

REAL



Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	117
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.102	Grund m ²	178
Byggeår	1827	Energimærke	G

Sagsnr. **20203670**

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: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Bindingsværksidyl med solrig gårdhave, nær havnen.

Fritliggende bindingsværksejendom med skøn solrig gårdhave i hjertet af Gudhjem, kun få skridt fra havnen.

Boligen er nænsomt istandsat, hvor der er lagt vægt på at beholde det romantiske udtryk kombineret med den praktiske indretning. Huset emmer af stemning og hjemlig hygge.

Boligen indeholder:

Entre med trappe til 1. sal.

Gæstetoilet med håndvask.

Spisestue med brændeovn.

Opholdsstue.

Køkken med alt i hårde hvidevarer.

Soveværelse.

Badeværelse med brus og install. til vaskemaskine.

Bagindgang med skabe.

1. sal:

Stor repos med arbejdsplads og mange skabe.

To gavlværelser med indb. senge og havkig.

Soveværelse med skabsvæg.

Badeværelse med bruseniche.

Udhus til cykler, redskaber mm.

Kælder under stue med hobbyværksted.

Skøn gårdhave, hvor man kan sidde ugeneret af omgivelserne.

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: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Viktualierum

Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Spisestue



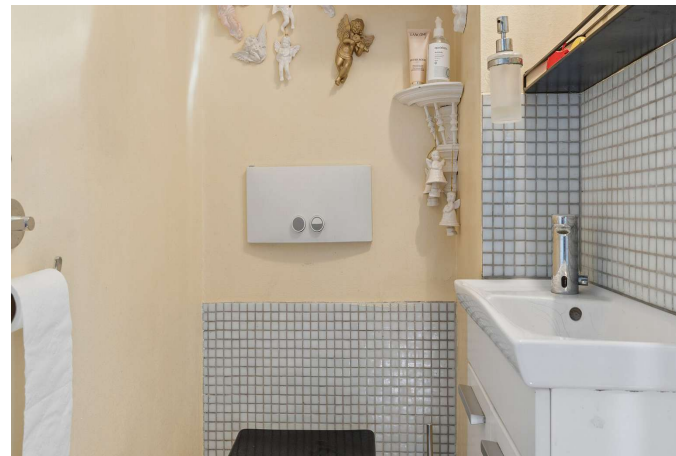
Entre



Badeværelse



Soveværelse



Toilet



Bagentre

Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Repos



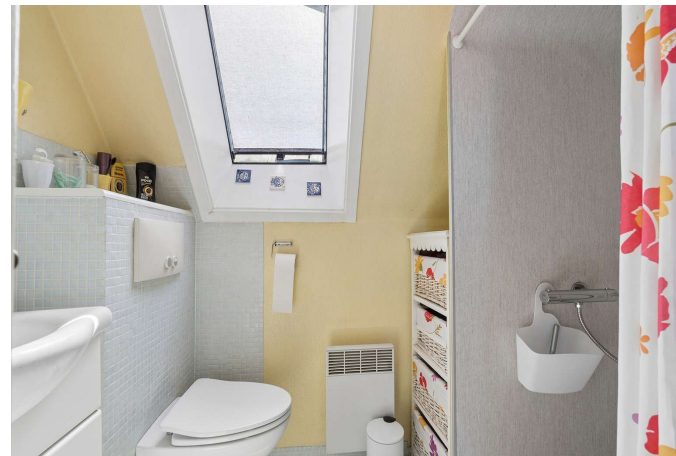
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Udendørs

Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Udendørs



Set fra gaden



Set fra gaden



Set fra gaden

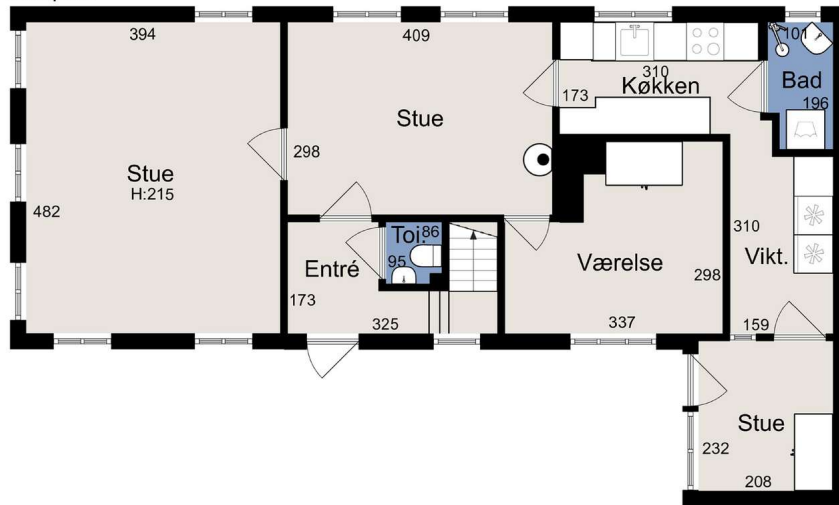
Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



