

Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**2.785.000**	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

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026



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 "Høl".

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

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

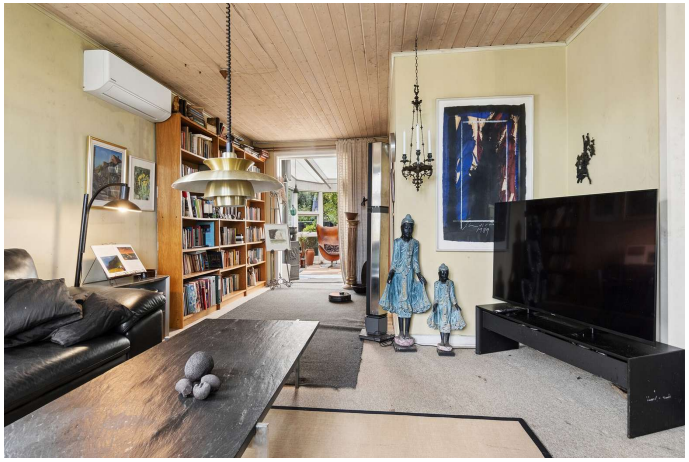
Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Udestue



Badeværelse



Toilet

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026



Stue 1. sal



Soveværelse



Toilet



Værelse



Værelse



Terrasse

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026



Overdækket terrasse



Udsigt









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

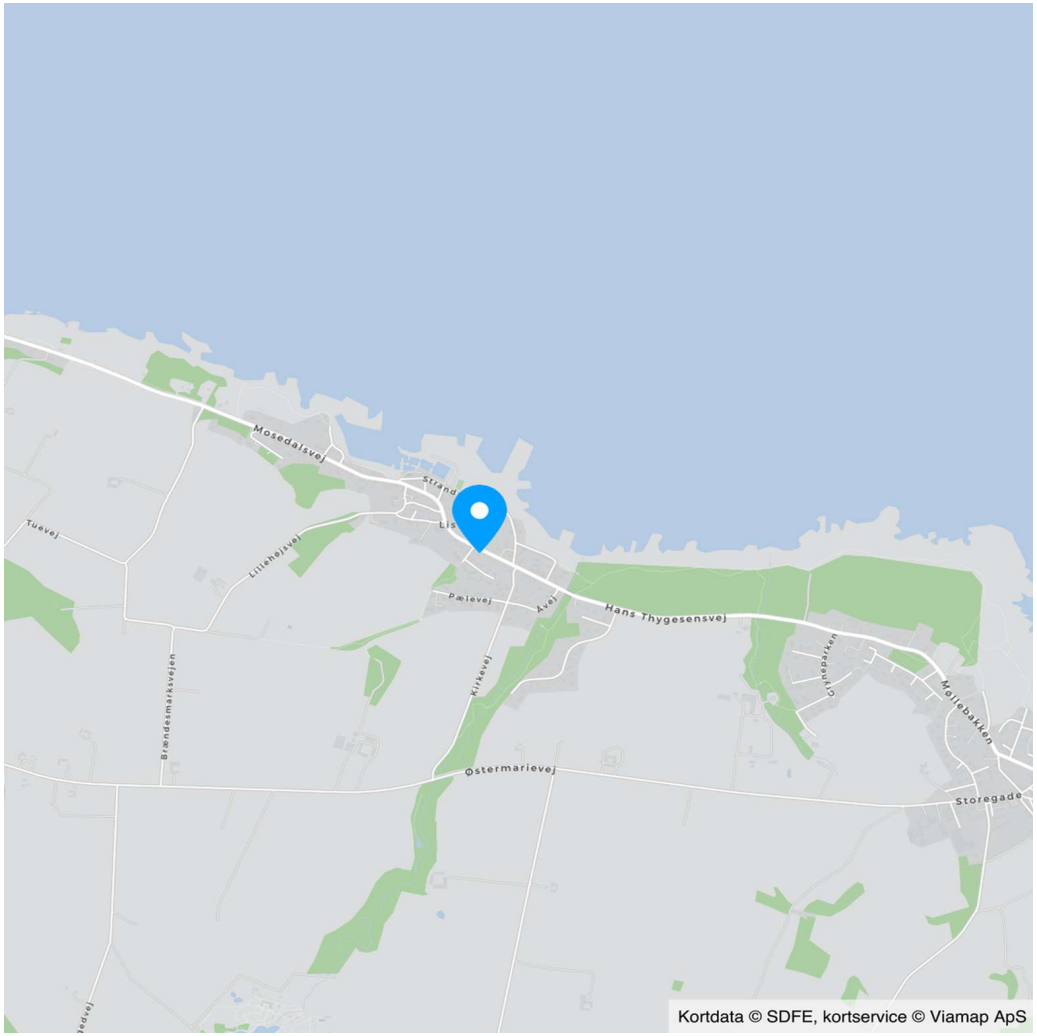
Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026



Alle plan (1x1)



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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026

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

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

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

** 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.

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: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 7.246 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe luft til vand og Varmepumpe luft til luft - Varmepumpe
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 salgsopstillingens 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

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

Adresse: Hans Thygesensvej 28, Listed, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 2.785.000

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.858
Grundskyld	kr.	6.591
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	272
Skorstensfejning	kr.	639
Husforsikring	kr.	6.254
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.715

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.785.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	2.819.717

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

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. 3: hovedstol kr. 768.000
Nr. 4: hovedstol kr. 340.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.