



REAL

Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.548	Grund m ²	19.993
Byggeår	1900	Energimærke	F

Sagsnr. **20203674**

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: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026



Højtbeliggende landejendom med 2 hektar jord og havudsigt

Når indeklimaet betyder noget for familien og der ikke er gået på kompromis med materialevalget - finder I her en bolig hvor man med det samme føler sig godt tilpas og en balanceret ro.

Meget af grunden er indhegnet, for dem som ønsker dyrehold - mange frugttræer og buske - bålplads - åløb på grunden - kuperet grund med lille skovbevoksning.

Her kan familiens børn få sunde røde kinder efter en god dag i aktivitet.

Boligen indeholder:

Entre/hverdagsentre med viktualierum.

Køkken i åben forbindelse med spisestue.

Spisestue.

Flisebadeværelse med kar.

Værelse eller stue med dobbeltdør på gavlen.

Stort værelse.

Opholdsstue med masseovn og udgang til lukket stenbelagt gårdhave.

Stort værelse med mulighed for opdeling.

1. sal:

Værelse på 21 kvm.

Åben loftsplads med mulighed for udvidelse af boligarealet

Staldbygninger - til husdyrhold, opbevaring, værksted - hvad dit behov måtte være.

Brænderum. Lade.

Solfanger på taget til brugsvand. Masseovn i stuen. Dejligt lysindfald.

Ingen bopælspligt - Havudsigt - Fred og ro - Udeliv hvor privatlivet kan nydes.

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: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

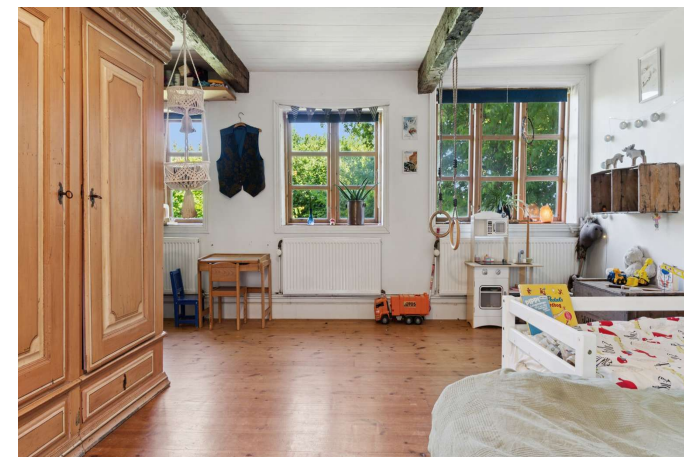
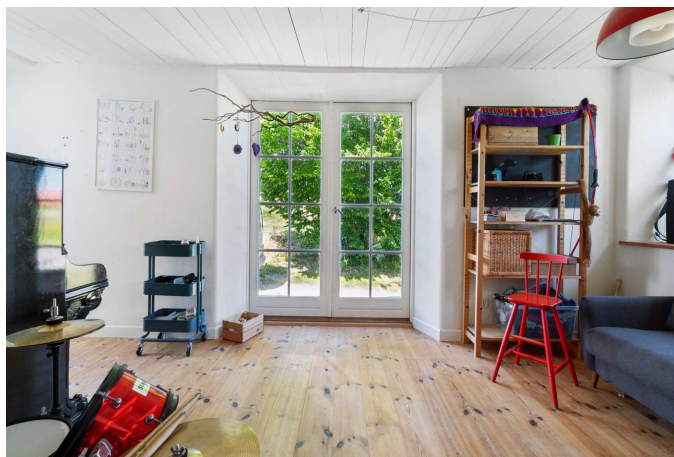
Dato: 06.05.2026



Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026



Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026

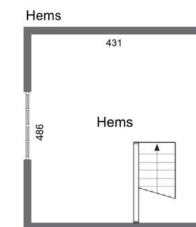




Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



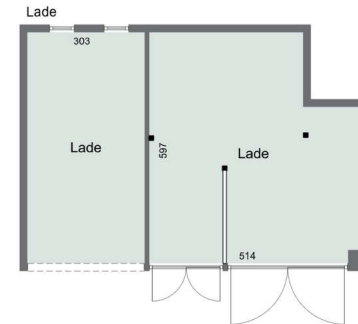
Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

