

REAL



Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.410	Grund m ²	679
Byggeår	1915	Energimærke	D

Sagsnr. **20203686**

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: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Fritliggende villa med havkig

Højt beliggende villa på 142 kvm med dejlig ugeneret overdækket terrasse og have. Huset ligger tilbagetrukket på grunden og har parkering på egen grund.

For mange år siden var det byens mødested med konditori, hvor de rejsende fra togstationen trængte til lidt forfriskninger og de mindste løb i kiosken efter is. En svunden tid og skøn historie gemmer denne bolig på. Foruden boligen er der 70 kvm som kun fantasien lægger grænser for til anvendelse - det tidligere konditori.

Boligen indeholder:

Entre/TV-stue - den oprindelige kiosk.

Fordelingsgang med lukket nedgang til kælder samt trappe til 1. sal.

Badeværelse med bruser.

Stort spisekøkken med alt i hårde hvidevarer og udg. til gårdsplads/baghave.

Dejlig stue m/brændeovn tilkoblet varmeanlægget.

Spisestue m/udg. til overdækket terrasse og have.

1. sal:

Repos.

Gavl værelse mod vandet med håndvask.

Kvistværelse med havudsigt.

Gavl værelse mod indkørsel.

Kælder:

Kælderentre med nedgang udefra og opgang til beboelsen inde.

Fyr-/vaskerum m/fjernvarmeunit.

Krybekælder.

Bygning med tidl. konditori, nu anvendt som udhus/hobbyrum med højt til loftet. Toilet. Depotrum. Brændeskur.

En dejlig villa med en god beliggenhed. Fremtræder i pæn stand.

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: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Entre/TV-stue



