

Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**253**
Kontant	**4.300.000**	Erhverv m^2	**104**
Ejerudgift	**3.619**	Grund m^2	**869**
Byggeår/ombygget	**1922/1981**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **20203678**

RealMæglerne Gurli Hansen
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
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: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026



Fritliggende villa med havudsigt - ingen bopælspligt

Det tidligere bageri med forretning i Aarsdale, fremstår i dag som en herskabelig villa med havudsigt og en skøn gårdhave.

Boligarealet kan blive større ved at inddrage tidl. erhvervslokaler eller måske indrette galleri - mulighederne er mange, det gælder om at tænke ud af boksen.
Måske to generationer, der ønsker at bo under samme tag.

Mulighed for flexboligstatus.

Garage. Hobbyværksted. Depotrum. Pavillon. Redskabsrum. Orangeri med direkte adgang til beboelsen.

En bolig som er spændende at udforske, hvor man bliver ved med at møde skønne spots inde som ude.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026

Boligen indeholder:

Entre med trappe til 1. sal.
Stort køkken-alrum med alt i hårde hvidevarer samt viktualierum.
Skøn lys stue med udgang til orangeri.
Orangeri - havestue med videre udgang til gårdhave - her kan man bade i solens stråler og varme.
Stort flisebadeværelse med brus.
Kontor.
Tidligere forretningslokale med egen indgang - kunne være lille stue.
Baglokale.
Tidligere bageri med fliser på alle vægge - slip ideerne løs, anvendelsen er bred.
Bagindgang med trappe til kælder.
Er der brug for flere værelser, vil det være nemt at opdele, uden det går ud over indretningen.

1. sal:
Stor lys stue med varmt lysindfald og en udsigt der er værd at nyde ud over byen og vandet. Op i kip.
Stort badeværelse med kar og brus
Soveværelse.

Kælder:
Fyrrum m/fjernvarmeunit.
God opbevaringsplads. (her er lavloftet)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

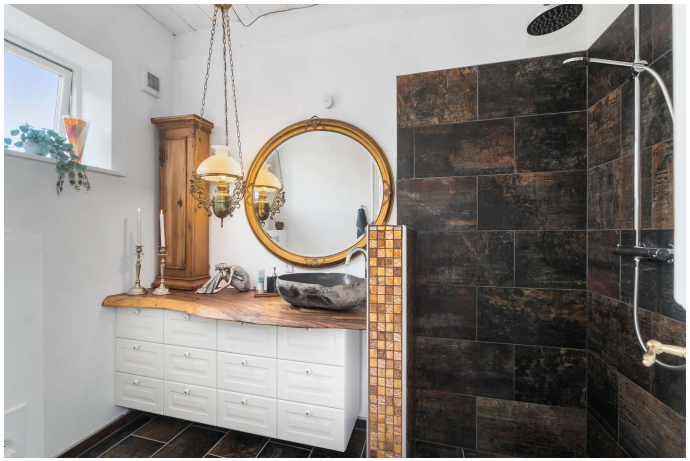
RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

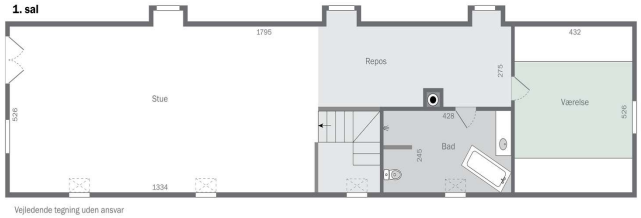
RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

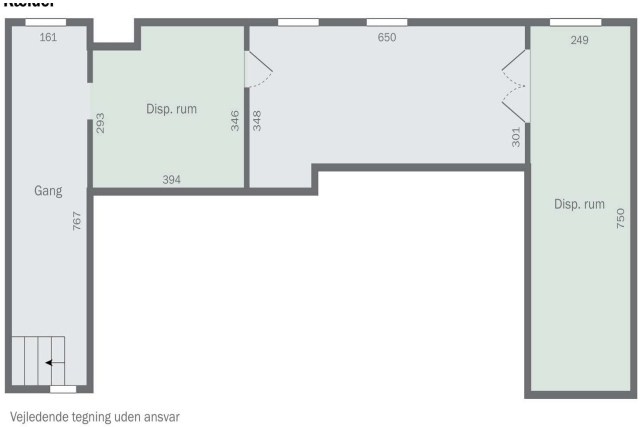
Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026







