

REAL



## Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>77</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.833</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår	<b>1982</b>		

Sagsnr. **20203627**

**RealMæglerne Gurli Hansen**

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://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: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026



### Sommerhus med panoramahavudsigt.

Drømmer du om et sommerhus med ægte charme og panoramahavudsigt? Dette smukt moderniserede sommerhus forener autentisk sommerhusstemning med moderne komfort.

Boligen rummer 77 veldisponerede kvadratmeter med tre gode soveværelser, samt et depotrum der kan ændres til køjerum, hvilket giver plads til både familie og gæster. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse og rummelige køkken-alrum, hvor et stort vinduesparti inviterer udsigten helt indenfor og skaber en skøn forbindelse til den solrige træterrasse. Her kan du nyde både morgenkaffen og de lange sommeraftener med havet som baggrund.

Sommerhuset ligger på en stor grund på hele 1.200 kvm med en fin, flad græsplæne, der giver god plads til leg, afslapning og udeliv. Her er rig mulighed for at skabe små hyggelige kroge, hvor solen kan nydes dagen igennem.

Til ejendommen hører desuden et nyere udhus med god plads til opbevaring af haveredskaber, cykler og øvrigt udstyr – praktisk og godt placeret på grunden.

Som en ekstra kvalitet er ejendommen en del af en velfungerende grundejerforening med fælles poolområde, hvor der også er sauna, omklædningsrum og overdækket terrasse. Desuden vaskerum m/vaskemaskine til fælles afbenyttelse mod betaling. Her er der gode muligheder for både afslapning og hyggelige stunder med familie og naboer.

En skøn sommerhusperle for dig, der ønsker fred, udsigt og ægte sommerhusidyl – uden at gå på kompromis med komforten.

### 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: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026



Udsigt fra haven



Terrasse med udsigt



Overdækket terrasse



Set fra haven



Fritidshus med havudsigt

Adresse: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026



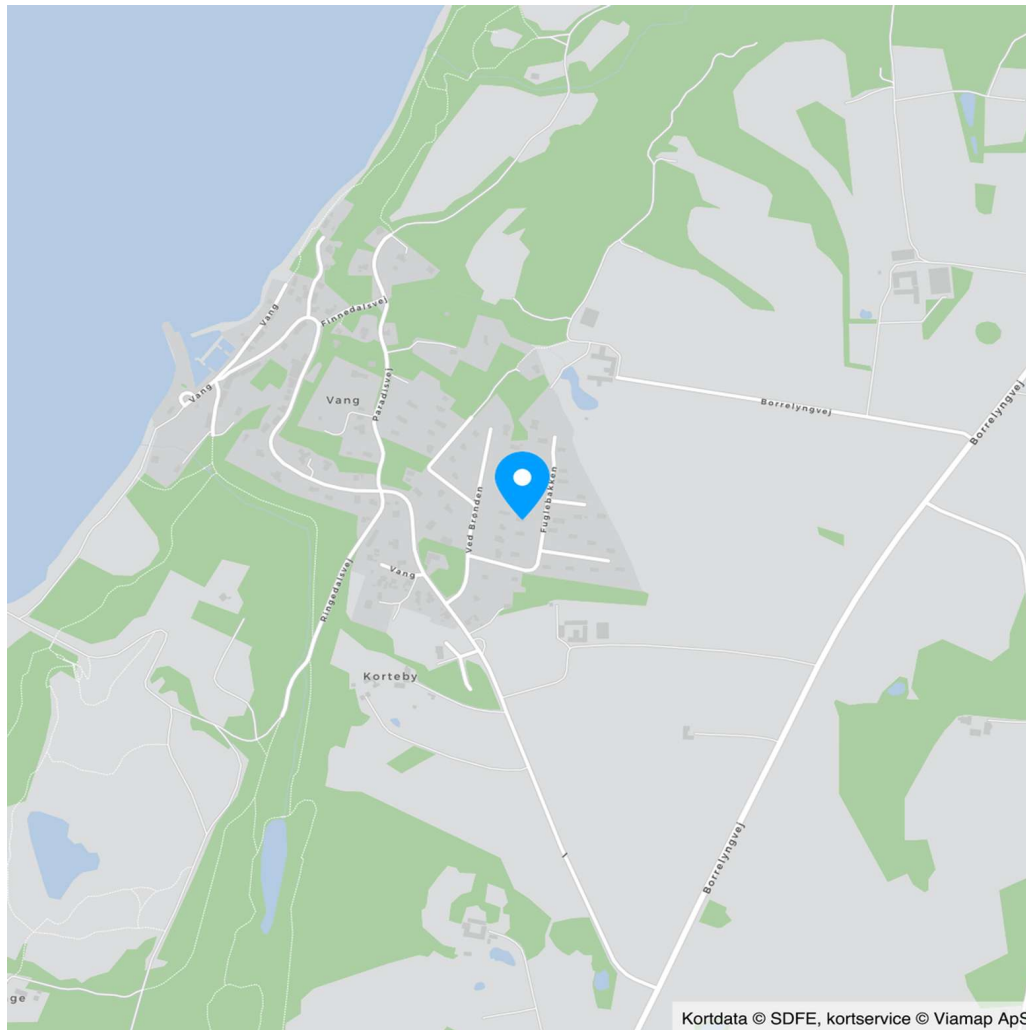
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026



Adresse: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 16ø Rutsker  
BFE-nr.: 5166061  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.967.000  
Grundværdi: 1.280.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.573.600  
Grundlag for grundskyld: 1.024.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 77 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.09.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 2: 04.09.1978 - Vedtægter for ejerforening

**Planer**

Kommuneplan 313.S.01 - Fuglebakken

Tilbehør:

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

Komfur (Glaskeramisk), Emhætte, Køleskab, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Plæneklipper samt personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.025	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.957	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.895
Ejerforeningen Fuglebakken	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Miljøafgift - sommer	kr.	2.833	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Renovationsgebyr - sommer	kr.	980	I alt	kr.	3.023.072
Rottebekæmpelse	kr.	184			
Skorstensfejning	kr.	627	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.	4.886			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.992			

**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: Fuglebakken 7, Vang, 3790 Hasle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20203627  
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 18.06.2026

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. 450.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.