

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

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
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: 14.11.2026



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 brus.
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.
Gavlværelse mod vandet med håndvask.
Kvistværelse med havudsigt.
Gavlværelse 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Entre/TV-stue



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026



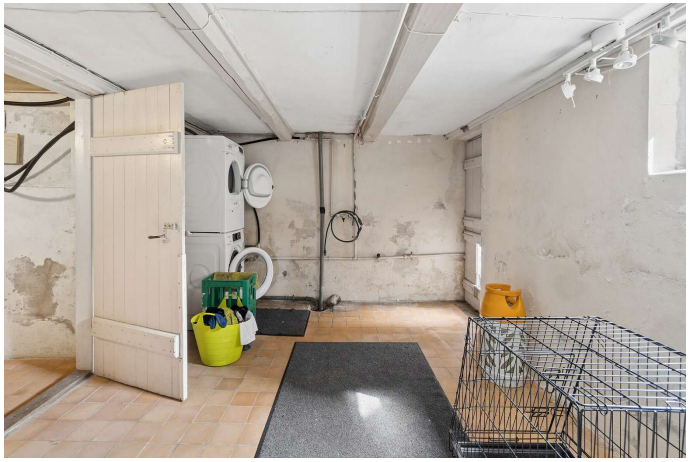
Gavlværelse



Soveværelse



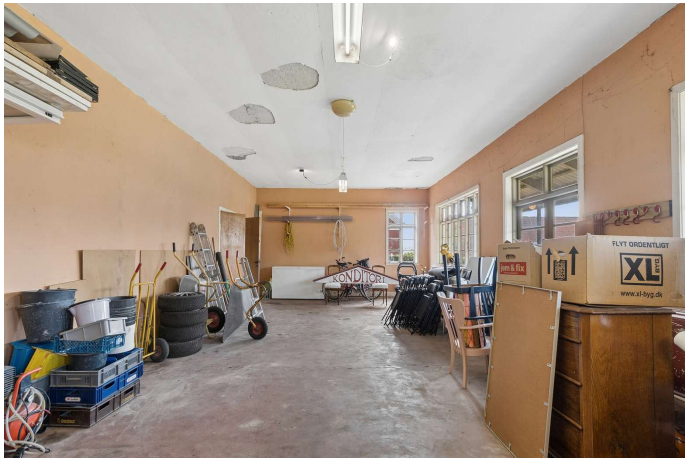
Soveværelse



Kælder



Kælder



Udhus/hobbyrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026



Set fra vejen



Overdækket terrasse



Have



Have



Udhus/hobbyrum



Grunden

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

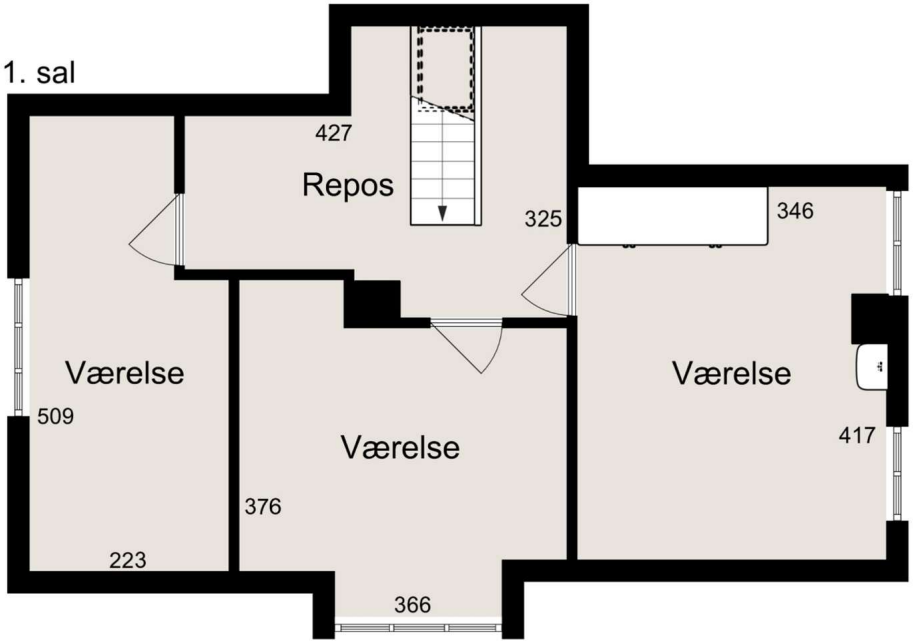
Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