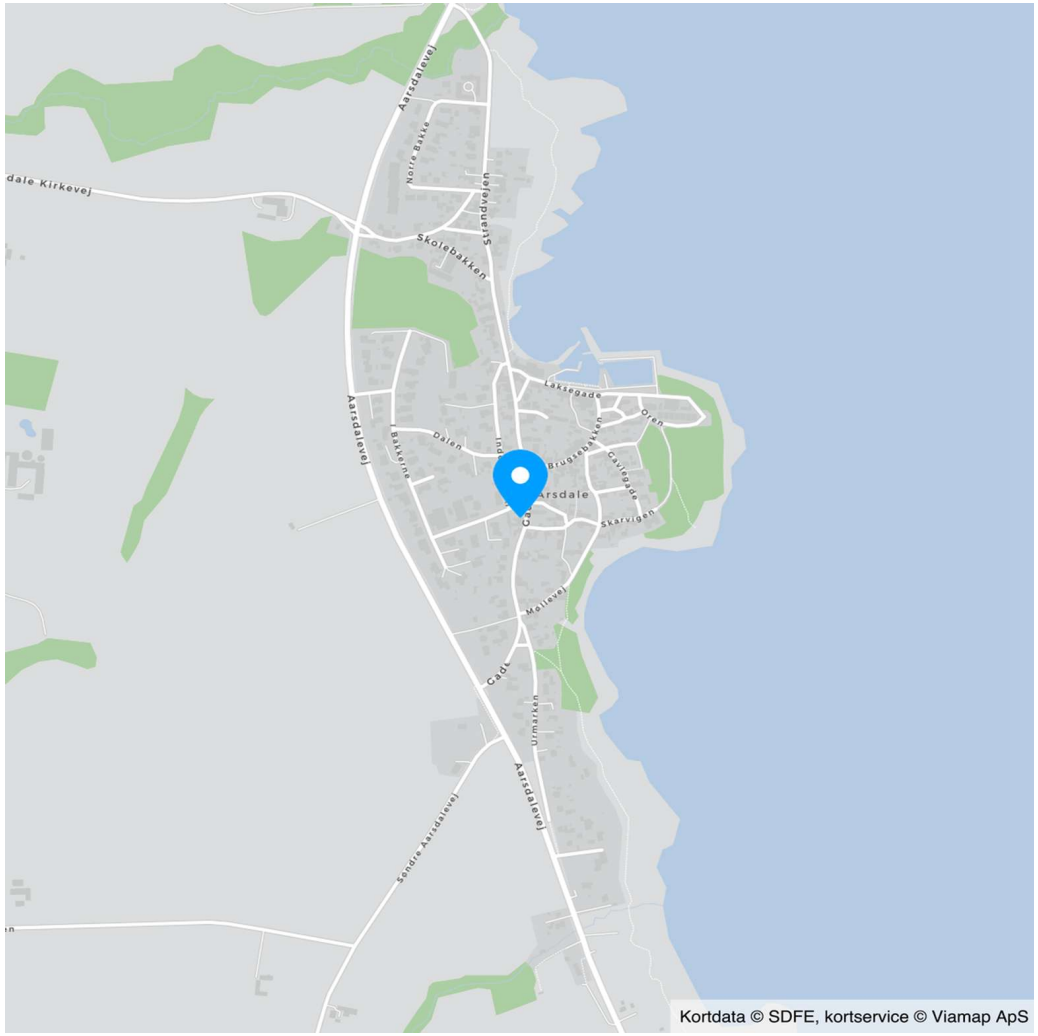
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	31 Årsdale Fiskerleje, Ibsker m.fl.
BFE-nr.:	5159907, 5159007
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1922/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.379.000
Grundværdi:	1.519.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.703.200
Grundlag for grundskyld:	1.215.200

Arealer**

Grundareal:	869 m²
- heraf vej	68 m²
Boligareal i alt:	253 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	60 m²
Erhvervsareal:	104 m²
Garage:	54 m²
Udhus:	24 m²
Udhus:	15 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Gaden 26 (BFE-nr. 5159907)
- Nr. 1: 08.04.1936 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Gaden 26 (BFE-nr. 5159007)
Ingen

Planer
Kommuneplan 318.BL.03 - Gl. byområde
Lokalplan 118 - for bevaring og videreudvikling af Aarsdale

Mulighed for flexboligstatus
i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Forbehold vedr. svamp- og insektdækning på enkeltglasvinduer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 23.120 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 20203678
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.786
Grundskyld	kr.	13.003
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	387
Husforsikring	kr.	12.153
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.430

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.300.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	4.350.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Gaden 26, Aarsdale, 3740 Svaneke Kontantpris: kr. 4.300.000	Sagsnr.: 20203678 Ejerudgift/md.: kr. 3.619	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 652.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.