



**REAL**

## Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>67</b>
Kontant	<b>1.650.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.766</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>2007</b>		

Sagsnr. **222L1317**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/rødovre](http://www.realmaeglerne.dk/rødovre)

## 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: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026



### 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.

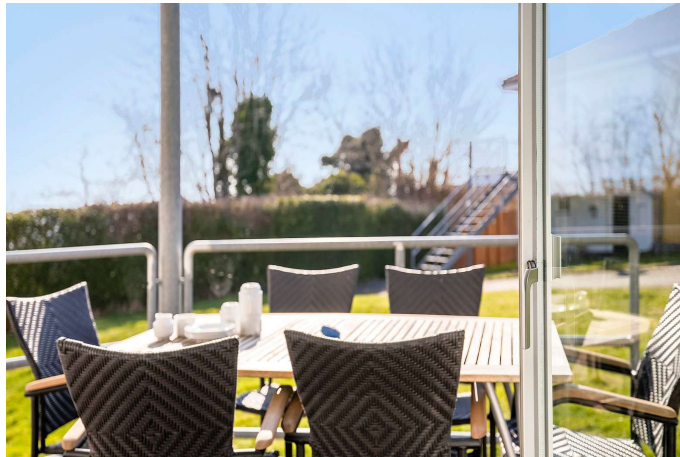
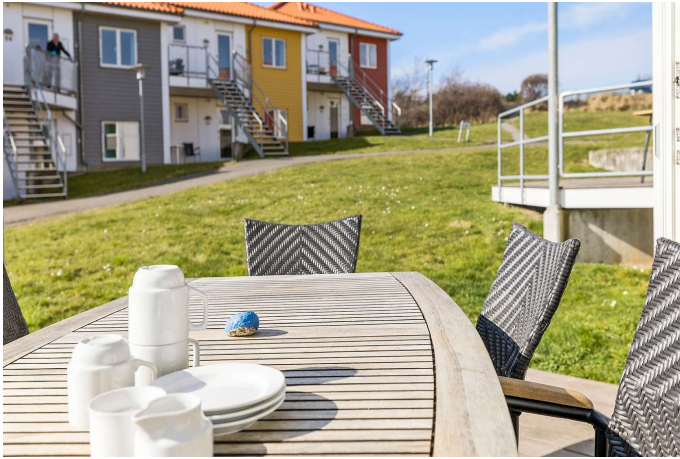
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

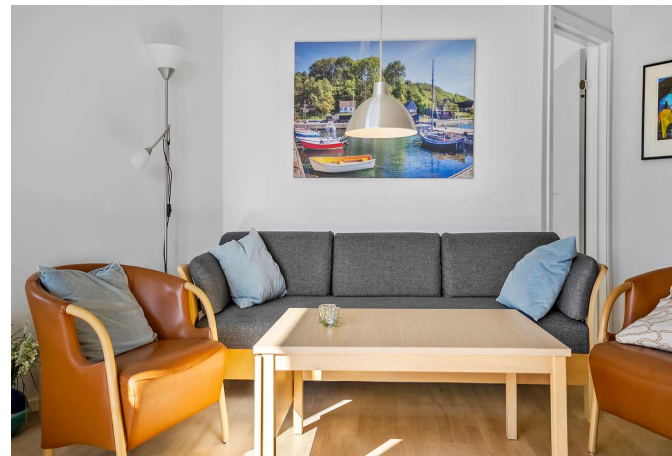
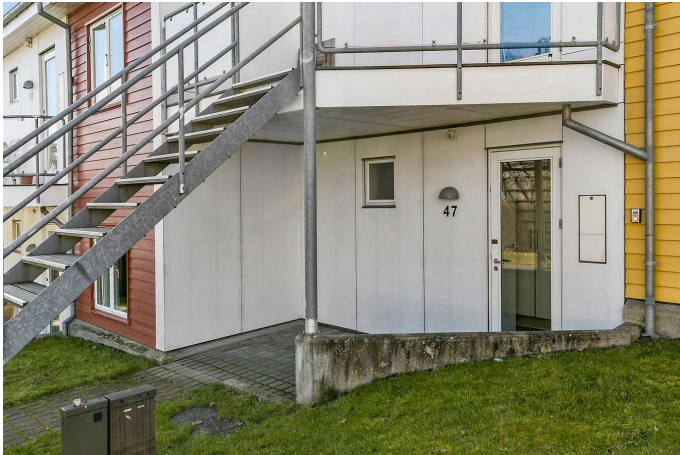




Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

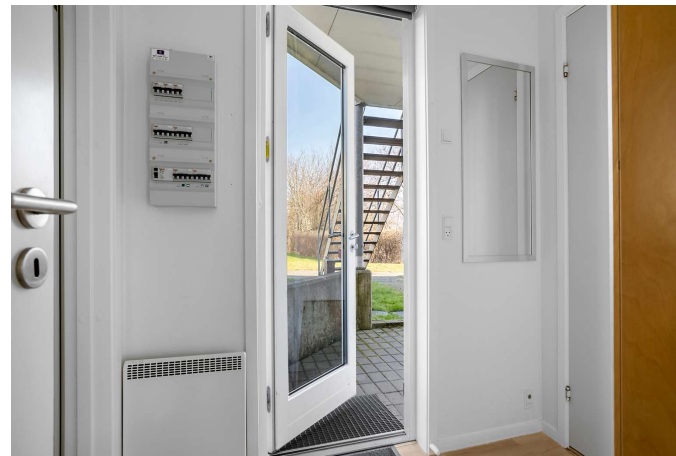
Dato: 24.05.2026



Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

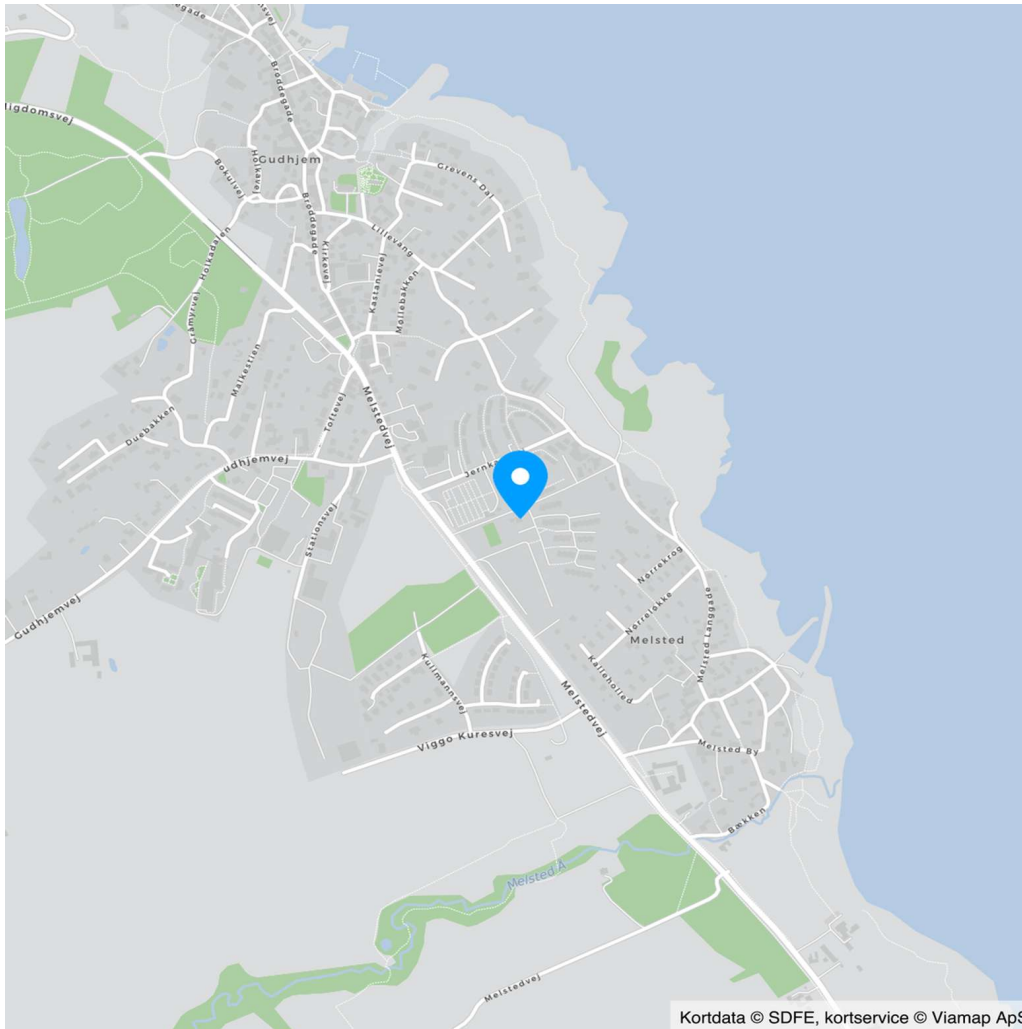




Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, iøvrigt  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 243a Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem  
BFE-nr.: 279619  
Ejerl. Nr.: 47  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 80.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.320.000  
Grundlag for grundskyld: 64.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 66 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 67 m<sup>2</sup>  
Heraf erhvervsareal: 66 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 67 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 67 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.09.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 29.09.2006 - Dok om forbud mod anden anvendelse end ho- telfor- mål mv
- Nr. 4: 08.08.2008 - Dok om forsyningsledninger, lyslederrør mv Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 20.09.2023 - Nye særvedtægter tinglyses således.

**Planer**

Kommuneplan 202.R.03 - Hotelområde, Gudhjem feriepark  
Lokalplan 031- - Lokalplan 031 - for et hotelområde i Gudhjem

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

(Afventer oplysninger)

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: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

afventer ejerforening.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgssopstillingens 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: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.732	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	685	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Fællesudgifter - Anslået	kr.	13.600	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	173	I alt	kr.	1.664.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.190

