

# Salgsopstilling

Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026



## Beskrivelse:

Hasle Hytteby består af små hyggelige feriehytter, der ligger idyllisk i Hasle Lystskov. Her er man omgivet af bøgeskov, og en af Bornholms bedste sandstrande er kun 400 meter væk. Hasle Hytteby er det ideelle sted, hvis man ønsker en ferie kombineret med en skøn atmosfære og mange aktiviteter for børnene. Man deler fællesfaciliteter med Hasle Feriepark, bl.a. swimmingpool med tilhørende børnepool, legeplads, minigolf, multiarena, fodbold, basketball og beachvolleybane. Den flotte natur ligger lige ude foran, og de vilde kaniner, harer og rådyr kigger tit forbi. Når man står tidligt op ser man rådyrene gå deres morgentur langs skovstierne helt tæt på. På stranden kan man se de smukkeste solnedgange.

Fælles faciliteter : I centerbygningen finder man et stort fælleskøkken, en udendørs fællesgrill, en hyggelig tv-stue samt toilet og bedefaciliteter. En polet til badet koster kr. 10,- I receptionsbygningen finder du bl.a et fælles vaskeri, mod et mindre gebyr pr. vask/tumbling, og en kiosk med et mindre sortiment af dagligvarer. Større indkøb kan klares hos den lokale købmand og i SuperBrugsen i Hasle. Der er gratis parkering i Hasle Hytteby.

Hytten er moderniseret og fremstår lys, indbydende og velholdt. Hytten er oplagt til både par, den lille familie eller dem, der ønsker en enkel og stemningsfuld ferie tæt på naturen. Derudover er der direkte adgang til skovstier, løbe- og cykelruter – og kun ca. 400 meter til en af områdets dejlige sandstrande, som vender mod vest og byder på fantastiske solnedgange.

Indretning : Hytten er praktisk og funktionelt indrettet med et lille tekøkken med 2 kogeblus og køleskab - ideelt til nem feriemad, hyggelig spise-/opholdsplads og klapbord. Sovepladser til fire personer. Privat terrasse med havemøbler, hvor dagen kan starte med morgenkaffe og slutte med aftenøl

Kort fortalt : Her får du en feriehytte med en sjælden kombination af:

- Rolig beliggenhed midt i naturen
- Kort afstand til strand og by
- Gode fællesfaciliteter og aktiviteter
- En overskuelig og hyggelig ramme om ferien
- En oplagt base på Bornholm – både til egen brug og udlejning.

## 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: Camilla Lindhard

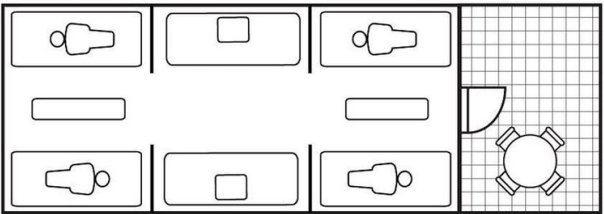
Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026



Hasle Hytteby, 4 personer, tegningen er ikke målfast



Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 3c Strandmarken, Hasle Jorder  
BFE-nr.: 287955  
Ejl.nr. 20  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Ingen vandtilslutning  
Vej: Privat  
Kloak: Ikke tilsluttet kloak  
Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation  
Opført/ombygget år: 1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 299.000,00  
Grundværdi: 649.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 239.200,00  
Grundlag for grundskyld: 519.200,00

Tilbehør:

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

Aftales mellem parterne.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej  
idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer \*\***

Tinglyst areal i alt:	0 m <sup>2</sup>
heraf tinglyst boligareal:	12 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	12 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

\* 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:

19.7.1972 Dok om fredning  
19.6.2007 Vedtægter for Ejereforeningen Hasle Hytteby med begrænset ansvar  
Tillige lyst pantstiftende  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til policen

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Ingen varme installation

Oplysningerne stammer fra: Oplysningerne er anslået da der indbetales kr. 250,- i el pr. kvartal.

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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. **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.219,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	265.000,00
Grundskyld 2024	kr. 5.555,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	3.450,00
Ejerforening	kr. 10.200,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	12.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 117,10	I alt	kr.	280.450,00
Jordflytningsgebyr, anslået	kr. 7,96			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.099,98			

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 1.479 md./ 17.752 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.177 md./ 14.120 år v/ 27,13 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.4.2026. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen.

**Foreningsforhold:**

**Grundejerforening el. lign.:** Nej

**Ejerforeningsforhold**

Admin: oplyses af administrator

Tinglyst: 1/40

Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 15.000,00 i form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

**Evt. brugsret og fællesfaciliteter:**

Hasle Hytteby deler fællesfaciliteter med Hasle Feriepark, eks. eksempelvis swimmingpool med tilhørende børnepool, legeplads, minigolf, multiarena, fodbold/basketball og beachvolley bane.

Der er fælles bad og toilet faciliteter i Centerbygningen, hvor man køber poletter til bad i receptionen for kr. 10,-

---

Adresse: Hasle Hytteby 20, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 265.000

Sagsnr.: 430000316  
Ejerudgift/md.: kr. 1.425

Dato: 14.4.2026

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

**Udlejning** Der er etableret udlejningsaftale der skal honoreres ved overtagelse. Lejeindtægt i ydersæsonen og de gode sommerferie uger er fortsat ledige til enten udlejning eller eget brug.