

REAL



## Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>139</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.006</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>102</b>
Byggeår/ombygget	<b>1927/2006</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **20203633**

**RealMæglerne Gurli Hansen**

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://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: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026



### **Charmerende byliv og gennemrenoveret bolig i hjertet af Gudhjem**

Nogle mener, at Gudhjem er Bornholms sjæl – og det kan der være noget om. En ting er dog sikkert, Gudhjem er uden tvivl en af de hyggeligste og mest stemningsfulde byer på klippeøen.

På Sct. Jørgensgade 4 bor du midt i byens hjerte med den fineste havudsigt og blot 2 minutters gang til kysten og det charmerende miljø omkring havnen. Her finder du en indbydende oase af liv og atmosfære med jazzbar, caféer og små specialbutikker, som summer af god energi året rundt.

Boligen er gennemrenoveret og indflytningsklar med et flot og indbydende køkken-alrum, hvor der er kælet for detaljerne. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med ægte Gudhjem-charme – perfekt til dig, der ønsker at bo centralt, stemningsfuldt og tæt på havet.

Der er efter energimærkningen lagt isolering og tæppe i bryggerset i kælderen samt installeret yderligere radiatorer og en svensk kakkelovn.

### 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: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

---

**Denne skønne bolig indeholder:**

Stueplan:

Køkken-alrum med trappe til 1. sal. og trappe til kælder.  
Lille terrasse ved indgang med skøn havudsigt.  
Kunne være en god start på dagen at kunne sidde og nyde sin morgenkaffe her.  
Lys stue med finsk masseovn og indbygget reol på endevæggen.

1 sal:

Et rummeligt soveværelse med kvist.  
Mulig kontorplads med skøn udsigt over Gudhjem.  
Badeværelse med brus.

Kælder:

Kælderentre videre til fyrrum m/fjernvarmeunit. Trappe til stueplan.  
Skønt værelse med udgang.  
Stort badeværelse med brus og plads til kar.

En oase af en lukket gårdhave med sydlandsk stemning - her kan man nyde alle dage fuldstændig privat og ugeneret.

Som at være i naturen og alligevel midt i smørhullet.

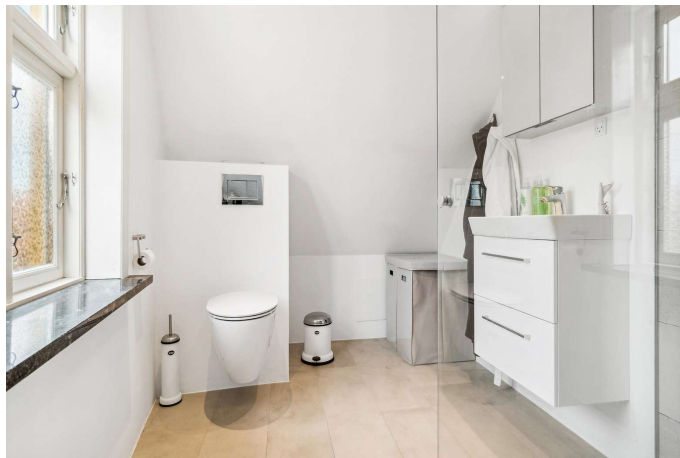
Husets historie med den tidligere skomagerforretning bidrager yderligere til husets energi.

God rumhøjde i hele huset.

Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

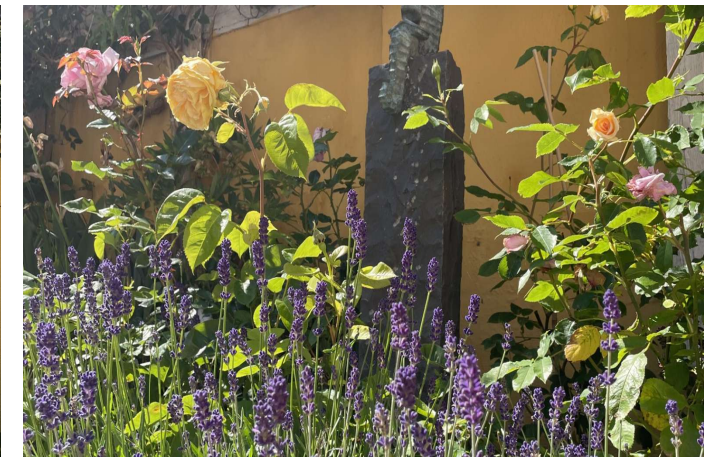
Dato: 04.05.2026



Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

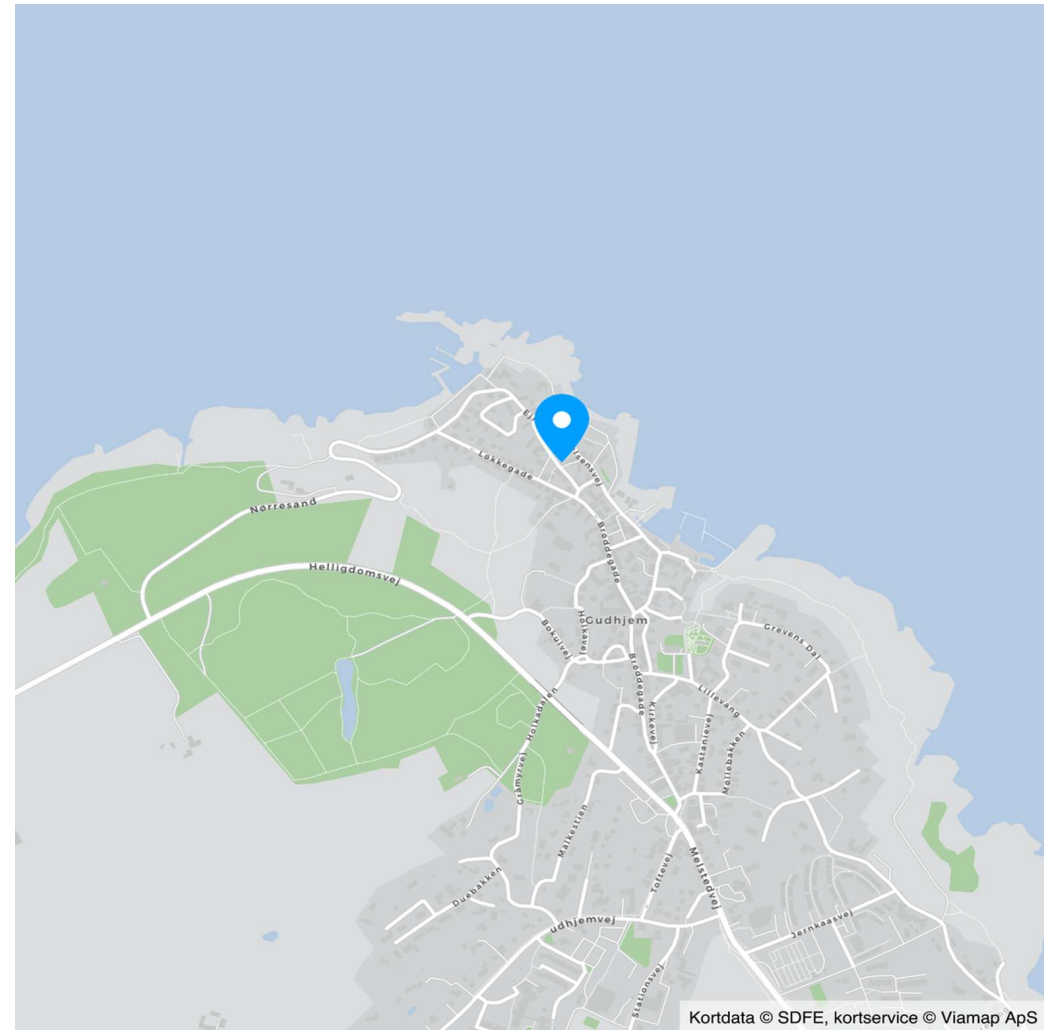




Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026



Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	76b Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem
BFE-nr.:	5157886
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1927/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.936.000
Grundværdi:	793.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.800
Grundlag for grundskyld:	634.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	102 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	139 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.09.1948 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 2: 23.10.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

Kommuneplan 202.BL.01 - Gudhjem nord  
Lokalplan 025 - lokalplan 025 for bevaring og videreudvikling af Gudhjem-Melsted  
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Ovn (AEG, Indbygningsovn), Kogeplade (AEG, Keramisk), Køleskab (AEG, Køle/svaleskab), Emhætte (AEG), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Svamp-, insekt- og rådforsikring dækker ikke skade på 1. sals vinduer mod vej.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.533 Forbrug: 1.642 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Svensk kakkelovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Efter energimærkets udarbejdelse er der isoleret og lagt tæppe på gulvet i bryggerset i kælderen. Der er installeret yderligere to radiatorer i stueetagen, samt en svensk kakkelovn, der holder sig varm i 10-12 timer.

Sælgers reelle varmeforbrug er oplyst til kr. 15.000.

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: 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 D

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.



Adresse: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	6.788	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	158	I alt	kr.	3.433.750
Skorstensfejning	kr.	476			
Husforsikring	kr.	4.656	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.078			

**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: Sct. Jørgensgade 4, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 20203633  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 900.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.