



REAL

## Stavsdalvej 46, Østerlars, 3760 Gudhjem

|                  |                   |          |            |
|------------------|-------------------|----------|------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>94</b>  |
| Kontantpris      | <b>595.000</b>    | Værelser | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.269</b>      | Grund m2 | <b>975</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1894/1980</b>  |          |            |

Sagsnr. **20203557**

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 27.01.2026



### Beskrivelse:

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.

P-plads på grunden

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

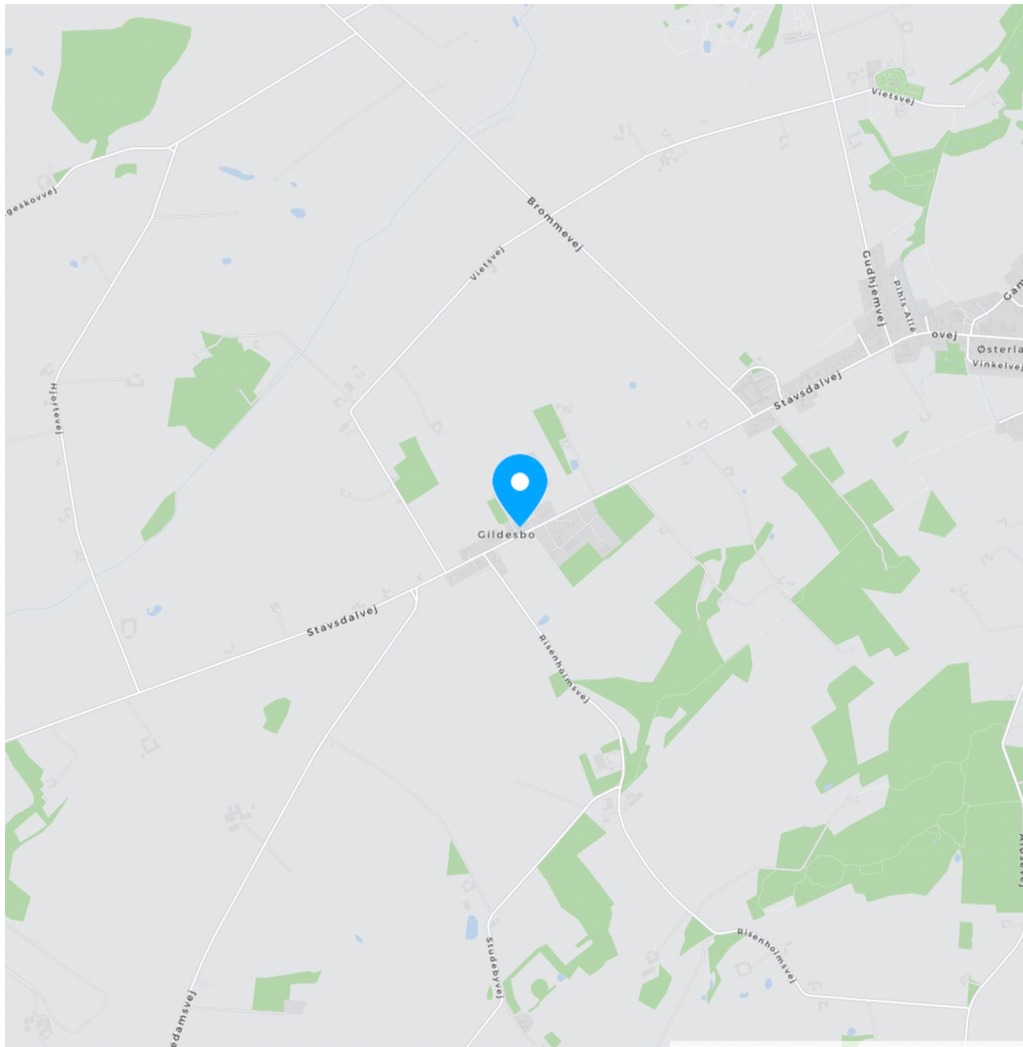
Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026





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

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

Dato: 27.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus              |
| Må benyttes til:    | Fritidshus              |
| Kommune:            | Bornholm                |
| Matr.nr.:           | 40 n Østerlarsker       |
| BFE-nr.:            | 5160585                 |
| Zonestatus:         | Landzone                |
| Vand:               | Østerlars Vandværk      |
| Vej:                | Offentlig               |
| Kloak:              | Nedsivning til sivedræn |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe              |
| Opført/ombygget år: | 1894/1980               |

##### **Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 975 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 138 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 94 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 94 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 78 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 78 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.08.1949 lbnr. 919834-33 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 03.05.1953 lbnr. 919835-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33\_E-N\_200  
Nr. 3 lyst d. 09.01.1965 lbnr. 40-33 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv  
Filnavn: 33\_L-N\_84

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

#### 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 med 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: 27.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Bornholms Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Oplysninger om nuværende forsikring mangler.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringselskab: Topdanmark  
Særlige forhold ved forsikringen:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Udlejningskontrakt**

Der foreligger ingen udlejningskontrakt med bureau.

**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.



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

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                    |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |         |
|--------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat  | kr. | 4.912  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 595.000 |
| Grundskyld         | kr. | 2.662  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 9.500   |
| Husforsikring      | kr. | 3.560  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 5.450   |
| Renovation         | kr. | 980    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.000   |
| Miljøafgift sommer | kr. | 2.833  | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 617.950 |
| Rottebekæmpelse    | kr. | 281    | 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

15.229

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.297 md./ 39.564 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.647 md./ 31.761 år v/25,90%  
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026  
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

**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: 27.01.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# 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.