Badeværelse

Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



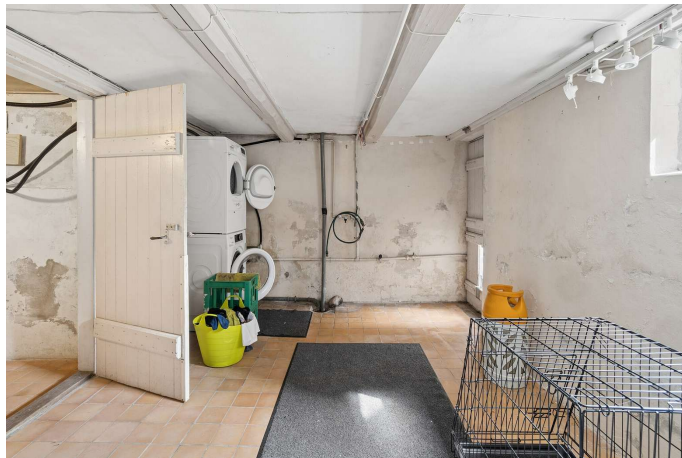
Gavlværelse



Soveværelse



Soveværelse



Kælder



Kælder



Udhus/hobbyrum

Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Set fra vejen



Overdækket terrasse



Have



Have



Udhus/hobbyrum

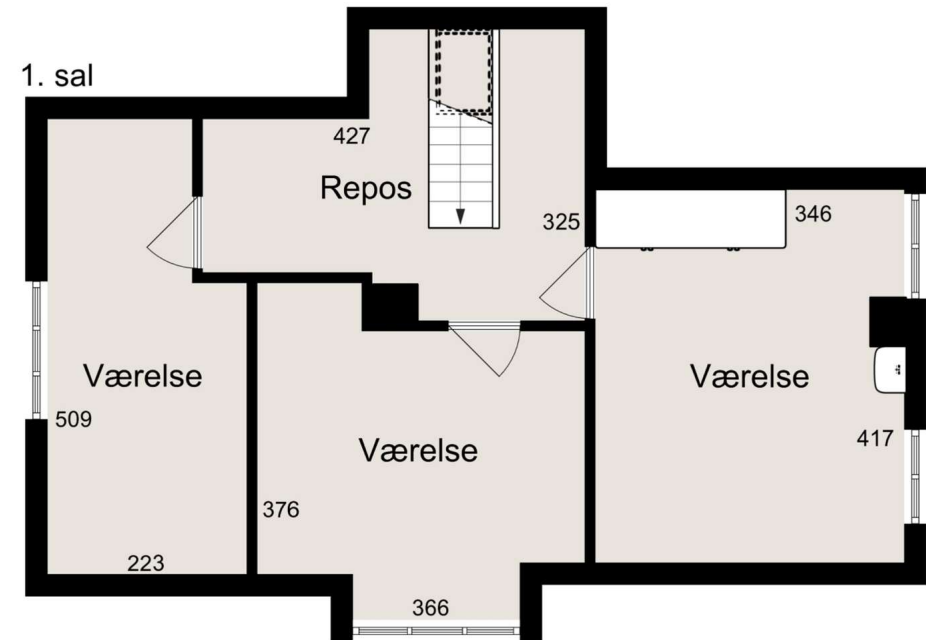
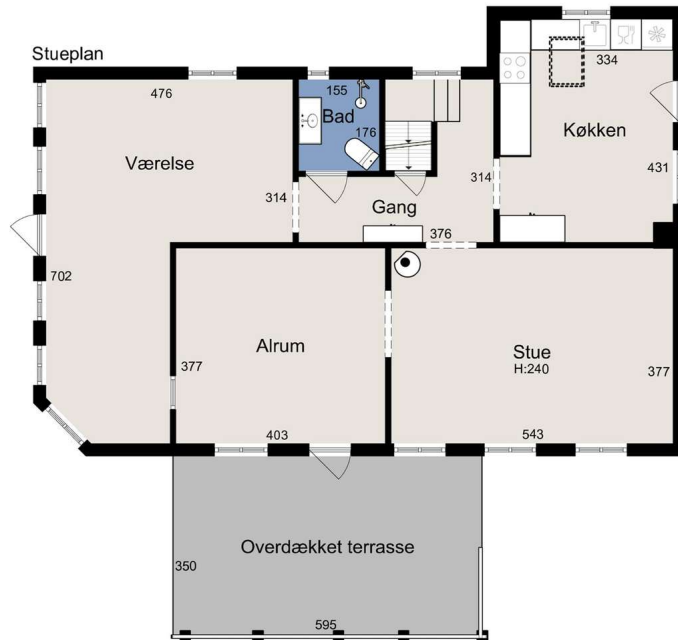


Grunden

Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Vejledende tegning uden ansvar

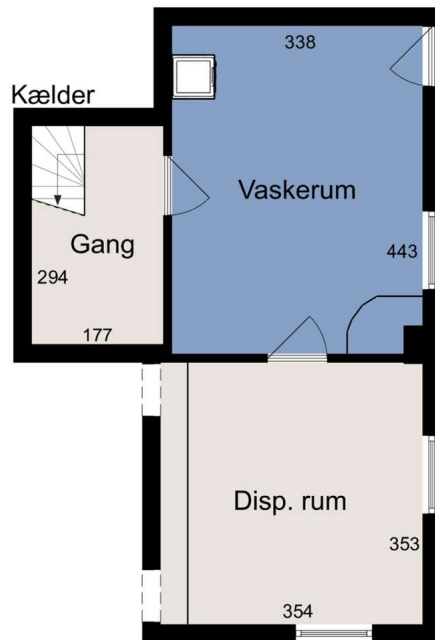
1. sal



Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

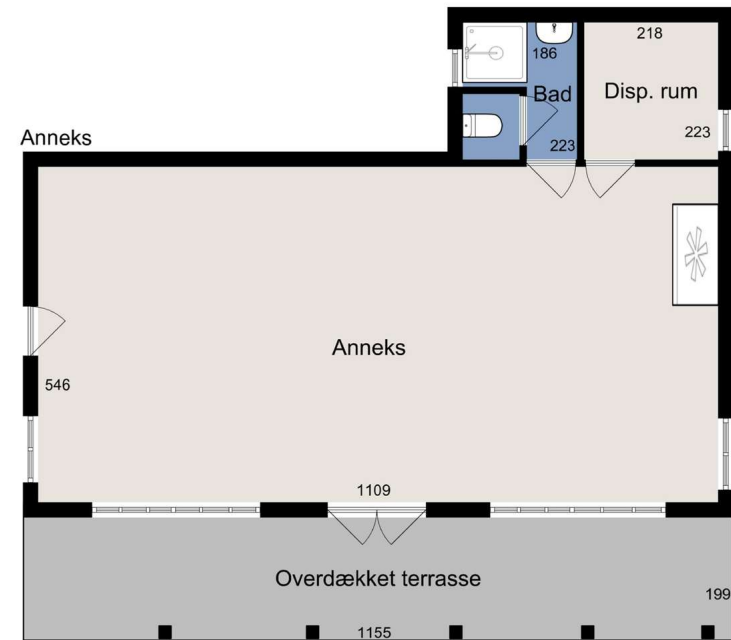
Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



