

REAL



Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	241
Kontantpris	1.549.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.623	Grund m2	1.168
Byggeår/ombygget	1925/1951	Energimærke	F

Sagsnr. **20203325**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Stor rummelig villa med en beliggenhed der byder på alverdens natur lige udenfor døren.
Helligdomsklipperne, Rø golfbane, Døndalen og dens vandfald.
Kun få km til nærmeste indkøb.
Boligen giver mange muligheder for anvendelse. Stueetage og 1. sal er indrettet, så de fungerer hver for sig.
Velegnet til to generationer med to afdelinger under samme tag
Mulighed for udlejning til turister for en ekstra indtægt eller god plads til besøg af familie og venner, uden din egen bolig bliver overrendt.

Stueplan indeholder:

Rummelig entre m/trappe til 1. sal.
Værelse med brændeovn.
Gæstetoilet m/håndvask.
Stor lys stue m/pillebrændeovn i åben forbindelse med køkken.
Værelse.
Stort soveværelse eller TV-stue m/brændeovn
Badeværelse m/brus.

1. sal:

Repos m/skabe.
Badeværelse m/brus.
Køkken i åben forbindelse til lys stue m/pillebrændeovn.
2 gavlværelser.
Stort soveværelse.

Udhus - tidligere hestestald med stenbelagt gulv indeholder hobbyværksted og depot.
Anneks i baghaven, som rummer et stort værelse.

Ejendommen er registreret som enfamiliesejendom. Mulighed for flexboligstatus.

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.

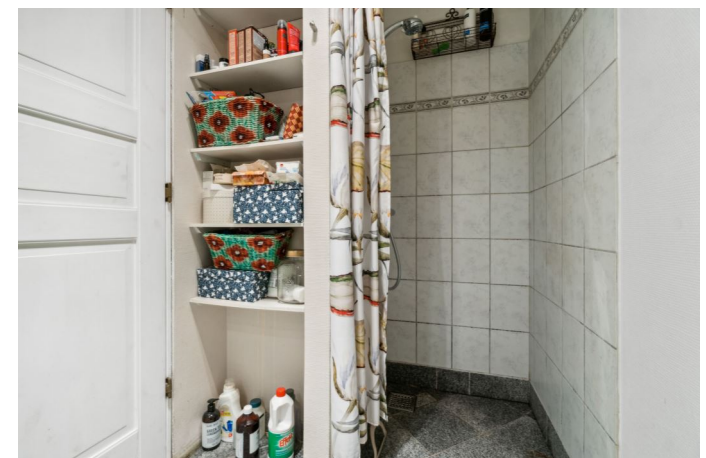
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026



Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	109 c Rø
BFE-nr.:	7118093
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Energi og Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Pillebrændeovn
Opført/ombygget år:	1925/1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.107.000 kr.
Grundværdi:	230.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	885.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	184.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.168 m ²
Boligareal i alt:	241 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	84 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.10.1934 lbnr. 951906-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_F-R_637
Nr. 5 lyst d. 02.12.2015 lbnr. 1006919941 Eksisterende kloak- og vandledninger
Filnavn: 82277709-64eb-4979-8464-5ac68cce88d0

Kommuneplan 2020:
Kommuneplanramme 310.BL.01 Rø

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

Mulighed for flexboligstatus ifølge Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Stueplan: Køleskab mrk. Gorenje. Gaskomfur mrk. Gorenje. Pillebrændeovn.
1. sal: Emhætte mrk. Thermex. Køleskab mrk. Atlas Savoy. Gaskomfur mrk. Gorenje. Pillebrændeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Bornholm
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.600 Forbrug: 2,90 tons
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillebrændeovne
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede energiforbrug i energimærket omfatter:
2,9 tons træpiller og 3,9 kløvet rummeter brænde samt 16.609 kWh elektricitet til i alt kr. 54.600,00
I energimærket beregnes i h.t. lovgivning et elforbrug for alle uopvarmede rum, selv om pillebrændeovnene reelt opvarmer flere rum.

Sælgers reelle forbrug er oplyst til ca 6 paller træpiller.

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 gult hus og rødt hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet anneks/bjælkehytte ikke er noteret på BBR.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes to brændeovne i stueplan (i værelserne), som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003.

Brændeovnene skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.



Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.517	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.549.000
Grundskyld	kr.	1.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.485
Husforsikring	kr.	6.548	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	2.010		kr.	1.580.635
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	335			

Ejerudgift i alt 1 år 19.479

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.358 md./ 100.296 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.730 md./ 80.760 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: 27.01.2026
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: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 27.01.2026

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:

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	115.170	115.170	117.442	DKK	3	12.523	14,50	4,24			Nej	
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	156.859	156.859	159.808	DKK	4	20.439	12,00	4,74			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.