



REAL

Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	61
Kontant	1.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.254	Grund m ²	0
Byggeår/ombygget	1900/2006		

Sagsnr. **20203720**

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: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



Charmerende fritidsbolig midt i Gudhjem

Lækker lys ferielejlighed lige i hjertet af Gudhjem. Her kan feriedrømmene udleves uden at skulle tænke på vedligeholdelse, græsslåning eller andet. Sund ejerforening, hvor der bliver taget hånd om de praktiske opgaver udenfor lejligheden.

Lejlighedens placering i hjørnet af gården, giver mulighed for en hygge-krog med cafebord lige udenfor døren. Lukket gårdmiljø med swimmingpool.

Byen summer af tilbud, om det er en softice eller røget sild der får mund-vandet til at løbe, kan det indfries her, ligesom byens købmand er lige udenfor døren.

Ferielejligheden indeholder:

Entre

Pænt badeværelse

Stort lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stue

Trappe til 1. sal

1. sal:

Lyst soveværelse

Værelse med god trappe til hems - som kan være en hygge-krog og/eller soveplads.

Kælderrum med eget skab.

Udlejningsaftale for 2027 skal respekteres.

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.

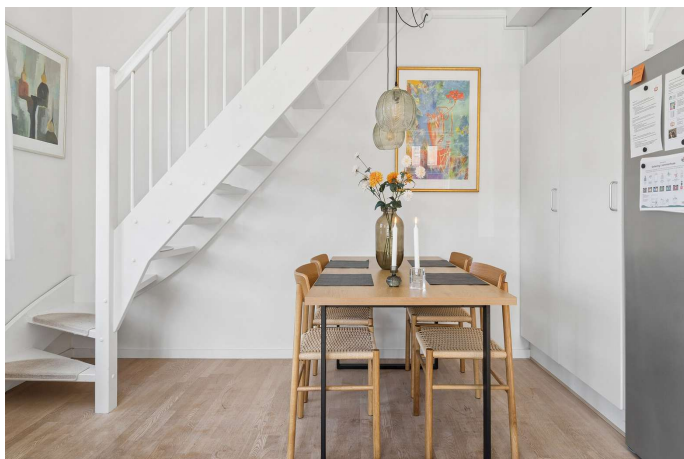
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



Stue



Stue og køkken



Køkken



Stue og køkken



Stue



Udsigt

Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



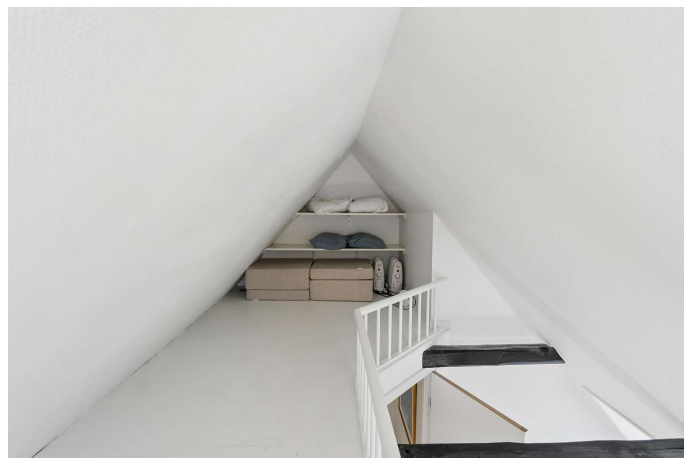
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Hems