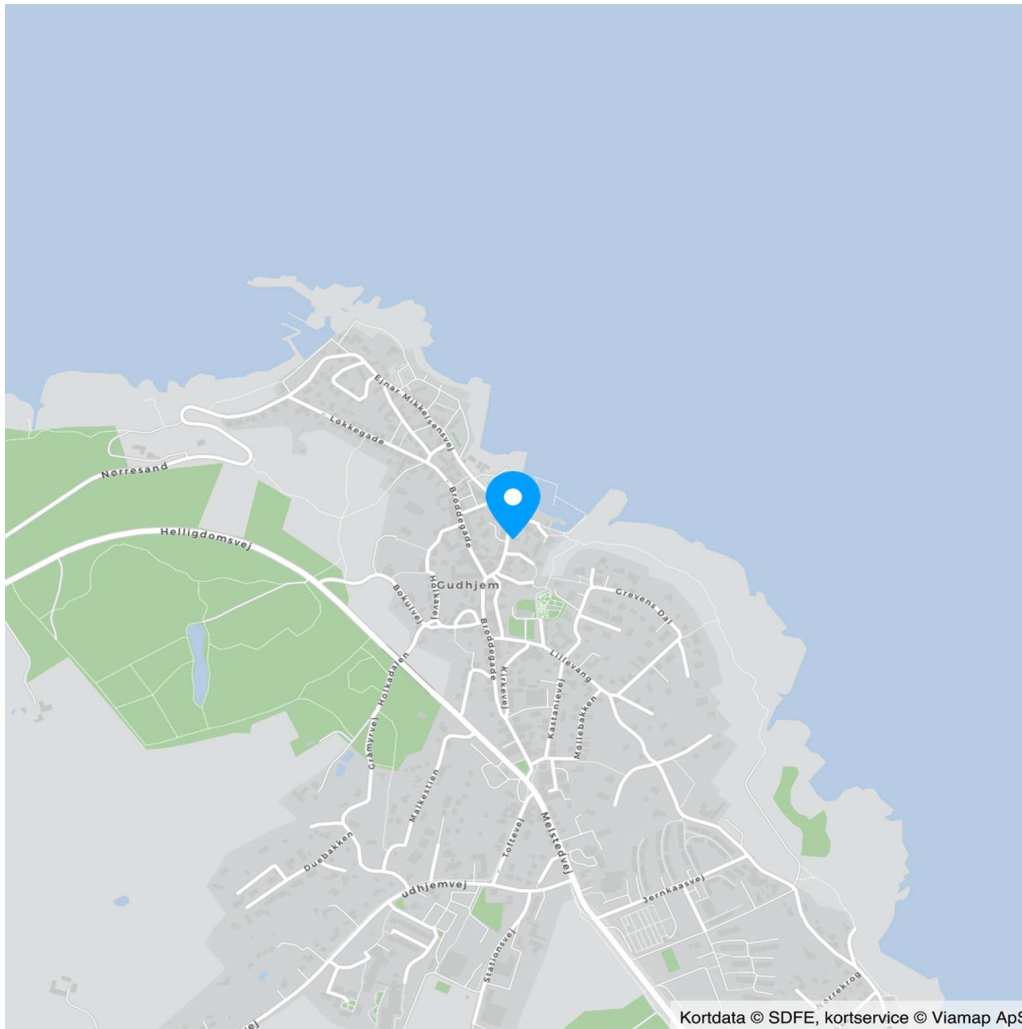
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026



Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 109 Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem
BFE-nr.: 5157959
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1827

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.747.000
Grundværdi: 891.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.397.600
Grundlag for grundskyld: 712.800

Arealer**

Grundareal: 178 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 202.BL.01 - Gudhjem nord
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):

Opvaskemaskine (Asko), Kogeplade (Voss, Keramisk), Emhætte, Ovn (Siemens, Indbygningsovn), Køle/fryseskab (Zanussi, 2 stk)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026

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:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringselskab: Bornholms Brandforsikring A/S

Særlige forhold ved forsikringen: Nuværende forsikring dækker ikke stormskade på tegltagets under- og overs-trykning samt følgeskade hermed.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.500 Forbrug: 21.747 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.128	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	7.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	1.722.696
Skorstensfejning	kr.	476			
Husforsikring	kr.	5.717	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.	25.230			

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: Åbogade 6, Gudhjem, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203670
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 09.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 400.000

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.