



REAL

Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	43
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.742	Grund m2	8.280
Byggear/ombygget	1935/2005		

Sagsnr. **20203560**

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: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025



Beskrivelse:

En skøn oase af et fritidshus i 1. række. Når natur og hav går hånd i hånd.

Grunden er kuperet og vejen til huset går af snoede trapper ned fra p-pladsen, og udsigten ned over grunden med havet og kysten i forgrunden - som i et eventyr. Fuldstændig ugeneret og med grund helt ned til vandkanten, gør at det er lige før man taber pusten af begejstring. Stranden byder på vue langs kysten til Gudhjem. Kyststien og skansen passerer forbi nede ved vandet. P-pladsen og den store plæne med mange frugttræer og det store snoede morbærtræ.

Man bliver budt velkommen i et piv charmerende hus. Ved den overdækket terrasse ved indgangen og den helt uimodståelige udsigt over vandet. Huset blev renoveret i 2005.

Køkken-alrum med gulvvarme og brændeovn. (den er fra 1998)
En varm hyggelig stue i forlængelse af køkken.
Soveværelse med skabe.
Badeværelse med brus.

Viktualierum med kartoffelkælder.

Udhus på 12 kvm, indrettet og anvendt som gæsterum.

Ingen udlejningsaftaler.
Sælges møbleret, incl. havemøbler.

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: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025