Udsigt

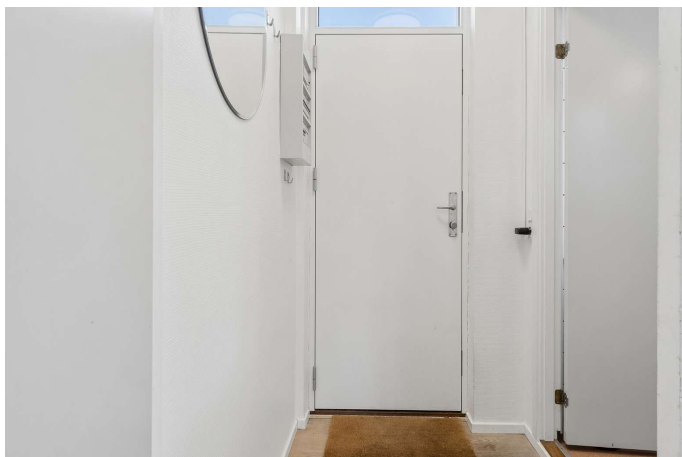


Udsigt

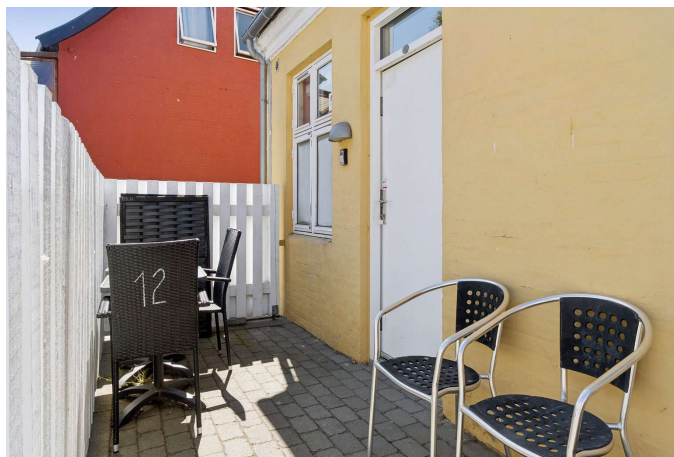
Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



Entre



Indgang



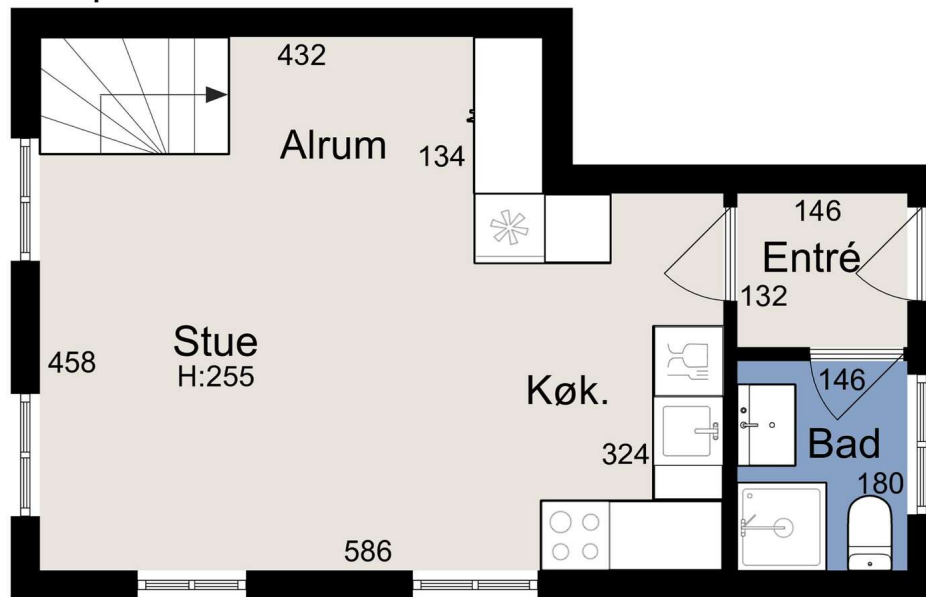
Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



