

Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.785**	Grund m^2	**1.078**
Byggeår	**1947**		

Sagsnr. **20203746**

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Hyggeligt fritidshus få km fra Svaneke

Huset ligger med den skønneste udsigt over markerne og Ibsker Kirke på modsatte side af vejen - altid smuk at kigge på.
Om eftermiddagen er solen på besøg i stuerne, og om aftenen kan den smukke solnedgang følges indefra. På 1. sal kan solen følges hele dagen.
Er det ture i skoven der trækker, ligger Paradisbakkerne nær ved, eller ture langs vandet, er det kyststien fra Svaneke mod Nordbornholm.

Huset ligger lidt tilbagetrukket fra landevejen med gode parkeringsforhold.
Dejlig grund med urte- og prydhave.

Boligen indeholder:
Vindfang.
Hovedentre m/trappe til 1. sal.
Flisebadeværelse m/brus og install. til vaskemaskine.
To sammenhængende stuer m/brændeovn og varmepumpe luft til luft. Udgang til terrasse og have.
Spisekøkken m/hvidevarer.
1. sal:
Repos.
Stort soveværelse m/skabe.
Kvistværelse m/skabe.
Gavlværelse.
Fuld kælder med god rumhøjde.
Kælderentre med nedgang udefra samt trappe til stueplan.
Depotrum.
Hobbyrum med varmepumpe luft til luft.
Fyrrum m/oliefyr samt olietank - er funktionsdygtigt.

Muret garage m/vippeport. Påbygget væksthus, der anvendes som udestue.

Huset fremstår velholdt og i pæn stand.
Sælges møbleret. Fri af udlejningsaftaler.

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Køkken



Badeværelse

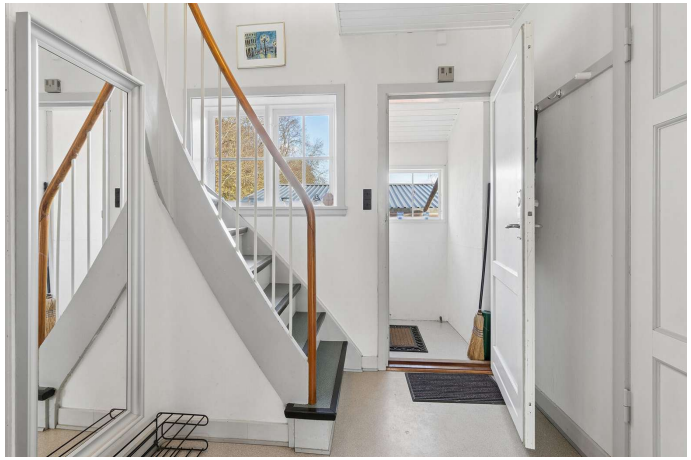
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Trappe



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Kælderrum

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Udestue



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra vejen



Udsigt



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

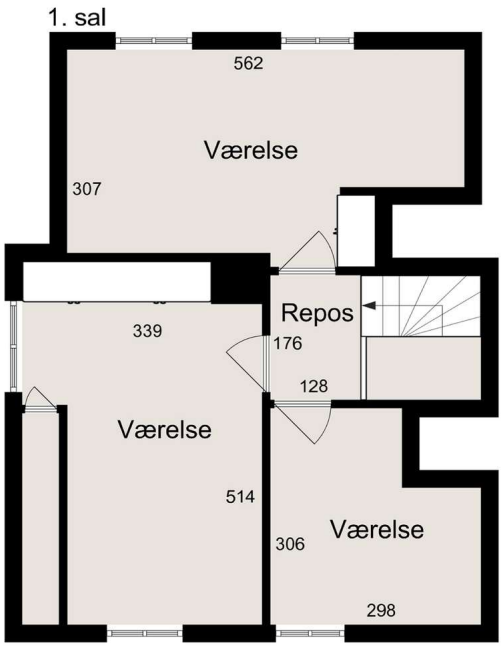
Adresse: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Stueplan



