



**REAL**

## Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>935.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.288</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>810</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **20203668**

**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: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



### Villa med mulighed for flexboligstatus

Fritliggende villa på stille vej ud mod åbne marker og dejlig ugeneret have. Muret garage med port.

Stort hobbyrum mellem hus og garage - som byder på mange anvendelsesmuligheder - om det er motorcykelværksted - aktivitetsrum for alle aldre - lounge rum som indbyder til hjemlig hygge - du bestemmer.

Boligen indeholder:

Bryggers m/install. til vaskemaskine.

Spisekøkken.

Stor stue m/brændeovn, CE mærket - udgang til fliseterrasse og have.

Stor lys entre m/trappe til 1. sal.

Badeværelse med kar og brus samt gulvvarme.

2 børneværelser.

Stort soveværelse med indb. skabe.

1. sal:

Stor repos.

Åben loftsplads, hvor boligarealet kan udvides.

Vækst/drivhus i haven.

For børnefamilier er der skole i byen. Stor købmand, så dagligvarerne hurtigt kan handles.

Ligger i et område hvor der ikke er bopælspligt - Flexboligstatus kan opnås.

### 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: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



Køkken



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Udhus



Udhus/bryggers



Garage

Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

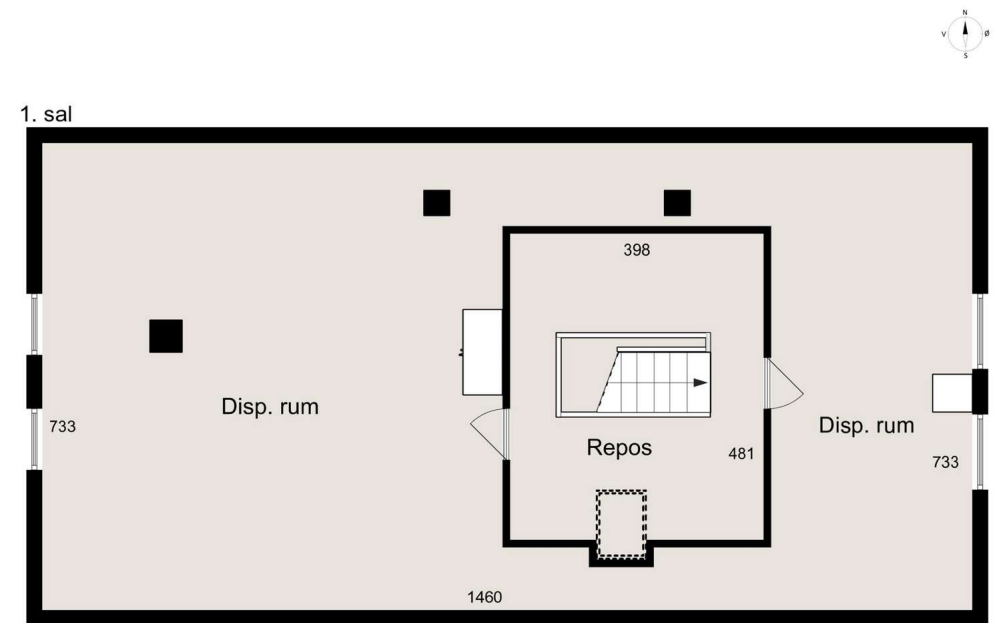
Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

