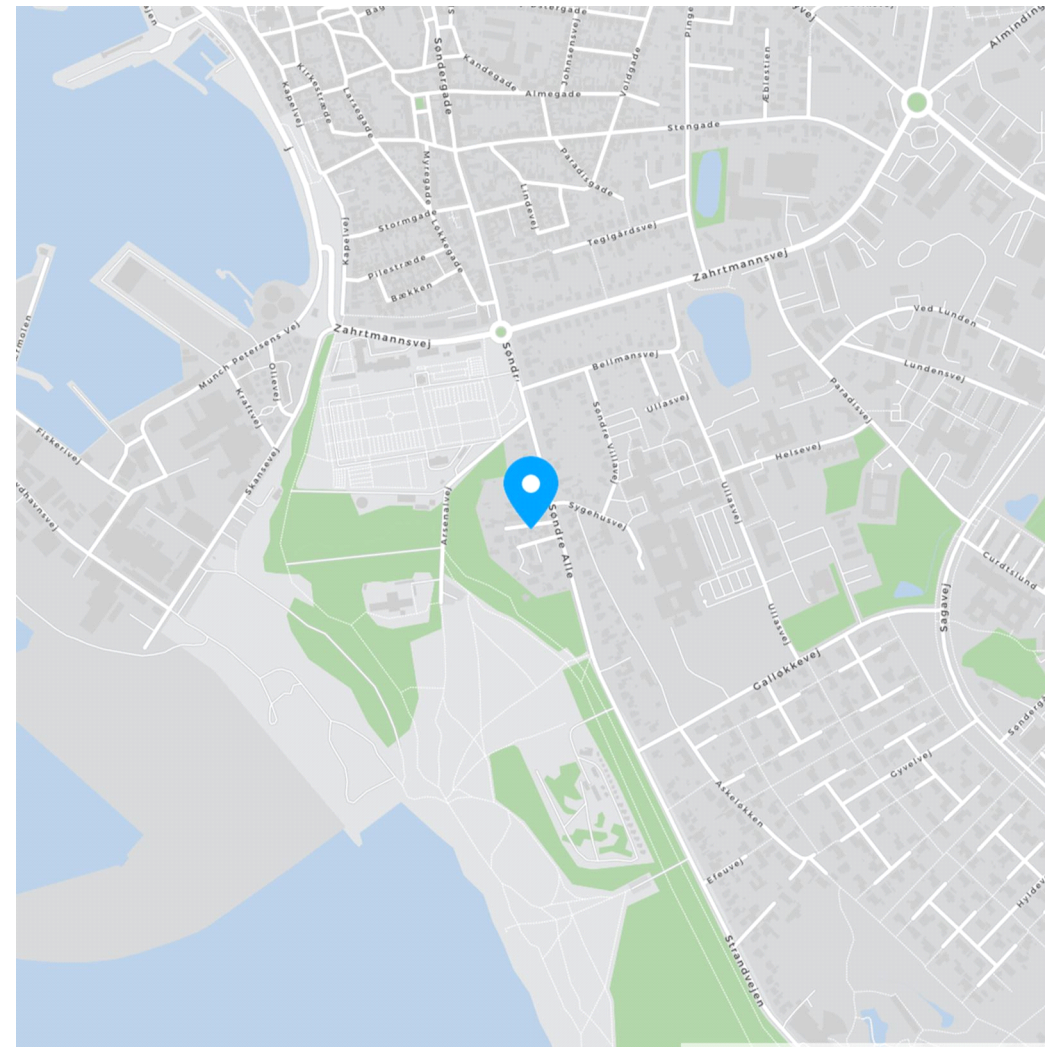
Adresse: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026





Adresse: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                            |
| Kommune:            | Bornholm                                            |
| Matr.nr.:           | 274 t Rønne Markjorder                              |
| BFE-nr.:            | 5412077                                             |
| Zonestatus:         | Byzone                                              |
| Vand:               | Rønne Vand og Varme                                 |
| Vej:                | Offentlig                                           |
| Kloak:              | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                          |
| Opført/ombygget år: | 1935                                                |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.830.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 879.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.464.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 703.200 kr.   |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 286 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 91 m <sup>2</sup>  |
| - heraf udnyttet tagetage: | 30 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Kælder:         | 23 m <sup>2</sup> |
| Udhus:          | 23 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.04.1980 lbnr. 7531-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33\_S-R\_300  
Nr. 2 lyst d. 28.10.1994 lbnr. 105004-33 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 33\_G-R\_690

Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Kommuneplan 2020  
Kommuneplanramme 101.B.37 Strandvejen - Søndre Allé

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):  
Emhætte mrk. Thermex. Keramisk komfur mrk. AEG. Køl- fryseskab. Opvaskemaskine mrk. Blomberg.  
Brændeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: Bornholms Brandforsikring  
Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.681 Forbrug: 87,88 GJ  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 carporten ikke er noteret på BBR.

**Ang. ejendommens brændeovn:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**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.



Adresse: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.466  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld        | kr. | 7.524  | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 6.751     |
| Husforsikring     | kr. | 5.186  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 13.250    |
| Renovation        | kr. | 480    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 8.000     |
| Skorstensfejning  | kr. | 1.192  |                                              | kr. | 1.923.001 |
| Miljøafgift       | kr. | 3.621  | I alt                                        |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 191    |                                              |     |           |

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

25.660

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.227 md./ 122.720 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.235 md./ 98.816 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: Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 20203537  
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.01.2026

**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

**Særlige forhold ved forsikringen:**

Forbehold vedr. rørskeade samt følgeskade, som måtte opstå fra brusenichen.

Forbehold vedr. stormskade på tegltagets under- og overstrygning samt følgeskade.

Svamp-, insekt- og rådforsikringen omfatter ikke overdækning på 3 m2, kælderdrør mod syd samt vinduer mod nord.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.