



REAL

## Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>139</b> |
| Kontantpris | <b>1.695.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.440</b>         | Grund m2    | <b>263</b> |
| Byggear     | <b>1924</b>          | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **20203585**

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026



### Beskrivelse:

Vi byder velkommen til en 139 kvm bolig med en udsigt som kan få de fleste til at stoppe op og tænke wauw. Villa tilbagetrukket fra hovedvejen, hvor man kigger ned langs Melstedbakken og klippekysten og har Utzons vandtårn i Svaneke i horisonten. For dem som kender den berømte papirklipper Sabber, har han slået sine folder her og fundet inspiration til mange af sine kreationer. Boligen og dens atmosfære tager godt imod og man føler sig budt indenfor.

Boligen indeholder:

Entre

Mellemgang med gæstetoilet og trappe til 1. sal.

Bryggers/hverdagsentre, vaskerum ligeledes med bruseniche.

Spisekøkken med alt i hårde hvidevarer.

Stor lys stue med karnap og udgang til veranda og videre til have

Forestil dig, at sidde på verandaen og se solen stå op eller have et vue ud over landskabet når dagen går på hæld

1. sal:

Badeværelse med bruseniche

Gavlværelse

Børneværelse

Stort soveværelse med udgang til altan

Værelse med hems

Udhus på 22 kvm med bord og vask.

Forhave med græsplæne.

Et figentræ ved verandaen, som trives i den solrige have.

Lukket gårdsplads på husets bagside, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes.