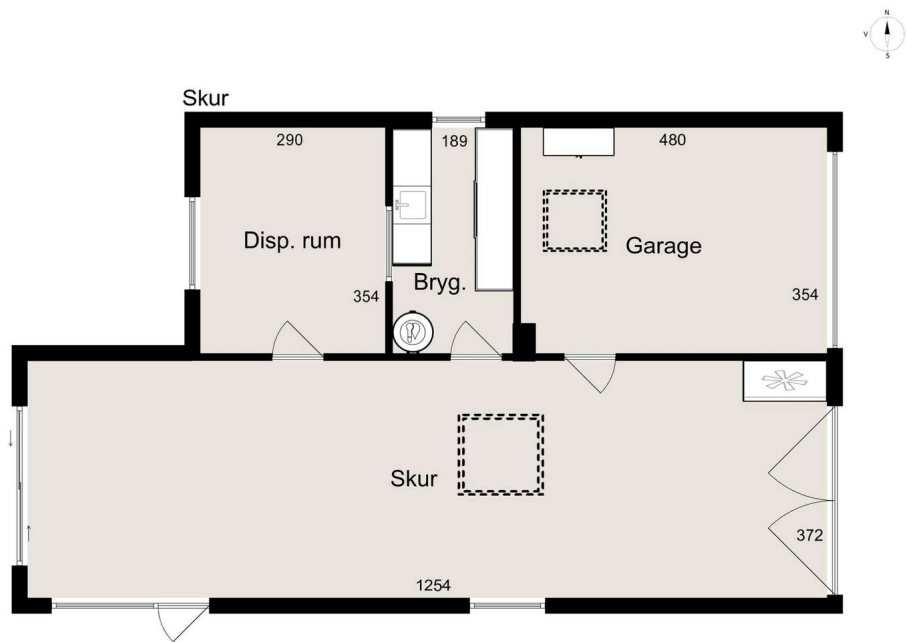
Plantegning



Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

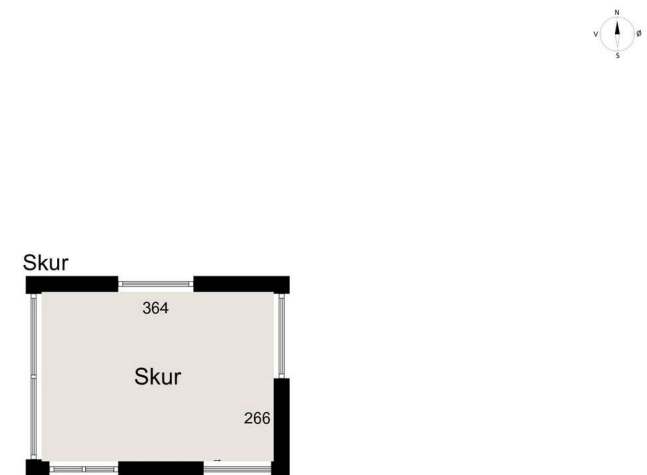
Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

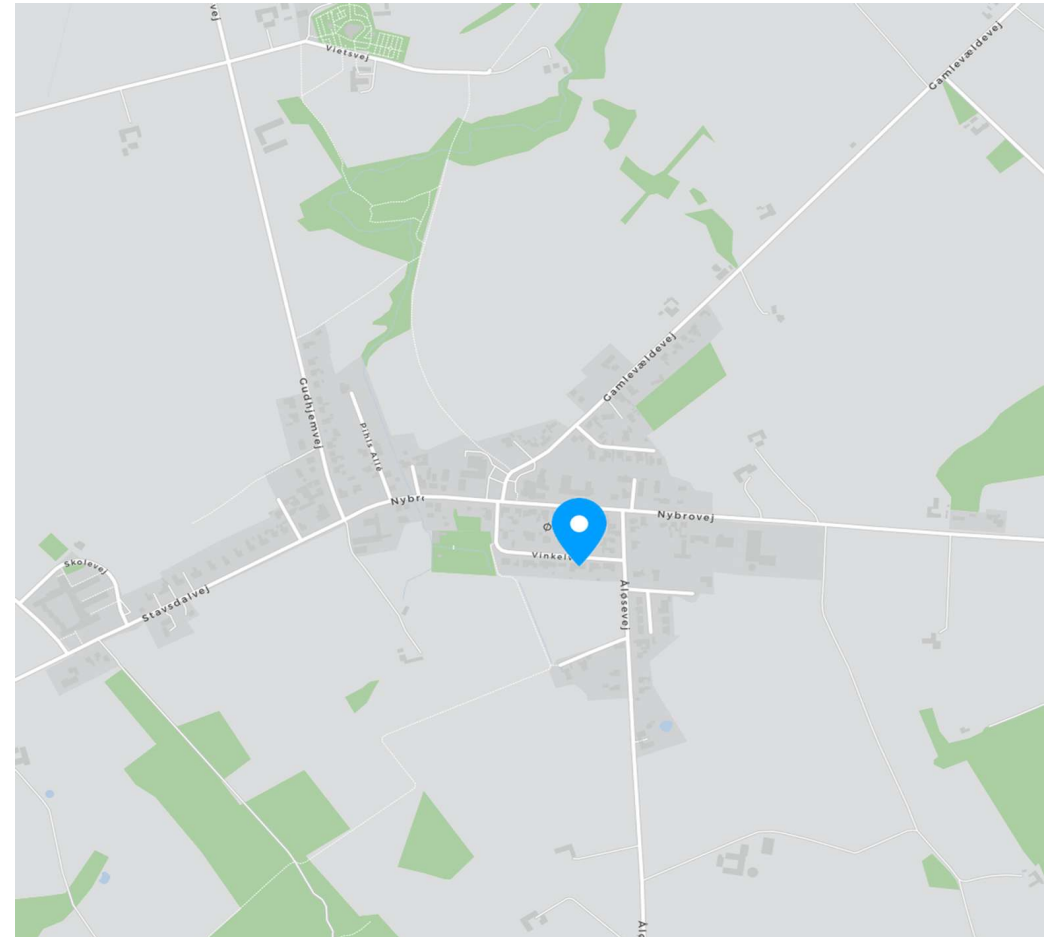
Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026



Udsigt



Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 22bk Østerlarsker  
BFE-nr.: 5160407  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 857.000  
Grundværdi: 174.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 685.600  
Grundlag for grundskyld: 139.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 810 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 42 m<sup>2</sup>  
Udhus: 54 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 315.BL.01 - Østerlars

Mulighed for flexboligstatus i h.t.

Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux, Keramisk bordkomfur), Emhætte (Husqvarna), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026

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:

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.500 Forbrug: 20 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.497	Kontantpris	kr.	935.000
Grundskyld	kr.	1.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	335	I alt	kr.	958.617
Skorstensfejning	kr.	432			
Husforsikring	kr.	5.597	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.	15.451			

**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: Vinkelvej 5, Østerlars, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 935.000

Sagsnr.: 20203668  
Ejerudgift/md.: kr. 1.288

Dato: 08.05.2026

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:

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

**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.