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.263 md. / 111.152 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.346 md. / 88.154 år v/27,13 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

**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: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Gudhjem Søpark  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 1 / 61  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Der er brugsret til p-plads

**Fællesfaciliteter**

Legeplads

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Udlejningspligt**

Der gøres opmærksom på, at lejligheden er en ferielejlighed til erhvervs-mæssig udlejning. Der er derfor udlejningspligt på ejendommen. Lejligheden udlejes igennem Awaze. I forhold til udlejningspligten og aftalen med Awaze vil der derfor også være en fremtidig lejeindtægt.

**Husdyr**

Er tilladt jf. ejerlejlighedsskema.

**Andre forhold af betydning for køber**

Der gøres opmærksom på, at man selv står for vedligeholdelse af det indvendige i lejligheden. Derudover er der også få opgaver af udvendig vedligeholdelse som ejerne skal være opmærksomme på. Se bilag " Pasning i tilknytning til den enkelte lejlighed". Der gøres desuden opmærksom på, at lejlighederne i foreningen er røgfrie.

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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



Adresse: Lille Jernkaasvej 2, st. 47, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 222L1317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.766

Dato: 24.05.2026

### **Om anslået ejendomsværdi og beskatning**

Idet ejendommen er en erhvervslejlighed til udlejning har ejendommen ikke en ejendomsværdi. I dette tilfælde vides ikke om der senere skal betales ejendomsværdiskat eller der skal medregnes lejeværdi efter statsskattelovens regler af egen bolig. Se <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2048543> for mere info.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er ejendomsværdi fratrukket 20 % iht.

Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.