### 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: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

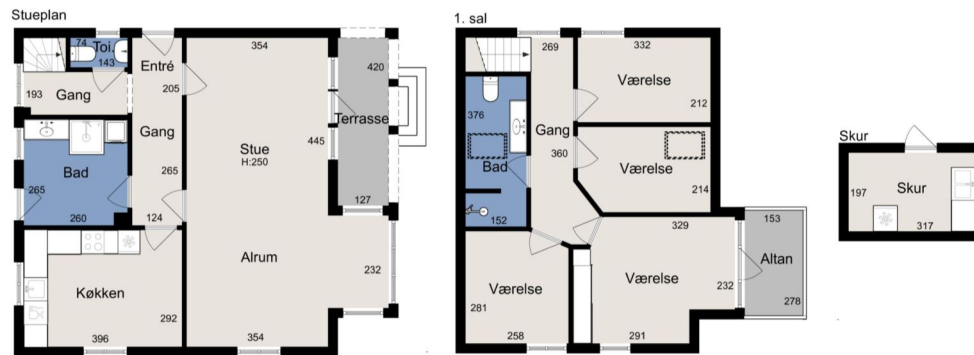
Dato: 08.01.2026



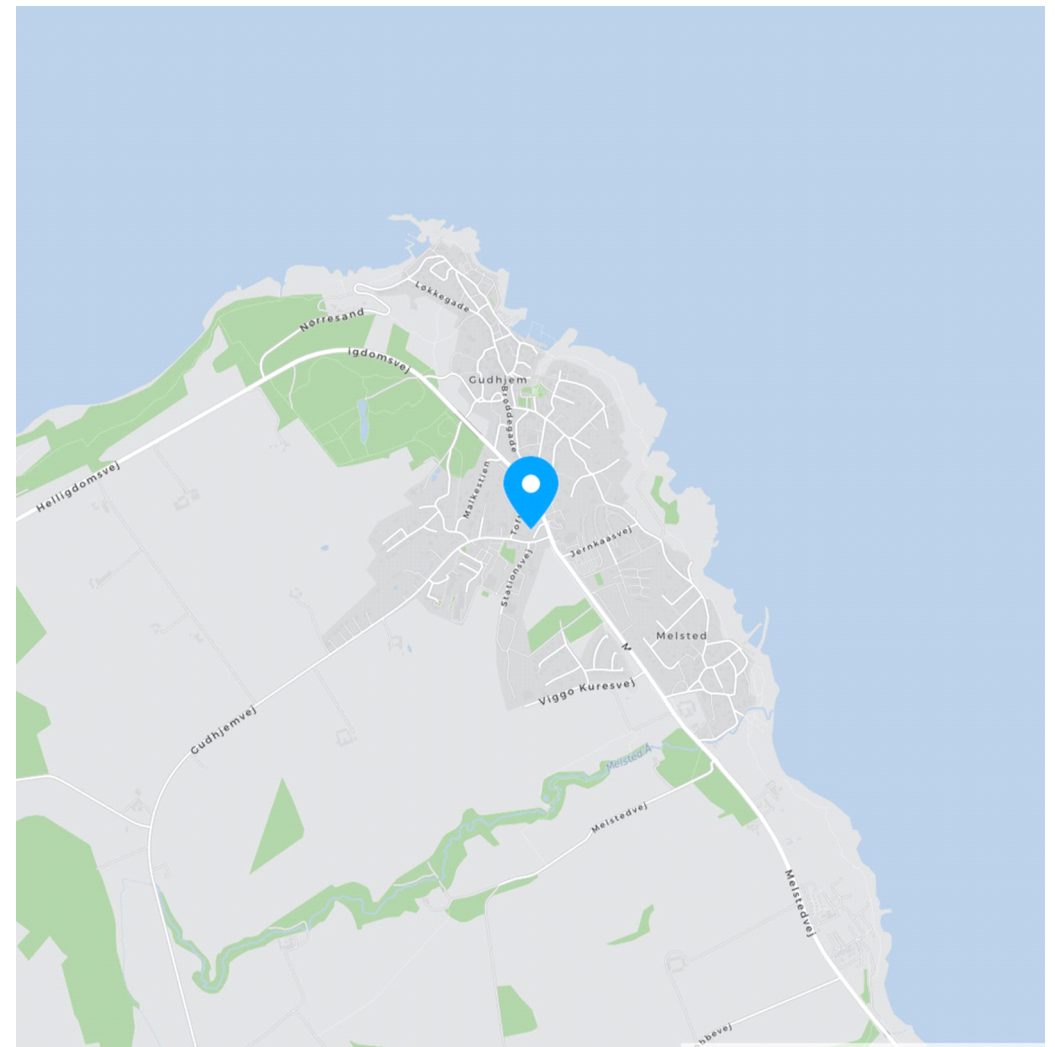
Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026



Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                            |
| Kommune:            | Bornholm                                            |
| Matr.nr.:           | 100 x Gudhjem Fiskerleje, Gudhjem                   |
| BFE-nr.:            | 5157936                                             |
| Zonestatus:         | Byzone                                              |
| Vand:               | Bornholms Forsyning                                 |
| Vej:                | Offentlig                                           |
| Kloak:              | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                          |
| Opført/ombygget år: | 1924                                                |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.146.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 241.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 916.800 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 192.800 kr.   |

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 263 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 139 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 60 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 12 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 22 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen pr. 06.01.2026.

Lokalplan nr. 025 for bevaring og videreudvikling af Gudhjem-Melsted Tillæg til Regionkommuneplan nr. 10  
 Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Kommuneplan 2020  
 Kommuneplanramme 202.B.01 Gudhjemvej

Link til kommuneplan 2020:  
<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Opvaskemaskine mrk. Siemens. Keramisk komfur mrk. Gorenje. Køle- fryseskab - intet mrk angivet. Emhætte mrk. Faber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026

**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:  
Forsikringsselskab: Bornholms Brandforsikring  
Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug: 30,71 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

**Uoverensstemmelser på BBR**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus der er anført som bygning 3 på BBR, ikke længere er på grunden.



Adresse: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|-------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.676  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.695.000 |
| Grundskyld        | kr. | 2.063  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 8.000     |
| Husforsikring     | kr. | 6.224  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 12.050    |
| Renovation        | kr. | 480    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 8.000     |
| Miljøafgift       | kr. | 3.621  | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.723.050 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 220    | 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

17.283

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 9.152 md./ 109.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.369 md./ 88.431 år v/25,90%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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: Melstedvej 10, Gudhjem, 3760 Gudhjem  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 20203585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.440

Dato: 08.01.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                           | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån | Obligationslån  | 445.164  | 445.164      | 417.579       | DKK              | 2,5                | 33.089        | 18,75        | 4,06 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Særlige forhold ved forsikringen:**

Nuværende forsikring dækker ikke svamp- og insektskader på badeværelse på 1. sal samt stueplans gulv/gulvkonstruktion, samt udbredelse af svampeskader fra nævnte bygningsdele.

# 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

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.