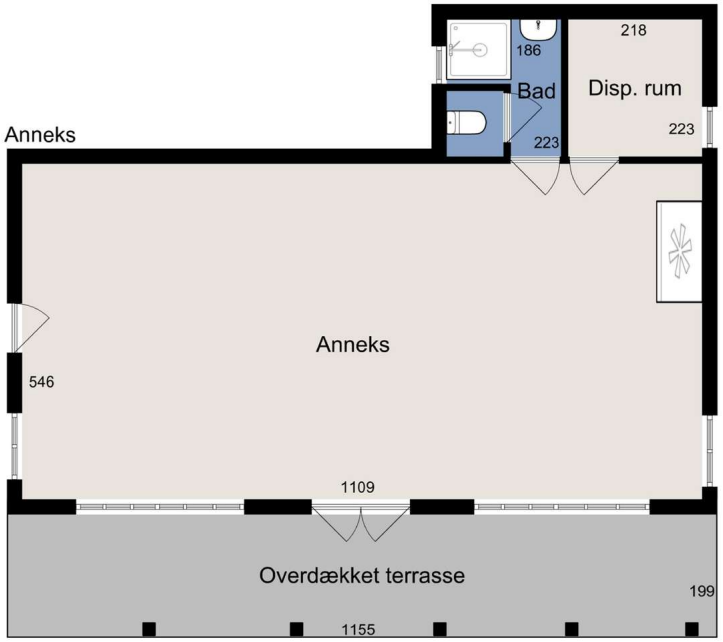
Sagsnr.: 20203686
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Udhus/hobbyrum

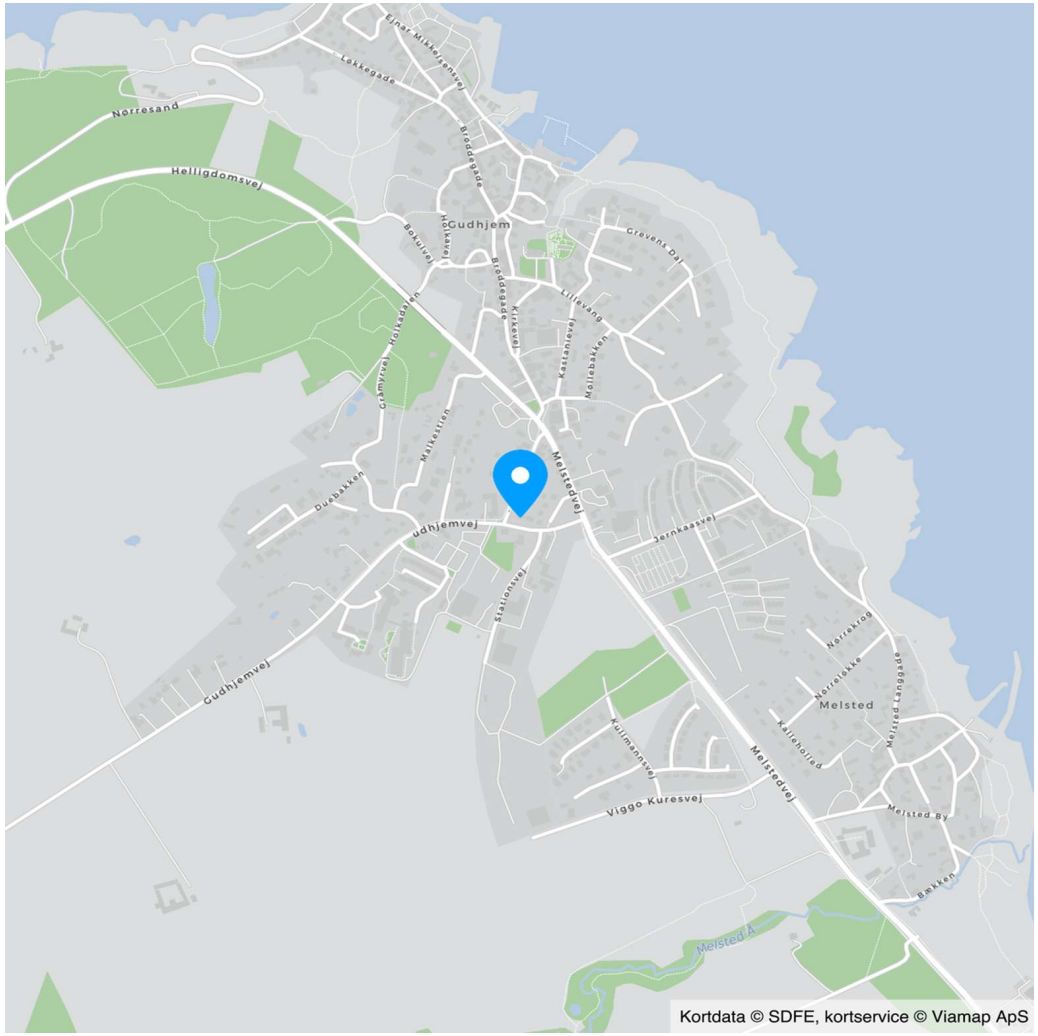
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	142 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	24 m^2
Udhus:	70 m^2

** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.851
Grundskyld	kr.	2.722
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	275
Skorstensfejning	kr.	432
Husforsikring	kr.	4.542
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.923

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	2.026.350

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gudhjemvej 113, Gudhjem, 3760 Gudhjem Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 20203686 Ejerudgift/md.: kr. 1.410	Dato: 14.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.