Spisestue



Køkken



Spisestue



Gang



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

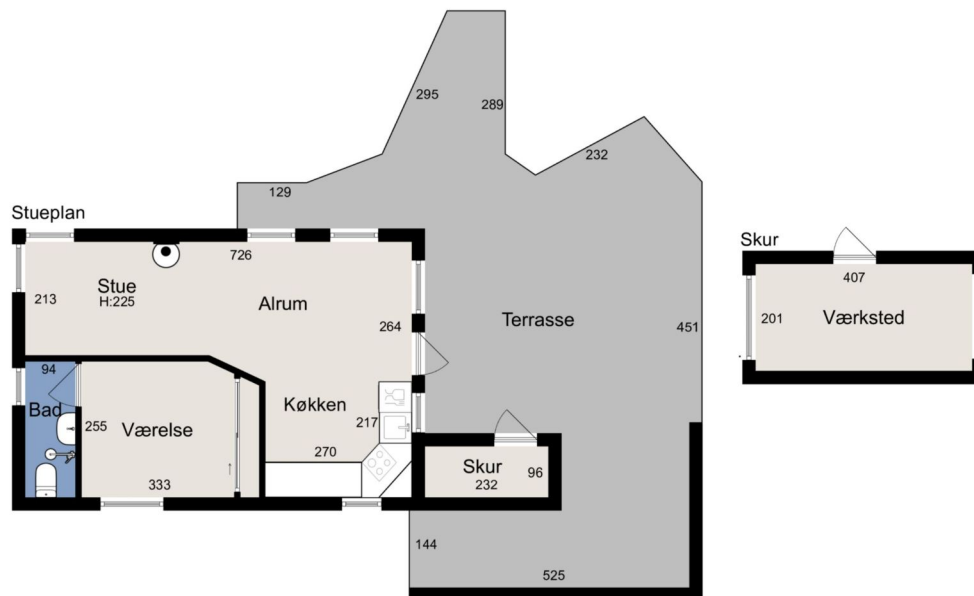
Dato: 22.08.2025



Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025



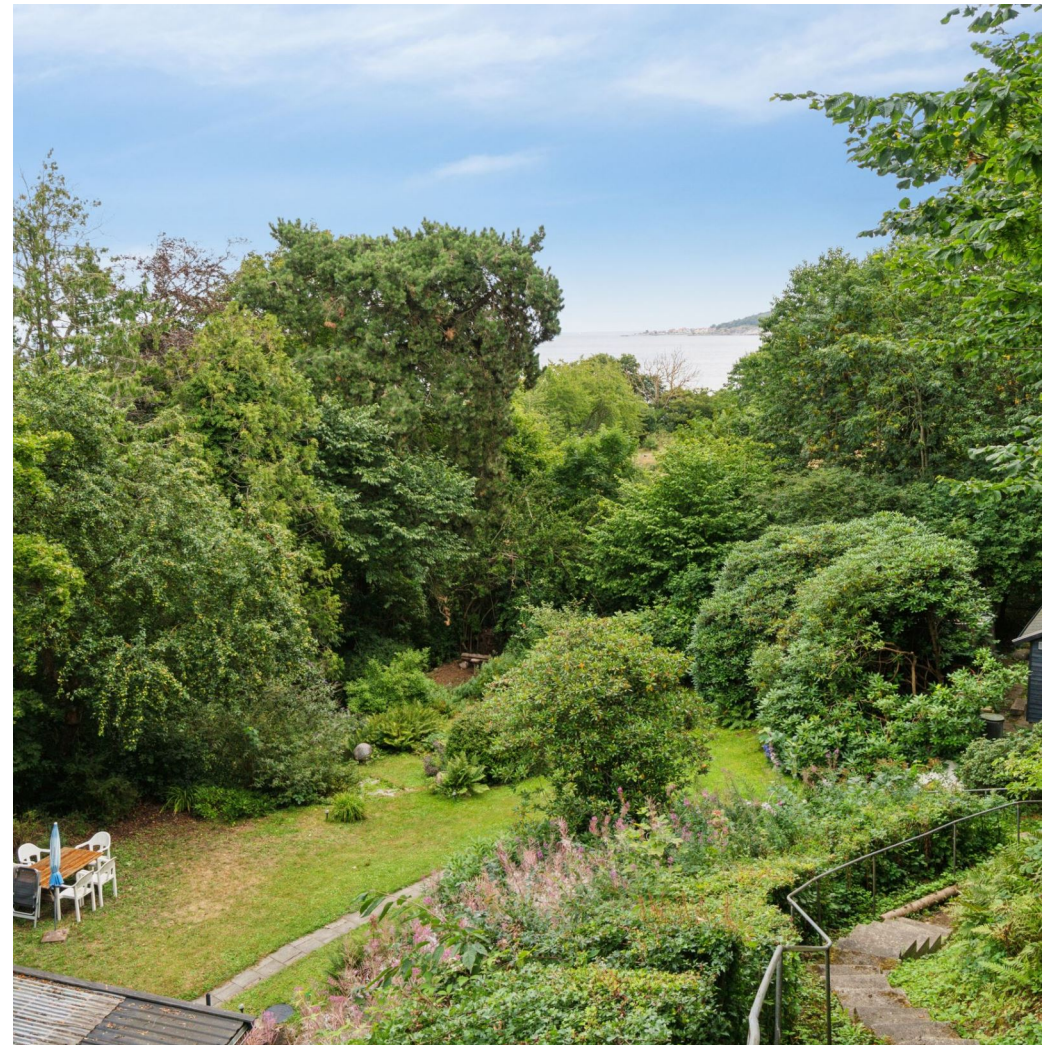
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025



Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	54 b Rø
BFE-nr.:	5167086
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bornholms Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1935/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.449.000 kr.
Grundværdi:	984.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.159.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	787.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	8.280 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	43 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	43 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.12.1909 lbnr. 951710-33 Tillægstekst Dok om gangsti mv, vej mv
Nr. 2 lyst d. 06.11.1940 lbnr. 951711-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_A-R_569
Nr. 3 lyst d. 11.02.1965 lbnr. 951712-33 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 33_A-R_475
Nr. 4 lyst d. 30.01.1974 lbnr. 951713-33 Tillægstekst Dok om bevaring af en skanse
Nr. 5 lyst d. 20.03.1986 lbnr. 951714-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_B-R_669

Hele ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje
Endvidere er der fortidsmindebeskyttelse af skansen samt skovbyggelinje.

Kommuneplan 2020

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):
Køle- fryseskab mrk. AEG. Bordovn mrk. Point. Frysebox mrk. Frigor FHF50. Induktions kogeplade med 2 zoner mrk. Electrolux.
Brændeovn (fra 1998)
Havemøbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser:
Personlige effekter og nips. Kobberspand v/brændeovn. Kobber bradepande på væg.
Værktøj som sælger ønsker at tage med sig. Der kan være tilbageværende værktøj / redskaber som medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Begrænsninger i henhold til fredning / beskyttelseslinjer.

Hele ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje
Endvidere er der fortidsmindebeskyttelse af skansen samt skovbyggelinje.
Køber må forvente, at der ikke kan opnås tilladelse til udvidelse af boligarealet eller opførelse af nye bygninger.

Ingen udlejningskontrakt på huset.

Huset har været anvendt af ejer selv.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Ejer har haft et årligt vandforbrug på mellem 12 - 17 m3.
Ejer har haft et årligt el-forbrug på mellem 3.000 - 4.000 kwh.
Huset har ikke været udlejet - Ejer har anvendt det selv hele sommeren.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.423	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	1.771	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.064	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	500		kr.	
Miljøafgift sommer	kr.	2.083	I alt		2.023.352
Rottebekæmpelse	kr.	156	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 20.909

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.977 md./ 131.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.703 md./ 104.437 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 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: 21.08.2025
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: Helligdomsvej 8A, Rø, 3760 Gudhjem
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20203560
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 22.08.2025

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

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.