

Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**122**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.733**	Grund m²	**315**
Byggeår	**1944**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **20203750**

RealMæglerne Gurli Hansen
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
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: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733
Dato: 25.11.2026



Villa i hjertet af Gudhjem med anvendelig kælder og stor garage

Velkommen til Brøddegade 8, hvor Gudhjems særlige stemning bliver en del af hverdagen. Her bor du midt i den charmerende by med få minutters gang til supermarkeder, specialbutikker, caféer og Gudhjem havn. Beliggenheden gør det nemt at lade bilen stå og nyde bylivet til fods, hvad enten dagen kalder på praktiske indkøb, en kop kaffe eller en tur ned til havnen.

Villaen er opført i 1944 og fremstår i pæn stand med 122 kvm bolig samt en kælder på 72 kvm. Det samlede areal giver mange muligheder for at indrette sig efter familiens behov, og med tre toiletter er der et godt udgangspunkt for både den lille og den store familie.

Med to store disponible rum og eget badeværelse tilfører kælderen ekstra anvendelsesmuligheder.
Dertil kommer en stor garage/udhus på hele 97 kvm, som er oplagt at udforske til keramik, kreative projekter eller et særligt erhverv, hvis anvendelsen kan godkendes.

Gudhjem er ikke kun en sommerdestination, men en helårsby med et livligt og hyggeligt lokalmiljø året rundt. Det giver en dejlig ramme om en hverdag, hvor nærheden til byens tilbud går hånd i hånd med havnens atmosfære.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026

Boligen indeholder

Entré med trappe til 1. sal.
Lys stue med brændeovn.
Køkken med kig til gårdhaven.
Toilet

1. sal:
Værelse med adgang til eget badeværelse.
Kontor/gennemgangsværelse.
Stort soveværelse
Badeværelse med brus.

Kælder med god loftshøjde:
To store disponible rum
Bryggers
Badeværelse med brus.

Dejlig lukket gårdhave.
Garage/udhus, nu anvendt som butikslokale.
Hobbyværksted.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026



Alrum



Alrum



Stue



Køkken



Toilet



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026



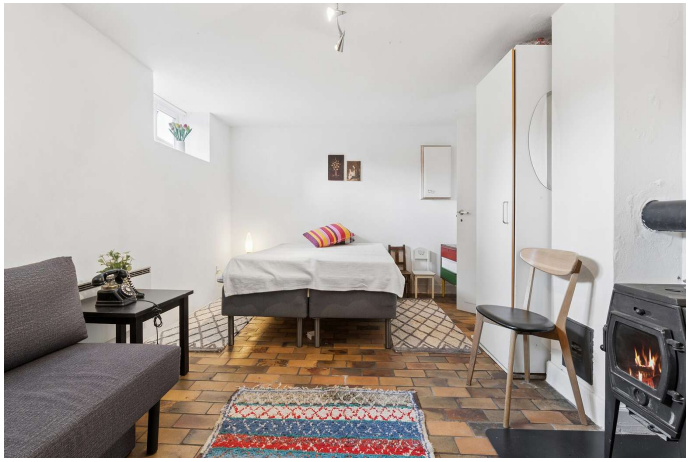
Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Disponibelt rum i kælder



Vaskerum i kælder



Badeværelse i kælder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026



Udendørs



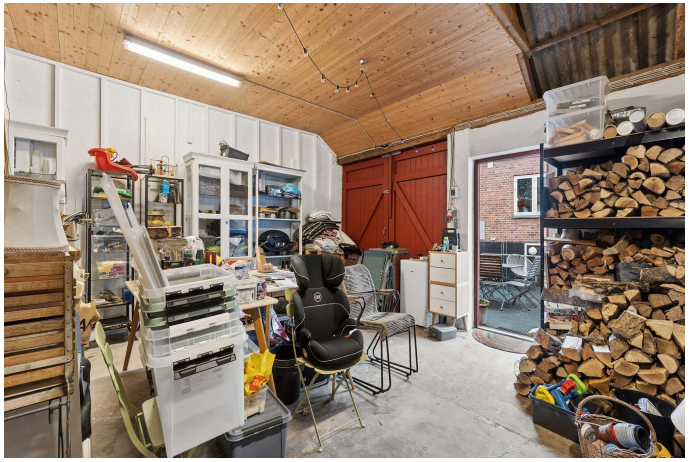
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Garage/udhus



