

Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**190**
Kontant	**5.895.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.983**	Grund m^2	**927**
Byggeår/ombygget	**1962/2014**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **20203660**

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000
Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983
Dato: 19.11.2026



Klipper, natursti og havet nærmest i baghaven

En villa, hvor lysindfald, indretning og kvalitet følges ad hånd i hånd - og komfort og privatliv er vægtet højt.
Ligger nærmest i smørhullet og alligevel meget privat.
Stilheden kan nydes i fred og ro, eller man kan vælge at gå til det summende aktive byliv - det er et privilegie. Ikke mindst de mange skov- og naturstier som grænser op til huset.

Stort overdækket areal ved husets indgang, som fungerer som carport, terrasse eller hvad behovet måtte være.

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026

Boligen indeholder:
Stor lys entre m/trappe til 1. sal
Badeværelse med brus.
Gæstetoilet.
Børneværelse eller kontor.
Stort soveværelse med skabsvæg.
Stue.
Køkken i åben forbindelse med stue - med direkte udgang til stor træterrasse og have.
Køkken med alt i hårde hvidevarer - tillige udgang fra køkken til lille gavlterrasse.
Gulvvarme i hele stueetagen.

1. sal:
Stor møblérbar repos, hvor man nærmest bader i lys.
Toilet med håndvask.
Stort badeværelse med brus.
Værelse med udgang til tagterrasse.
Soveværelse.
Værelse.

Skøn have med udhus indrettet som udestue/bar/hyggerum.
Den store træterrasse giver mulighed for at nyde mange af sommerens varme aftener i forlængelse af stuen.
Isoleret udhus til opbevaring.
Kælder med vaske- fyrrum - fjernvarme og install. til vaskemaskine.

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



Køkken



Spiseplads



Badeværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



1. sal



Soveværelse



Terrasse



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

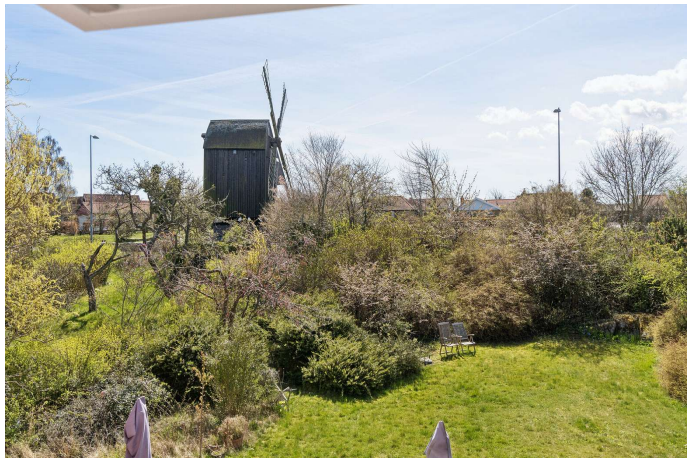
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



Udsigt



Set fra haven



Terrasse



Overdækning



Omgivelser



Omgivelser

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

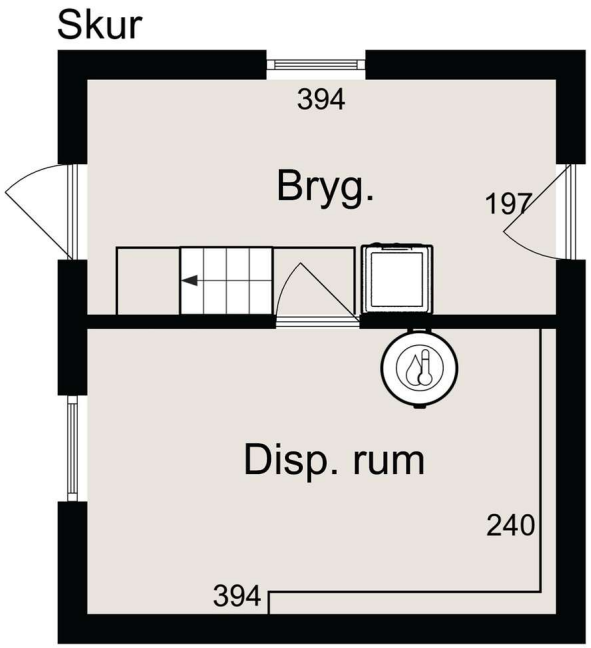
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Skur