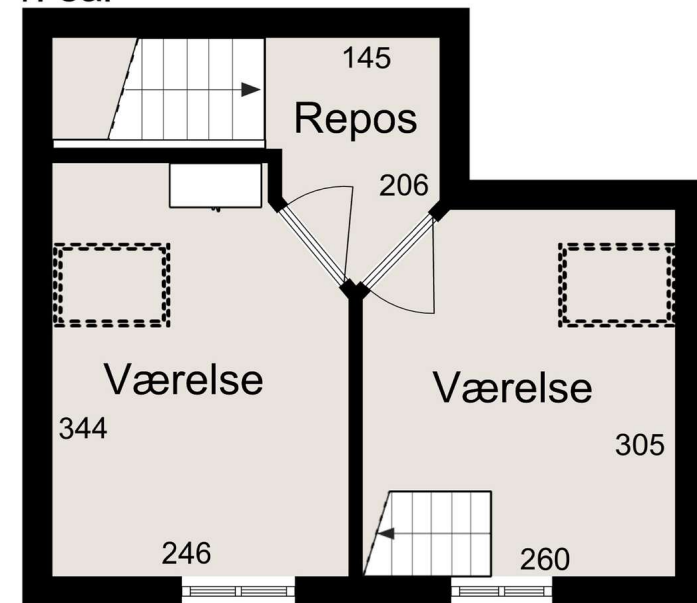
Stueplan



Stueplan



1. sal

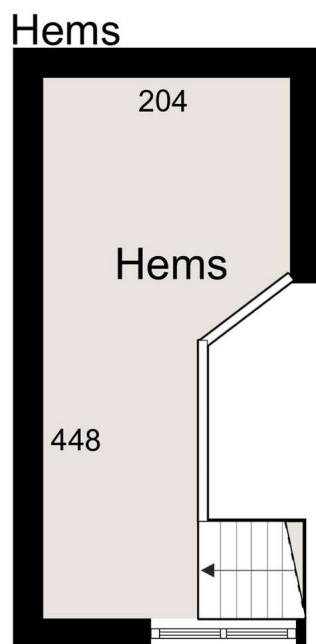


1. sal

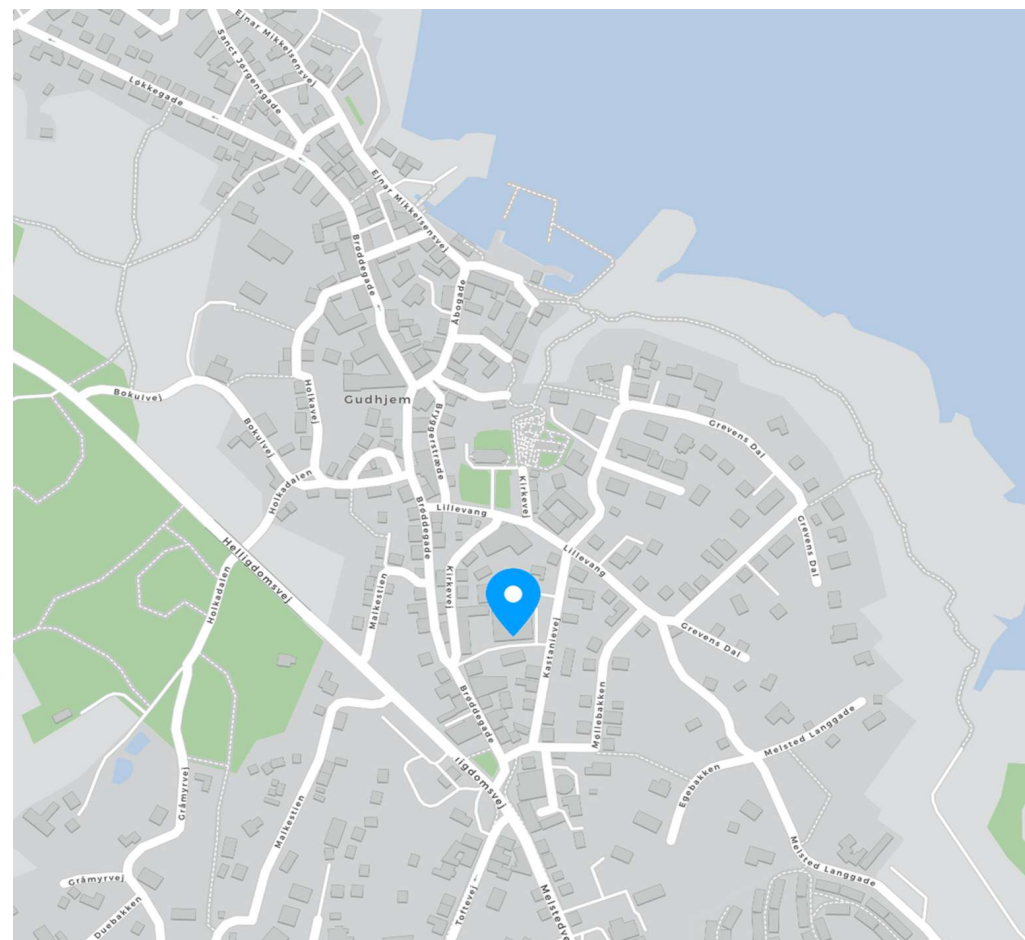
Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026



Hems



Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	154 Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem
BFE-nr.:	286074
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.916.000
Grundværdi:	117.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.532.800
Grundlag for grundskyld:	93.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	61 m ²

BBR-boligareal:	61 m ²
-----------------	-------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 22.07.1910 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 2: 05.06.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 12.03.1952 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 02.03.1967 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv,
- Nr. 5: 13.03.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 18.04.2005 - Dok om parkeringspladser samt fælles indkørsel mv

Ikke til hinder for prioritering

- Nr. 7: 16.08.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Købmandsgården, Gudhjem Tillige lyst pantstiftende

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):

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke.

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.

Udlejningskontrakt

Udlejningskontrakt med bureau for 2027 skal respekteres.

Forbrug - a'conto beløb

Sælger oplyser, at der i 2026 betales
a'conto vand kr. 2.000,-
a'conto el kr. 8.000,-

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
 Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
 Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.817	Kontantpris	kr. 1.850.000
Grundskyld	kr.	1.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.950
Miljøafgift - boligblok	kr.	2.833	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr. 8.000
Renovationsgebyr - boligblok	kr.	480	Indskud til ejerforening jfr. vedtægter	kr. 3.000
Rottebekæmpelse	kr.	167	I alt	kr. 1.873.950
Fællesbidrag ejerforening	kr.	9.149	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.	
Henlæggelse ejerforening	kr.	3.740		
Administrationsbidrag ejerforening	kr.	1.860		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.049		

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: Brøddegade 14, 12, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 20203720
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 08.09.2026

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. 9: hovedstol kr. 243.000
Nr. 10: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 34 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Kælderrum, parkeringsområde samt swimmingpool

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.