Garage/udhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

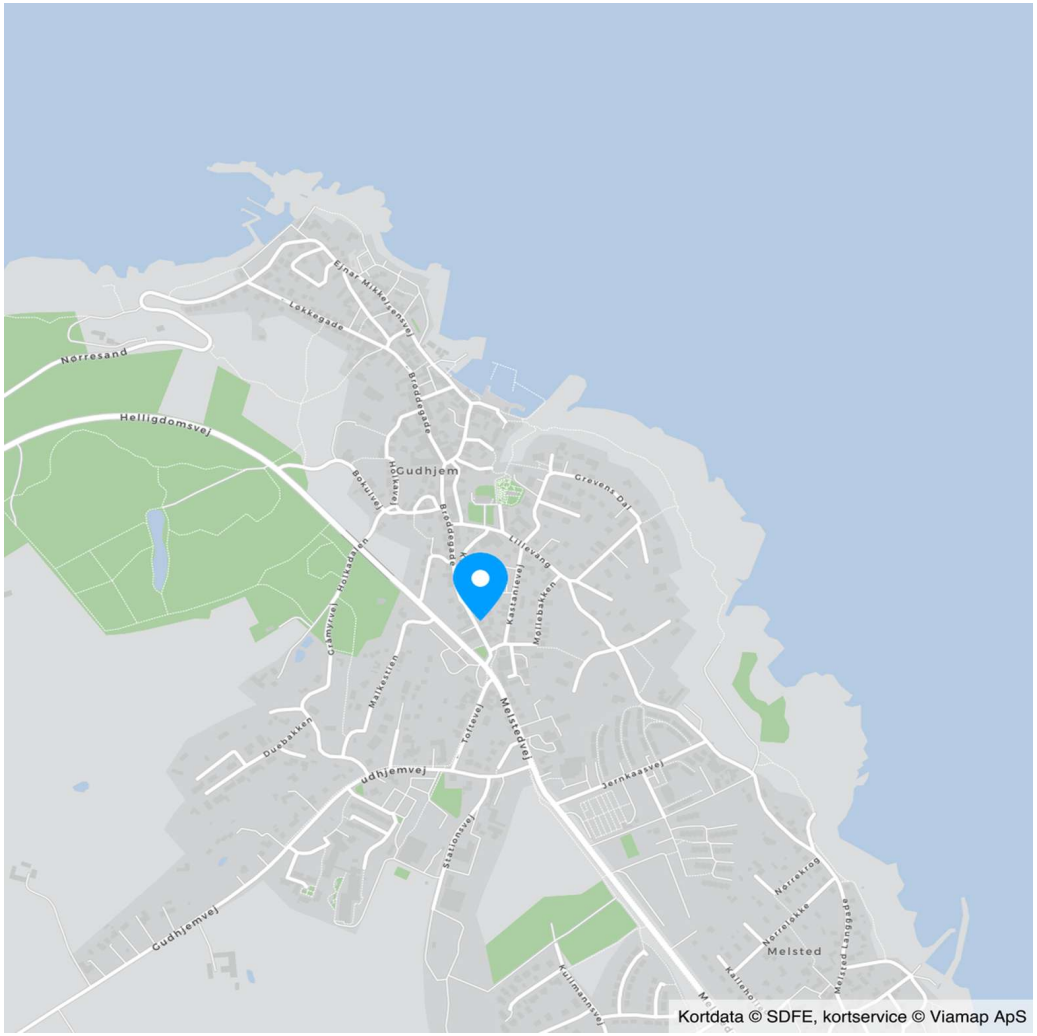
Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	152e Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem
BFE-nr.:	5158122
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.438.000
Grundværdi:	444.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.150.400
Grundlag for grundskyld:	355.200

Arealer**

Grundareal:	315 m^2
Boligareal i alt:	122 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m^2
Garage:	97 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: 02.02.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.06.1940 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 202.C.01 - Gudhjem bymidte
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):

Køleskab, Opvaskemaskine (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (Schott Ceran, keramisk), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026

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: Rådforsikringen omfatter ikke beboelsens 3-fags kvistvindue på grund af stand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.946 Forbrug: 9.128 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: To varmepumper luft til luft
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug er inkl. 2,7 kløvet rummeter brænde.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/årsopgørelsen. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203750
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.867
Grundskyld	kr.	3.801
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	278
Skorstensfejning	kr.	941
Husforsikring	kr.	5.803
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.791

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	2.025.350

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Brøddegade 8, Gudhjem, 3760 Gudhjem Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 20203750 Ejerudgift/md.: kr. 1.733	Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 881.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.