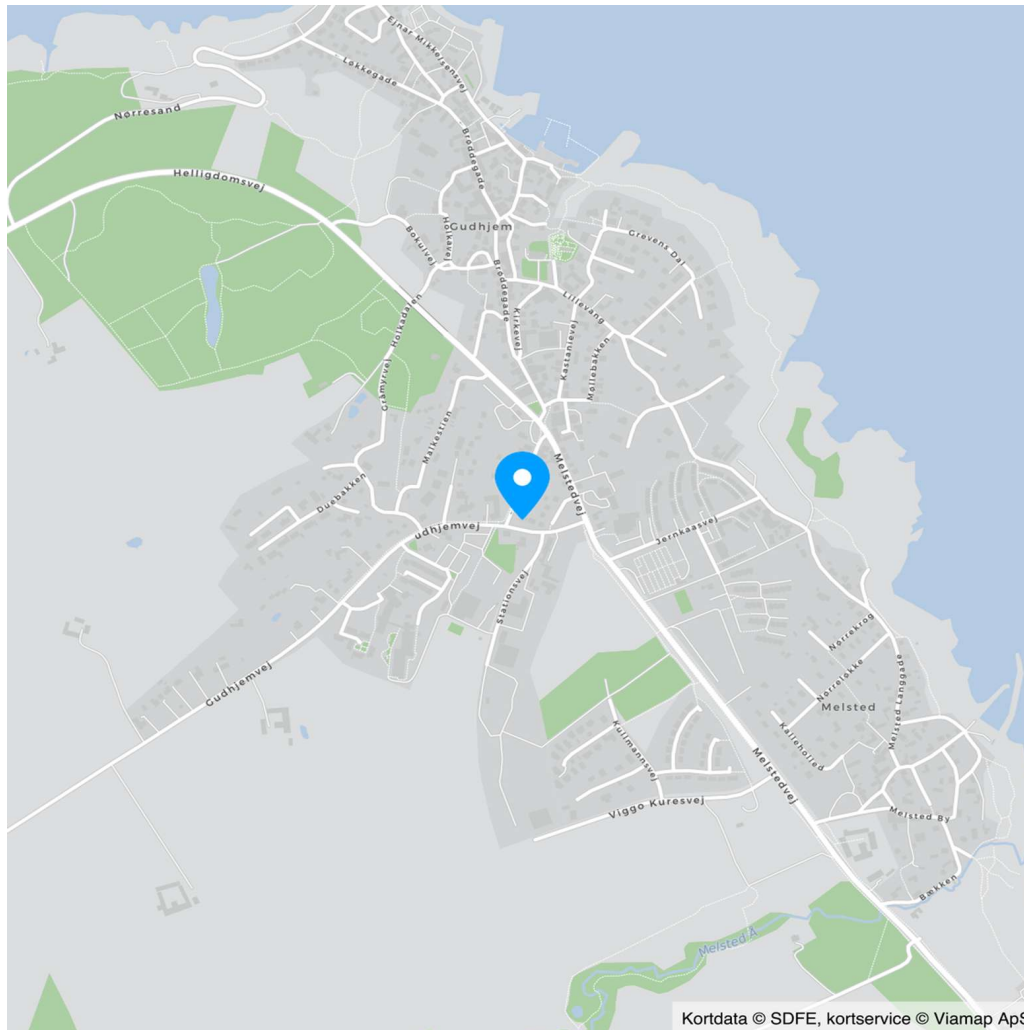
Vejledende tegning uden ansvar

Udhus/hobbyrum

Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026



Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
 Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Bornholm
 Matr.nr.: 100u Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem
 BFE-nr.: 7118149
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.189.000
 Grundværdi: 318.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 951.200
 Grundlag for grundskyld: 254.400

Arealer**

Grundareal: 679 m²
 Boligareal i alt: 142 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 24 m²
 Udhus: 70 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: 16.10.1934 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 202.B.01 - Gudhjemvej
 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):

Komfur (Electrolux, Gaskomfur med el-ovn), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026

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.

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

Brændeovn

Ejendommens brændeovn vurderes at være undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da brændeovnen er tilsluttet centralvarmeanlægget.

Brændeovnen sidestilles med en brændekedel, der ikke er omfattet af krav om udskiftning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 27 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D



Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.851	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.722	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	275	I alt	kr.	2.026.350
Skorstensfejning	kr.	432			
Husforsikring	kr.	4.542	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	kr.	16.923			

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: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 01.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.359.900

Nr. 3: hovedstol kr. 247.000

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.