1. sal

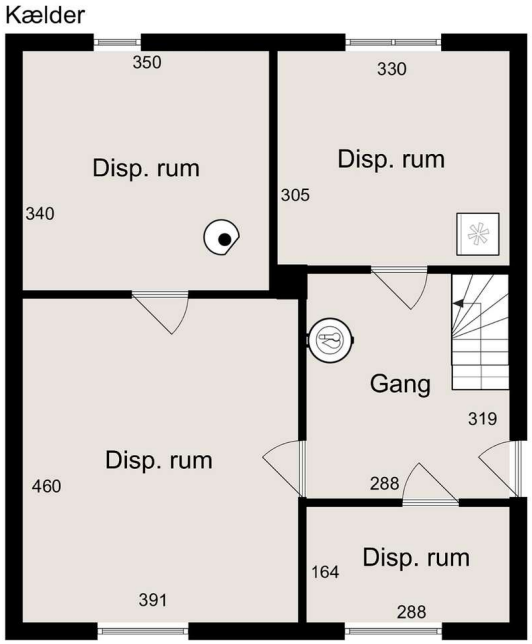
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

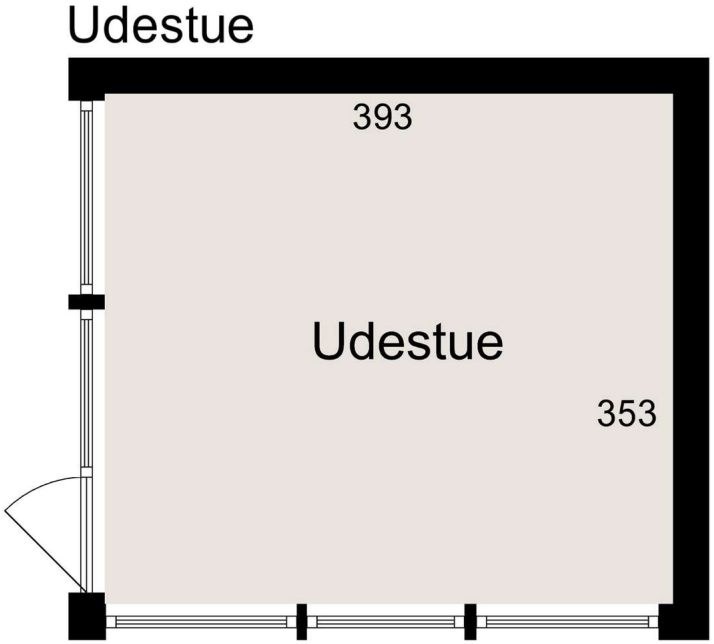
Adresse: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Kælder



Udestue

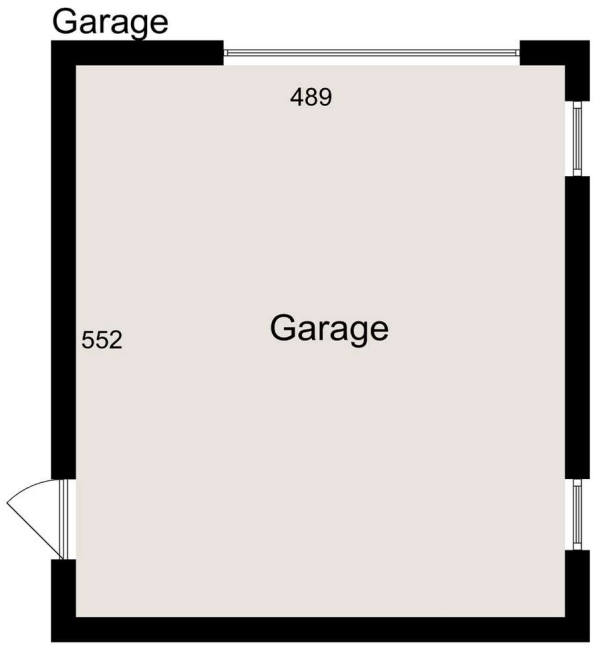
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