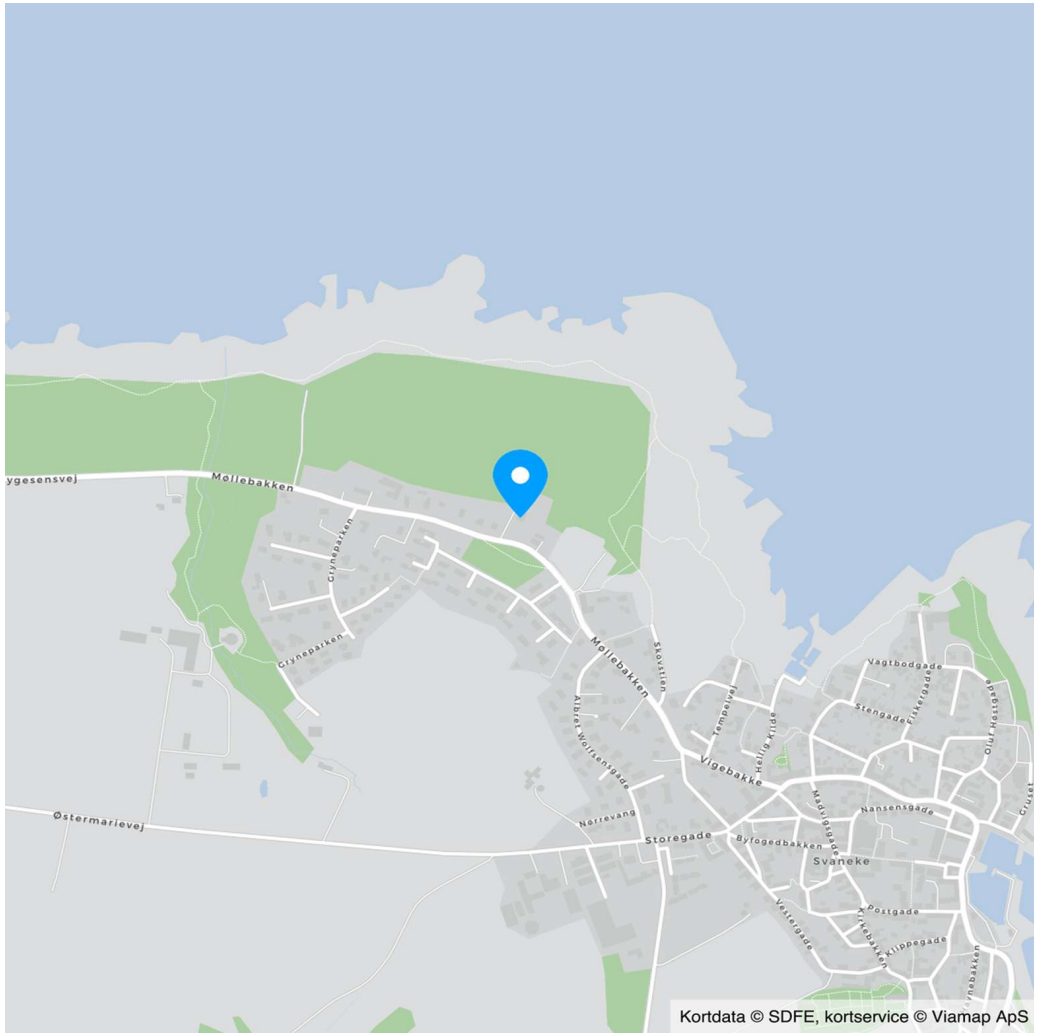
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026



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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	331c Svaneke Bygrunde
BFE-nr.:	5413859
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1962/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	2.769.000
Grundværdi:	1.309.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.215.200
Grundlag for grundskyld:	1.047.200

Arealer**

Grundareal:	927 m^2
Boligareal i alt:	190 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	11 m^2

** 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: 27.10.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 208.B.06 - Område ved Nordskoven
Lokalplan 097 - for bevaring og videreudvikling af Svaneke
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

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

Opvaskemaskine (Siemens.), Køle/fryseskab (Siemens), Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea - Induction), Emhætte (Ikea)

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 31.900 Forbrug: 25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug omfatter 24,81 MWh fjernvarme og 769 kWh elektricitet

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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.

BBR-ejermeddelelse
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet carport, udhus og udhus 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.

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 20203660
Ejerudgift/md.: kr. 2.983

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.298
Grundskyld	kr.	11.205
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	228
Husforsikring	kr.	8.967
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.799

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	5.952.516

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: Møllebakken 12, Svaneke, 3740 Svaneke Kontantpris: kr. 5.895.000	Sagsnr.: 20203660 Ejerudgift/md.: kr. 2.983	Dato: 19.11.2026

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. 1.330.000

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.