



REAL

Kastelvej 6, Rønne, 3700 Rønne

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	91
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.138	Grund m ²	286
Byggeår	1935	Energimærke	D +

Sagsnr. **20203537**

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

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

Dato: 12.02.2026



Villa på lukket vej ved skov og strand

Skøn lys bolig med nyere tegltag og termovinduer.
Carport samt solrig lukket gårdhave.
Huset ligger i et naturskønt, børnevenligt område med 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.

Udhus på 23 kvm med nyere stålpladetag.

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.

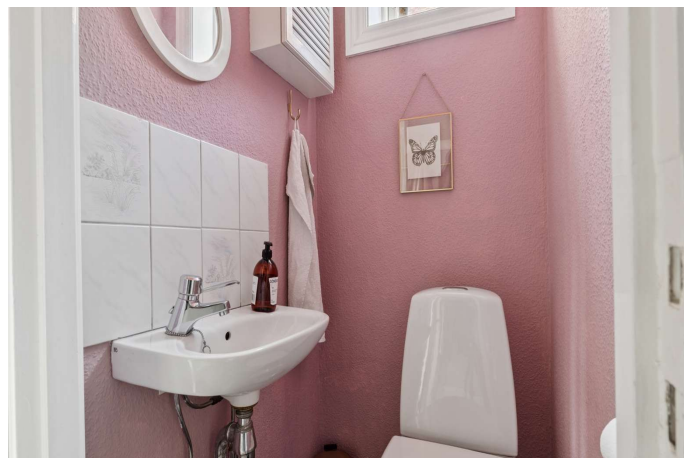
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

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

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

Dato: 12.02.2026



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

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

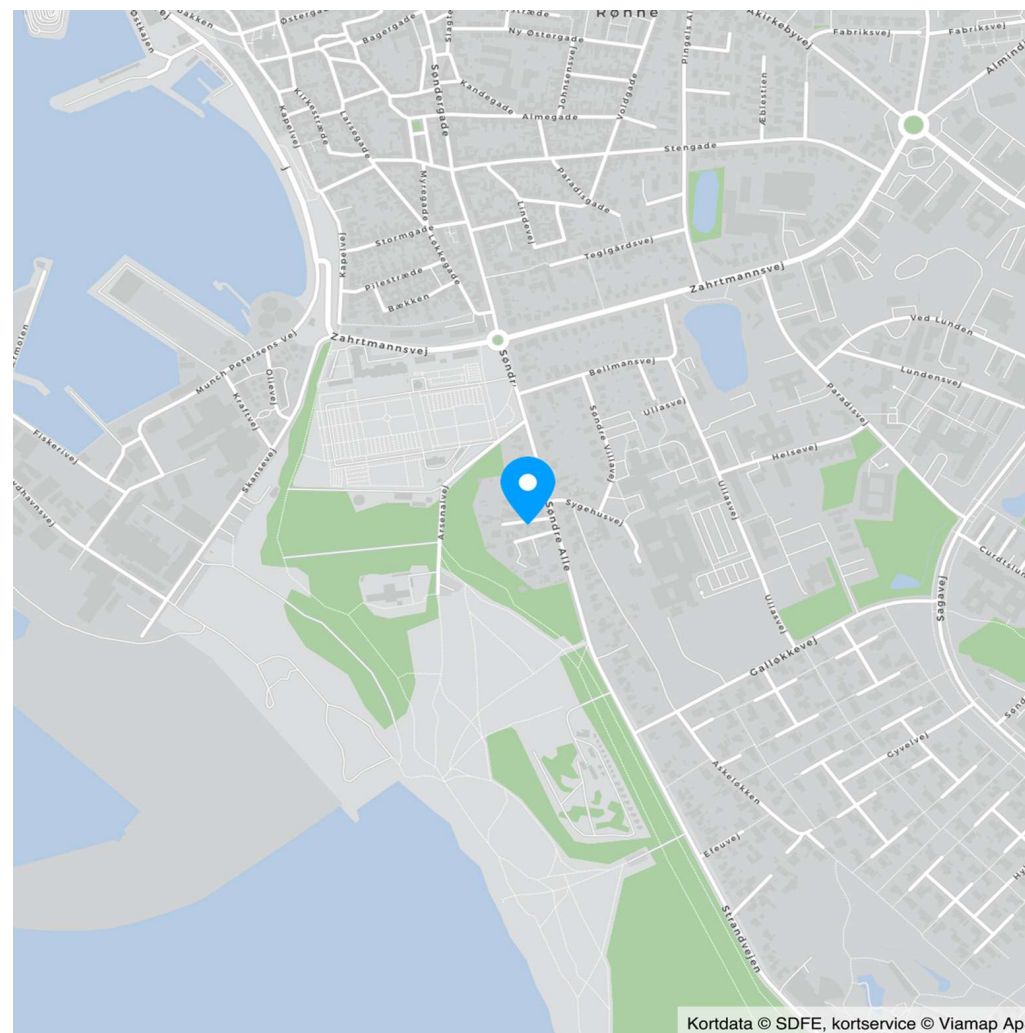
Dato: 12.02.2026



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

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

Dato: 12.02.2026



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

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

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 286 m²
 Boligareal i alt: 91 m²

Øvrige arealer:
 Kælder: 23 m²
 Udhus: 23 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer
 opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
 ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.1980 - Indflyvningsservitut
 - Nr. 2: 28.10.1994 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 101.B.37 - Strandvejen - Søndre Allé
 Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Emhætte mrk. Thermex. Keramisk komfur mrk. AEG. Køle- fryseskab. Opvaskemaskine mrk. Blomberg. Brændeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 12.02.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.681 Forbrug: 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D



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

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

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.466	Kontantpris	kr. 1.895.000
Grundskyld	kr.	7.524	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.250
Renovation	kr.	480	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Skorstensfejning	kr.	1.192	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr. 8.000
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt	kr. 1.923.001
Rottebekæmpelse	kr.	191	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.	
Husforsikring	kr.	5.186		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.661		

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 10.104 md. / 121.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.127 md. / 97.522 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 12.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Uoverensstemmelse 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:

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats 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

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-/år-soppgørelsen. 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.

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.