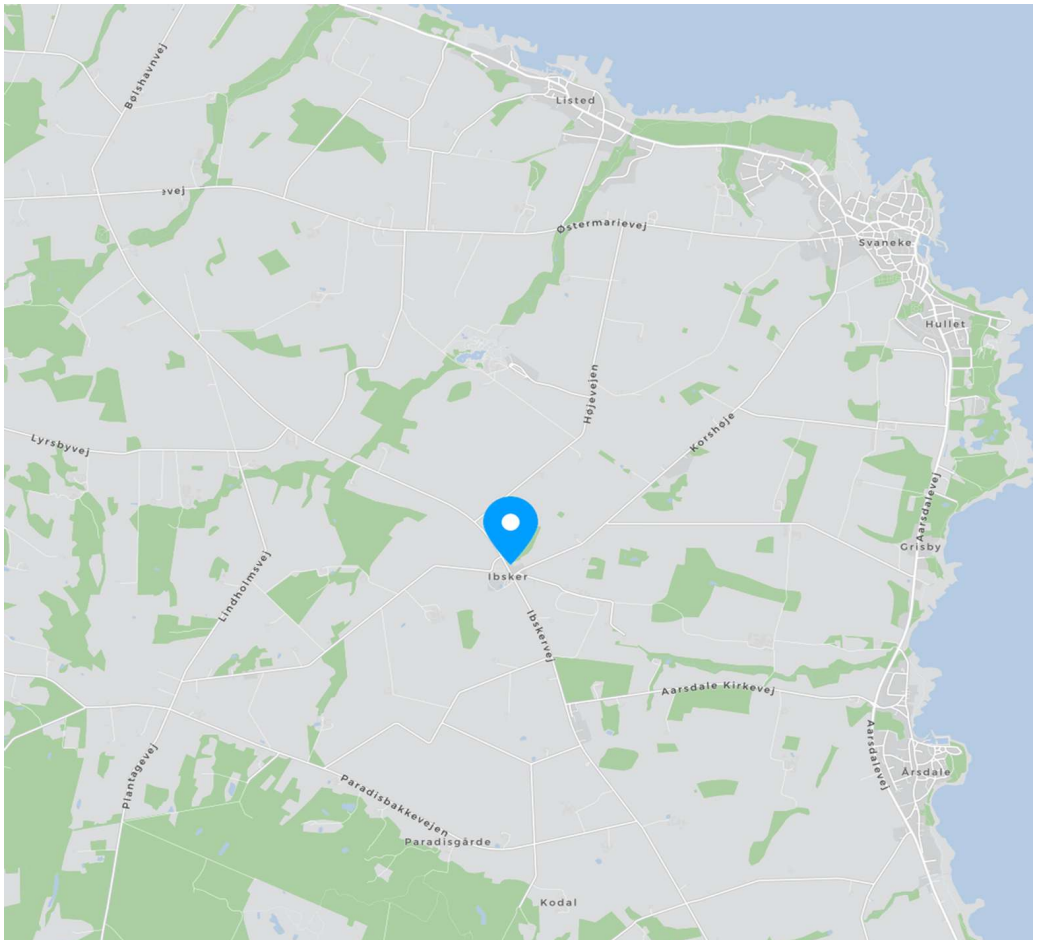
Adresse: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026



Garage



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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	5v Hovedejerlavet, Ibsker
BFE-nr.:	5158664
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.808.000
Grundværdi:	525.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.446.400
Grundlag for grundskyld:	420.000

Arealer**

Grundareal:	1.078 m^2
Boligareal i alt:	120 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m^2
Udhus:	30 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: 03.05.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 04.11.1952 - Dok om visse forpligtelser overfor præstegården
- Nr. 3: 28.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 26.11.1969 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5: 10.01.1975 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

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

Opvaskemaskine (Siemens), Komfur (Gaskomfur mrk. Teba), Køleskab (Gram), Emhætte (Voss), Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Nips og personlige effekter.

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026

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:
Svamp- og insektforsikring dækker ikke udhus på 50 m2.
Stormskadeforsikring omfatter ikke plankeværk mod nr. 52.
Svamp og Insektforsikring omfatter ikke beboelsens kældervindue mod nr. 52 (nærmest vej).

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr og luft til luft varmepumper
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakering
Ejendommen er kloakeret til septiktank.
Da ejendommen iflg. gældende spildevandsplan er omfattet af kloakopland til Ibsker renseanlæg, må køber forvente at modtage påbud om at tilslutte spildevand til den offentlige kloak og håndtere regnvand på egen grund.

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.

Ingen udlejningsaftale
Fritidshuset er fri af udlejningsaftale for 2027.

Uoverensstemmelse på BBR
Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet væksthus/udestue ikke er noteret på BBR.

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203746
Ejerudgift/md.: kr. 1.785

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.377
Grundskyld	kr.	4.494
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	207
Skorstensfejning	kr.	994
Husforsikring	kr.	4.246
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.419

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.119.950

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: Ibskervej 54, Ibsker, 3740 Svaneke Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 20203746 Ejerudgift/md.: kr. 1.785	Dato: 21.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 415.000
Nr. 7: hovedstol kr. 118.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.