

REAL



Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	241
Kontant	1.549.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.828	Grund m ²	1.168
Byggeår/ombygget	1925/1951	Energimærke	F

Sagsnr. **20203325**

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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026



Stor rummelig villa - Velegnet til to generationer eller udlejning til turister

En bolig 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, udlejning til turister eller god plads til besøg af familie og venner, uden din egen bolig bliver overrendt.

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. 1.828

Dato: 03.04.2026

Stueplan indeholder:

Rummelig entre m/trappe til 1. sal.

Værelse med brændeovn.

Gæstetoilet m/håndvask.

Stor lys stue med 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 med pillebrændeovn.

To gavlværelser.

Stort soveværelse.

Udhus - tidligere hestestald med stenbelagt gulv indeholder hobbyværksted og depot.

Anneks i baghaven, som rummer et stort værelse.

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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026



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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026





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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026





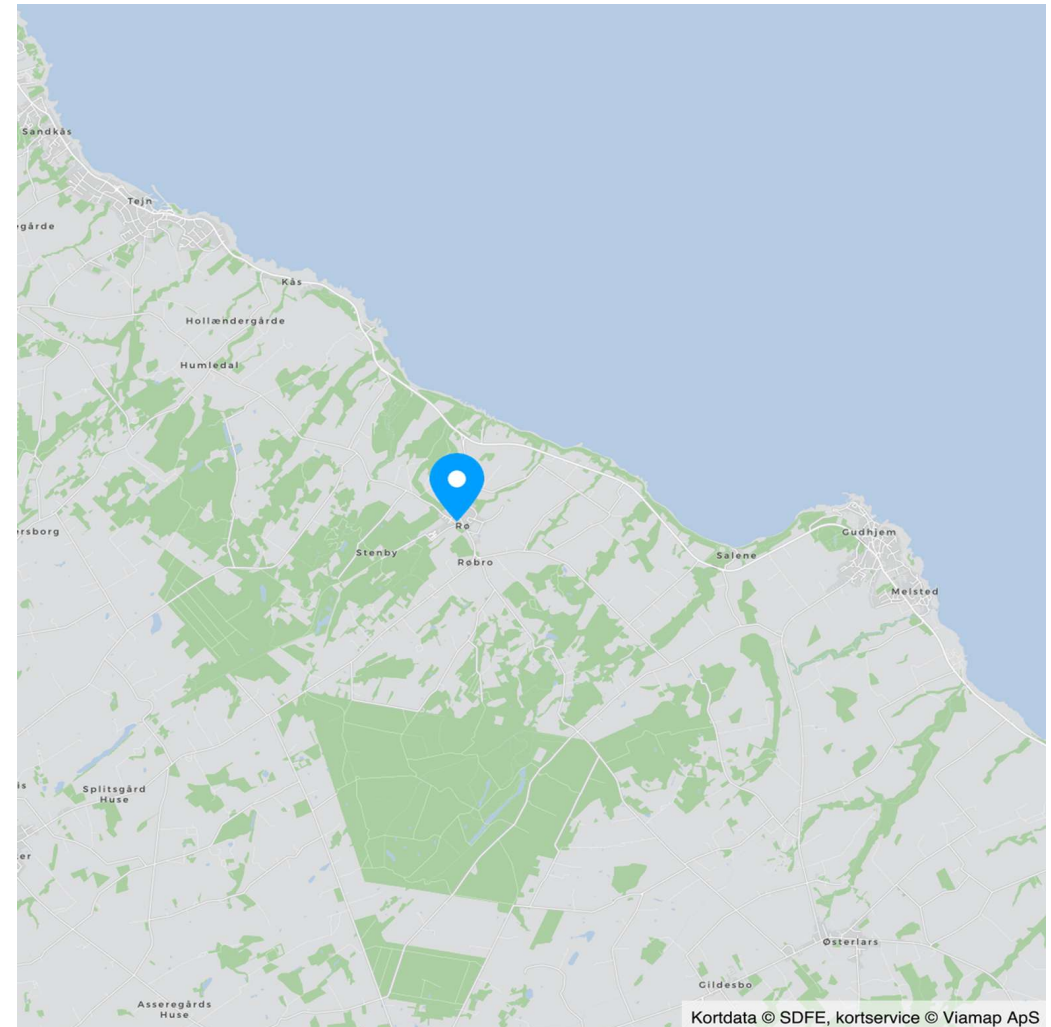
Adresse: Røvej 53B, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.168 m²
Boligareal i alt: 241 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 84 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

- Nr. 1: 29.10.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 02.12.2015 - Deklaration om eksisterende kloak- og vandledninger

Planer

Kommuneplan 310.BL.01 - Rø

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 20203325
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 03.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.517	Kontantpris	kr.	1.549.000
Grundskyld	kr.	1.969	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	480	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.485
Skorstensfejning	kr.	2.010	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621	I alt	kr.	1.580.635
Rottebekæmpelse	kr.	335			
Husforsikring, anslået	kr.	9.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.931			

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. 1.828

Dato: 03.04.2026

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:

**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

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-/år-sopgørelsen. 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.

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.