

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a white house with a brown tiled roof and a red awning over the entrance is visible. The house has a wooden fence in front of it and a small outdoor seating area. The number '249' is visible on the side of the house. In the background, other houses and trees are visible on a hillside. A dark blue square with the word 'REAL' in white is overlaid in the top left corner.

**REAL**

## Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>44</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.543</b>		
Byggeår	<b>1991</b>		

Sagsnr. **540H7158**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.dk/odense)

## 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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026



**HYGGELIGT OG CHARMERENDE SOMMERHUS, BELLIGGENDE I ATTRAKTIVT OMRÅDE, TÆT PÅ STRAND OG ENEBÆRODDE**

På en fredelig vej, kun få minutters gang fra sandstrand og vand, ligger dette sommerhus. Her kan du virkelig finde ro fra hverdagens tempo og nyde stilheden og den omkringliggende natur. I Otterup, blot en kort køretur væk, finder du både indkøb og hyggelige spisesteder. Sommerhuset ligger desuden i gåafstand til den bilfrie Enebærodde, hvor du kan opleve græssende kvæg og smuk natur - helt uden trafikstøj.

Sommerhuset er på 44 m<sup>2</sup> og passer perfekt til dig, der drømmer om et lille, intimt fristed. Her er rammerne enkle og overskuelige - ideelle til afslapning, nærvær og langsomme dage, hvor skuldrene sænker sig, og tiden får lov at stå lidt stille.

Når du træder ind, mødes du af et charmerende køkkenalrum, som er opdelt i tre zoner: en hyggelig sofakrog, en spiseplads og et funktionelt køkken. Køkkenet er udstyret med køle-/fryseskab, komfur, opvaskemaskine og god opbevaringsplads.

Fra alrummet er der adgang til husets værelse samt badeværelse med separat bruseniche.

Udendørs, i forbindelse med huset, finder du et godt praktisk skur med god plads til opbevaring.

Haven er en skøn, lukket oase, omkranset af hegn, som giver privatliv og tryghed. Ved huset ligger en solrig terrasse, hvor du kan nyde solen det meste af dagen, mens resten af haven indbyder til ro, leg og afslapning i grønne omgivelser.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

