



REAL

Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	94
Kontant	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.269	Grund m ²	975
Byggeår/ombygget	1894/1980		

Sagsnr. **20203557**

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: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 29.06.2026



Romantisk sommerhus med dejlig gårdhave

Mangler du romantik i din hverdag, vil du blive ladet op her i dette skønne bindingsværks landsted der ligger få km udenfor Østerlars.

Her bydes man velkommen i et skønt gårdmiljø, fuldstændig ugeneret af omgivelserne.

Mange gode uderum til hobbyværksted eller evt. potentiale til anneks.

Boligen indeholder:

Vindfang

Entre med lukket opgang til 1. sal.

Værelse.

Toiletrum med tørkloset.

Retro køkken som fra 60'erne med et anretterrum.

Skøn lys stue med varmepumpe luft til luft.

Soveværelse.

1. sal: Repos. Toiletrum. Gavlværelse. Åben loftsplads.

Udhus, som kunne blive et skønt orangeri - behøver en kærlig hånd.

Udhus der indeholder: Vaskerum. Badeværelse med brus samt tørkloset. Toilet med muldtoilet.

Ejendommen har ikke septiktank og er ej heller tilsluttet kloaksystem. Ifølge BBR er der nedsivning til sivedræn.

Huset sælges møbleret og fri af udlejningskontrakt.

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: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 29.06.2026



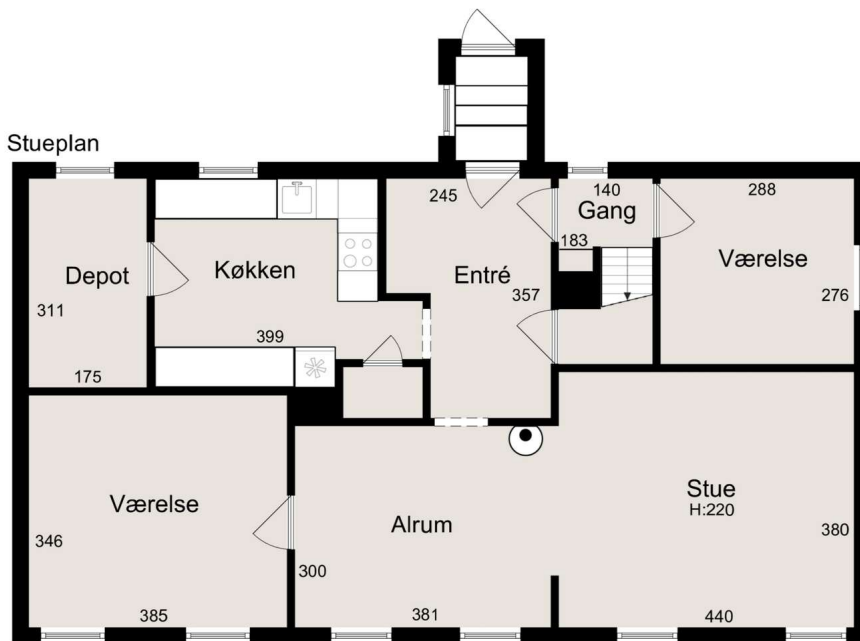
Adresse: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

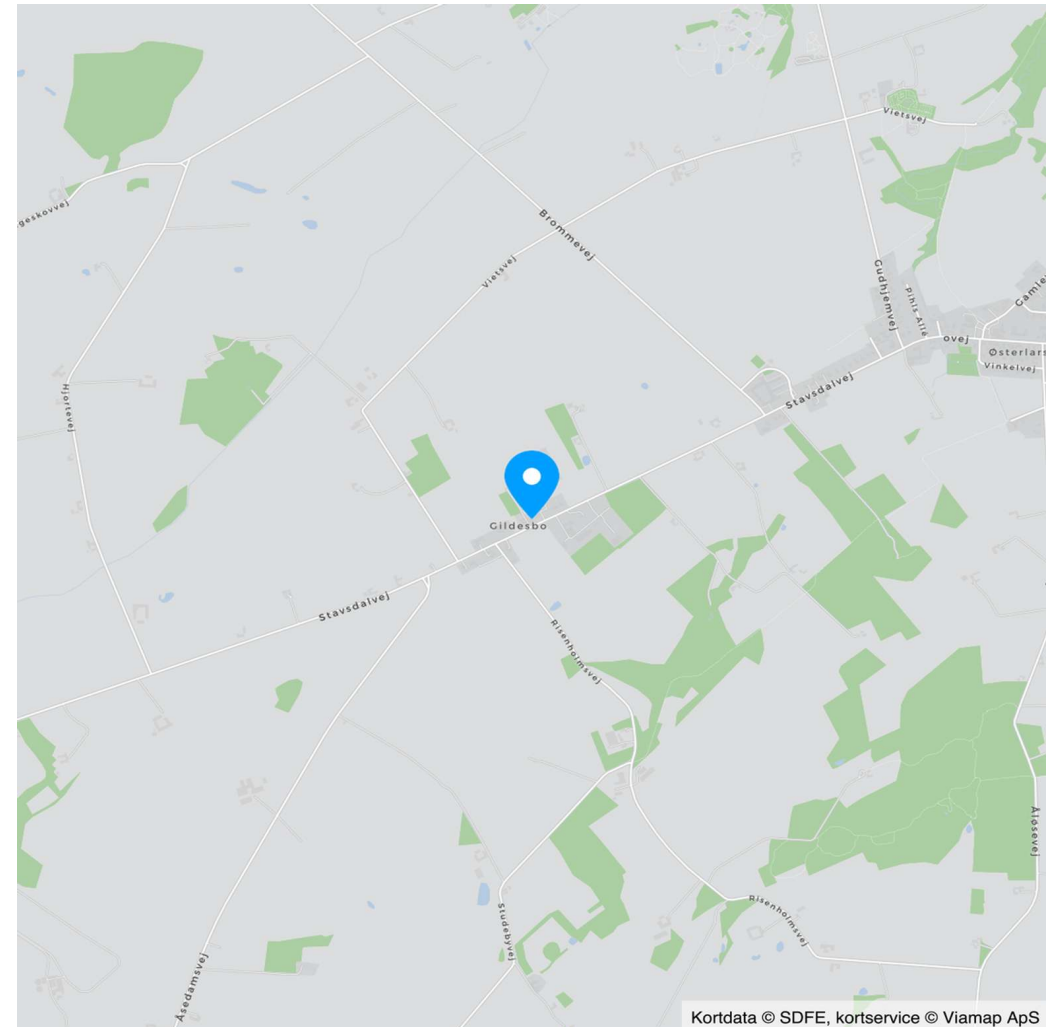
Dato: 29.06.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 40n Østerlarsker
BFE-nr.: 5160585
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1894/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.204.000
Grundværdi: 311.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 963.200
Grundlag for grundskyld: 248.800

Arealer**

Grundareal: 975 m²
- heraf vej 138 m²
Boligareal i alt: 94 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 78 m²

** 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: 02.08.1949 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 03.05.1953 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 09.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

El-komfur. Emhætte. Køleskab. Havemøbler. Cykler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Huset sælges møbleret, med undtagelser af personlige effekter samt nips.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 29.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.912	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	980	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Miljøafgift sommer	kr.	2.833	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	281	I alt	kr.	617.950
Husforsikring	kr.	3.560	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.228			

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: Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203557
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 29.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.