



REAL

Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.060	Grund m ²	582
Byggeår/ombygget	1909/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **20203711**

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026



Skøn murstensvilla i Listed med ugeneret have og havkig

Hans Thygesensvej 28 er en villa opført i 1909 og siden til-/ombygget i 1975. Her får du en bolig med masser af sjæl, solidt håndværk og en planløsning, der giver god plads til både familieliv, gæster og hverdagsro. Med 136 kvadratmeter bolig fordelt på to plan fremstår hjemmet indflytningsklart og klar til næste kapitel. Den centrale beliggenhed i Listed, tæt på havnen, giver en skøn kombination af lokalt miljø, maritim stemning og nem adgang til hverdagens gøremål.

Ejendommen fremstår med en rar atmosfære og mange anvendelsesmuligheder, hvad enten du søger en helårsbolig eller et fristed med plads til at nyde livet i rolige og charmerende omgivelser.

Huset ligger tæt på den lille strand "Højl".

Boligen indeholder:
Entre med trappe til 1. sal.
Gæstetoilet.
Bryggers.
Badeværelse.
Stor vinkelstue.
Udestue.
Køkken med alt i hårde hvidevarer.

1. sal:
Stor repos/stue
To gavlværelser.
Soveværelse.
Toilet.

Udhus til cykler, redskaber mm.
Carport.
Skøn have, hvor man kan sidde ugeneret af omgivelserne.

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026



Stue



Stue



Køkken



Udestue



Badeværelse



Toilet

Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026



Stue 1. sal



Soveværelse



Toilet



Værelse



Værelse



Terrasse

Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026



Overdækket terrasse



Udsigt



Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

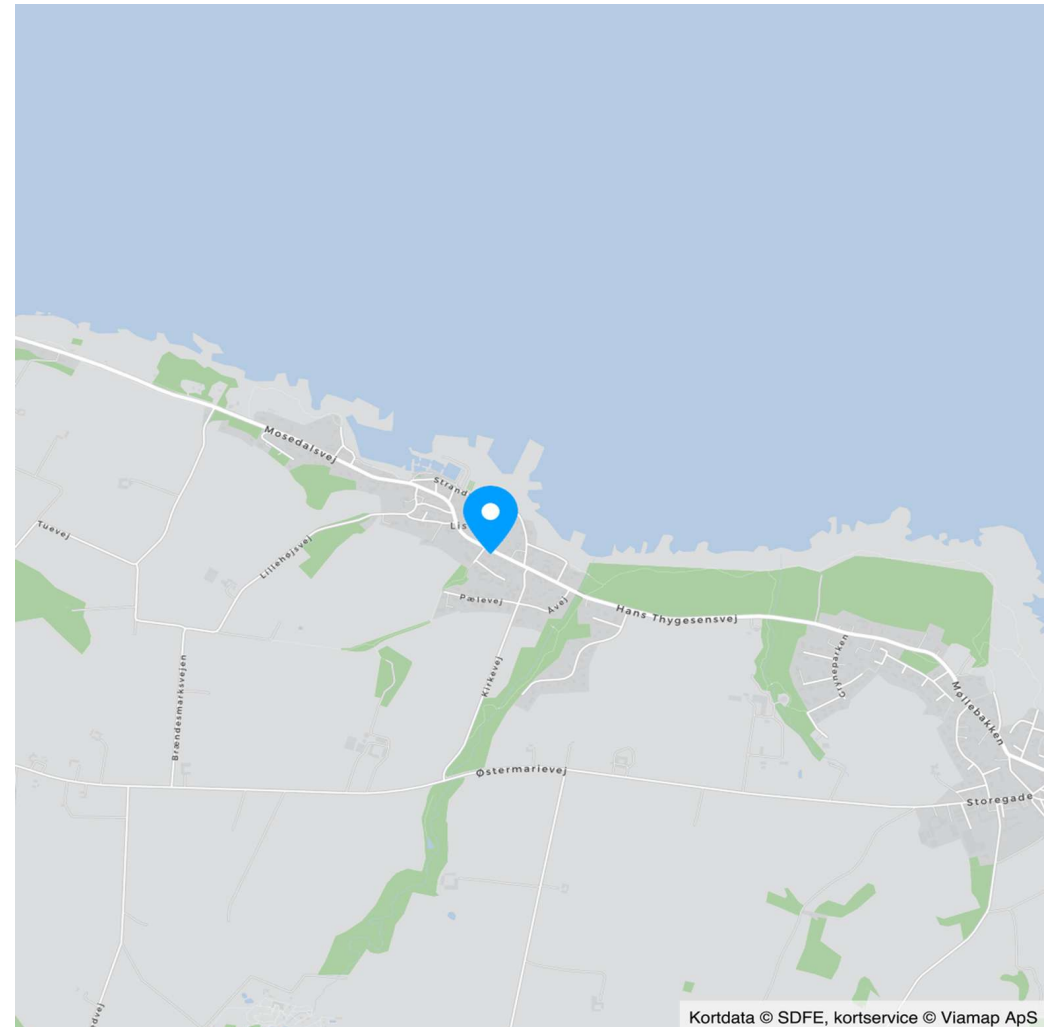
Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 60b Listed Fiskerleje, Ibsker
BFE-nr.: 5159671
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1909/1975

Arealer**

Grundareal: 582 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Carport: 12 m²
Garage: 20 m²
Udhus: 13 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.681.000
Grundværdi: 770.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.344.800
Grundlag for grundskyld: 616.000

** 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: 05.09.1940 - Dok om byggelinier mv 33_F-N_230
- Nr. 2: 08.09.1967 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 304.B.02 - Pælevej
Lokalplan 00-30 - Lokalplan 00-30 - Bevarende lokalplan, Listed, Svaneke, Aarsdale, Nexø, Snogebæk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 7.246 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe luft til vand og Varmepumpe luft til luft

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
 Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.858	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	6.591	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr. 8.000
Rottebekæmpelse	kr.	272	I alt	kr. 3.030.917
Skorstensfejning	kr.	639	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.	
Husforsikring	kr.	6.254		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.715		

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203711
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 768.000

Nr. 4: hovedstol kr. 340.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Uoverensstemmelse på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen / tilstandsrapportens oplysninger, idet der er afvigelse på carportens areal samt at drivhus og overdækket terrasse ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af de anførte bygninger samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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.