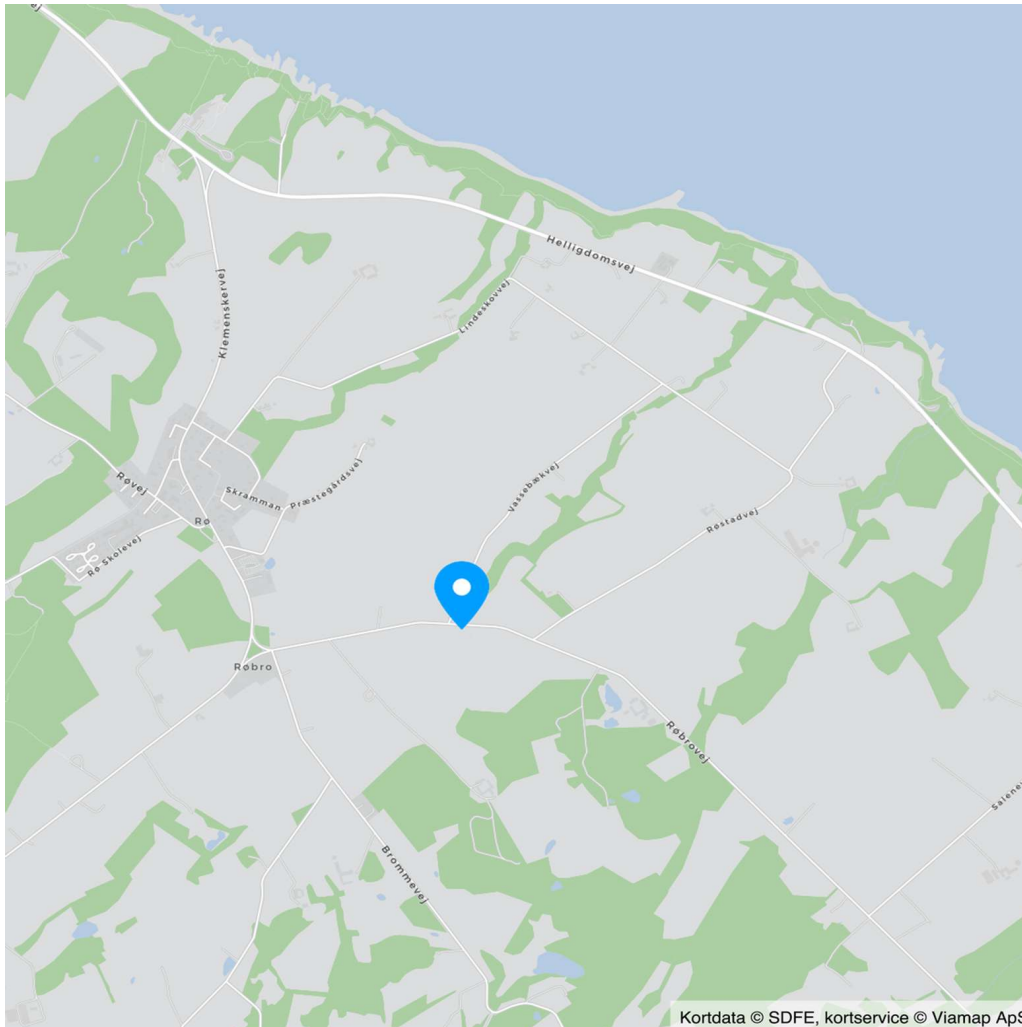


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026



Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	18b Rø
BFE-nr.:	8478049
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	932.000
Grundværdi:	564.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	745.600
Grundlag for grundskyld:	451.200

Arealer**

Grundareal:	19.993 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	61 m ²
Udhus:	239 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: 29.10.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.05.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 09.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Ingen

Mulighed for flexboligstatus
i h.t. Lokalplan 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Køleskab (Wasco), Ovn (Elektrølux), Kogeplade (AEG, Induktion), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

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.

BBR

Køber gøres opmærksom på, at 21 m² på 1. sal er medtaget i salgsoptillingen, men endnu ikke registreret på BBR.

En ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.727 Forbrug: 19 rummeter brænde

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Masseovn

Ejendommens primære varmekilde: Masseovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug udgør 19,22 rummeter brænde til kr. 9.608 og 1.500 kWh. Sælgers faktiske varmeforbrug er oplyst til 16-17 rummeter brænde årligt.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.803	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.100
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	454	I alt	kr.	1.726.150
Skorstensfejning	kr.	432			
Husforsikring	kr.	4.955	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	kr.	18.572			

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: Røbrovej 10, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203674
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 06.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.300.000

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.