### 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: Jesper Hviid

Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026





Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026

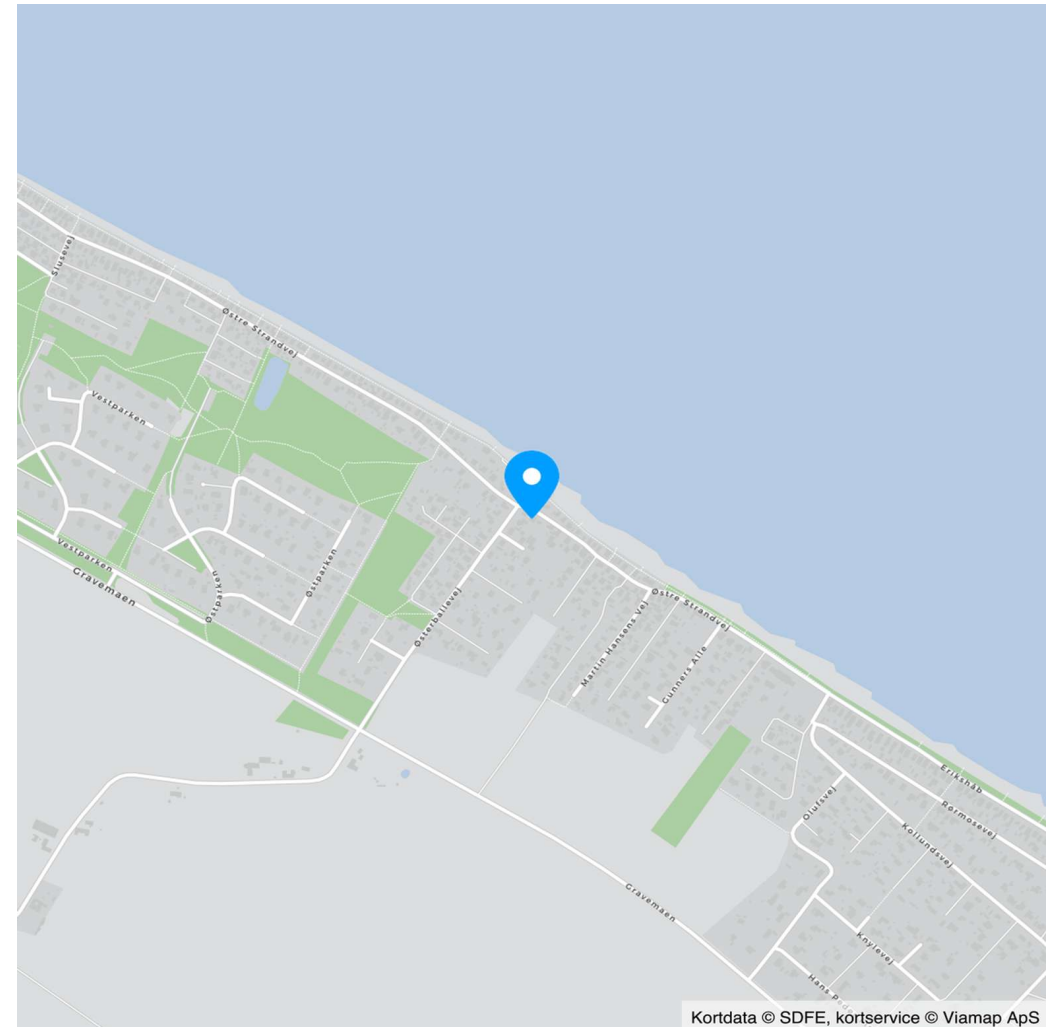
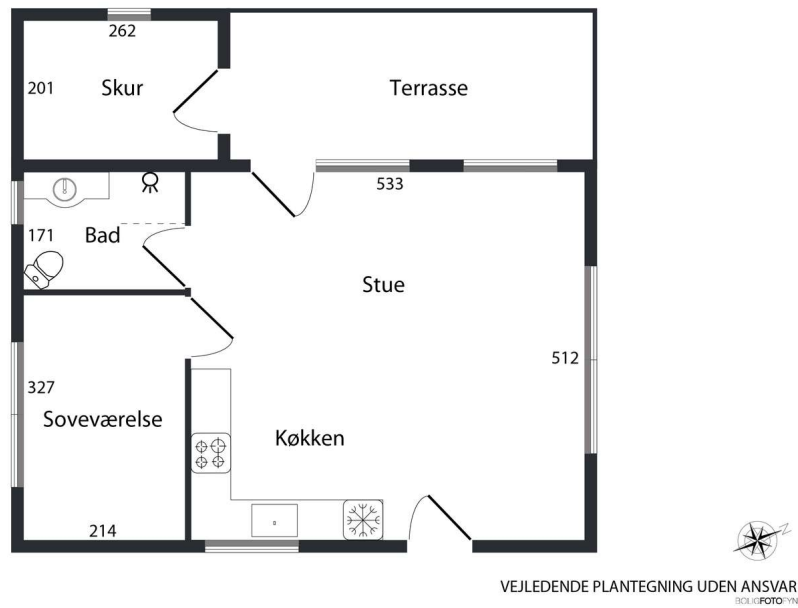




Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026





Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund  
Kommune: Nordfyns  
Matr.nr.: 0012e Hasmark By, Norup  
BFE-nr.: 733925  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1991

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 579.000  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 463.200  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 44 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 01.01.1585 - Se grund

**Planer**

Kommuneplan S021 - Østre Strandvej og bagved liggende områder fra østre side af Østerballevej frem til og med Schrødersvej  
Lokalplan - Sommerhuse ved Østervænget

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:  
SOM7 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:  
Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:  
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (mini)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice

#### 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.

##### Energimærke:

Da boligen er et sommerhus, vil der ikke blive udarbejdet energimærke. Boligen opvarmes med elvarme og varmepumpe. Udgiften hertil er ukendt.

##### Sommerhus på lejet grund:

Der gøres opmærksom på, at sommerhuset er beliggende på lejet grund. Grundlejeaftalen er en standardaftale der er gældende i 30 år. Lejen hertil er medtaget i ejerudgiften 1. år. Nuværende grundlejeaftale kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

##### Lejerforening:

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Lejerforeningen Hofmangsgave Sommerby er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgiften 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

##### Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe + Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Størrelsen til årsforbrug (antal/enhed) og årsudgiften til fritidshusets varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen jf. formidlingsbekendtgørelsens § 16 stk. 3

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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.



Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.362	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.388	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Husforsikring	kr.	1.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Grundleje	kr.	18.560	I alt	kr.	1.110.850
Renovation 2026, anslået	kr.	2.539			
Det nordfynske kystsikringslag	kr.	2.500			
Kontingent Lejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.521			

**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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540H7158  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 30.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Forening/laug**

Navn: Lejerforeningen Hofmangsgave Sommerby

Pligt til medlemskab: Ja

**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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.