

REAL



## Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Kontant	<b>1.350.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.930</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1969/1994</b>		

Sagsnr. **541H5398**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)

## 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: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026



### FRISTED I FYNSK IDYL – RUMMELIGT OG HELT UNIKT SOMMERHUS VED HASMARK STRAND

På en fredelig vej, kun 100 meter fra sandstrand og vand, ligger dette idylliske og charmerende sommerhus på 95 kvm. Denne perle af et fristed byder blandt andet på en helt unik overdækket terrasse med pizzaovn.

Sommerhuset ligger i gåafstand til den bilfrie Enebærrodde, hvor du kan opleve græssende kvæg og den smukke fynske natur - helt uden trafikstøj. I Otterup, en kort køretur fra huset, finder du mange indkøbsmuligheder og restauranter.

Huset står nymalet og er sådan et sted, man bare får lyst til at gå på opdagelse i. Husets ejer er tømrer og snedker, og flere af de smukke trædetaljer er lavet af ham selv - lige fra skillevægsreolen i stuen til hele annekset. Sommerhuset sælges møbleret og opvarmes med luft-til-luft-varmepumpe, suppleret af brændeovn.

Du træder ind i en kombineret entré og fordelingsgang med hyggelig stemning. Til højre ligger bryggerset med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Ved siden af finder du et lyst badeværelse med indbygget bruseniche, og i fordelingsgangen ligger også et værelse.

Køkken-alrummet er stedet, hvor ferielivet i den grad leves. Rummet er stort og indbydende. Køkkenet fra IKEA har en skøn køkkenø med barstole, hvor familie og venner kan samles omkring madlavningen. I forbindelse med køkkenet ligger et viktualierum, så der aldrig mangler opbevaringsplads. Spiseafdelingen er lyst placeret ved de store vinduer, mens stueafdelingen har en brændeovn, der sikrer hyggen på køligere dage. Her er også store vinduer, som lukker naturen helt ind, og en terrassedør gør det nemt at træde direkte ud i den.

### 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: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

---

I forbindelse med stuen ligger yderligere to værelser samt endnu et lyst badeværelse, her med glasbruseniche.

Til huset hører også et skønt bygning bestående af to rum, som er i en sådan stands at det nem kan bruges til ekstra soverum, hvis behovet herfor måtte være der. Tæt herved ligger sommerhusets værksted, hvor hobbyprojekter i den grad kan udledes.

Mellem bygningerne er der skabt en overdækket oase med smukke træplanker. Her vokser en vinranke op under taget, og giver en skøn stemning, og sidste år gav den hele 25 kg vindruer. Her er både køkkenskabe, køleskab og en stor pizzaovn. Dette hjerterum sikrer, at somrene bliver hyggelige og mindeværdige – selv hvis vejret driller. Her er masser af plads til, at børnene kan tumle rundt, mens de voksne nyder et glas vin og tænder op i pizzaovnen. Herfra kan du også benytte udebruseren, så sand og saltvand fra strandturen ikke behøver at komme med helt ind i huset.

Der er terrasser både foran og bag huset, så du altid kan finde en solrig plet. Haven er stor og fuldt indhegnet, så både børn og hunde trygt kan løbe frit rundt. Her finder du en figenbusk, der giver store, lækre figer, samt hindbær og brombær. Og hvis du drømmer om at dyrke dine egne grøntsager, er der rig mulighed for det - både i haven og i det skønne drivhus.

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



Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026





Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

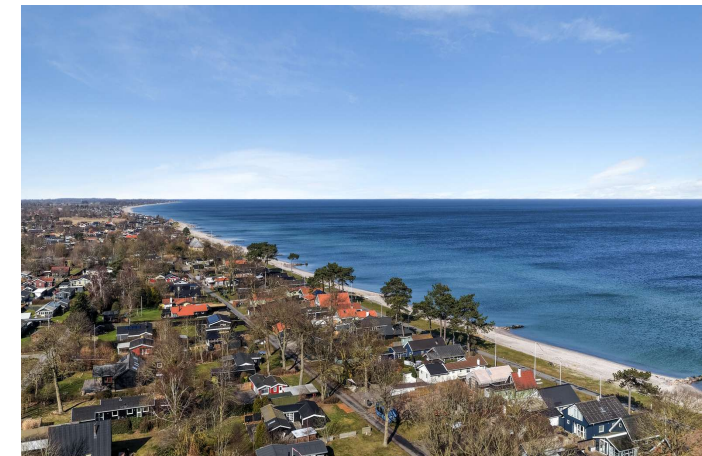




Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

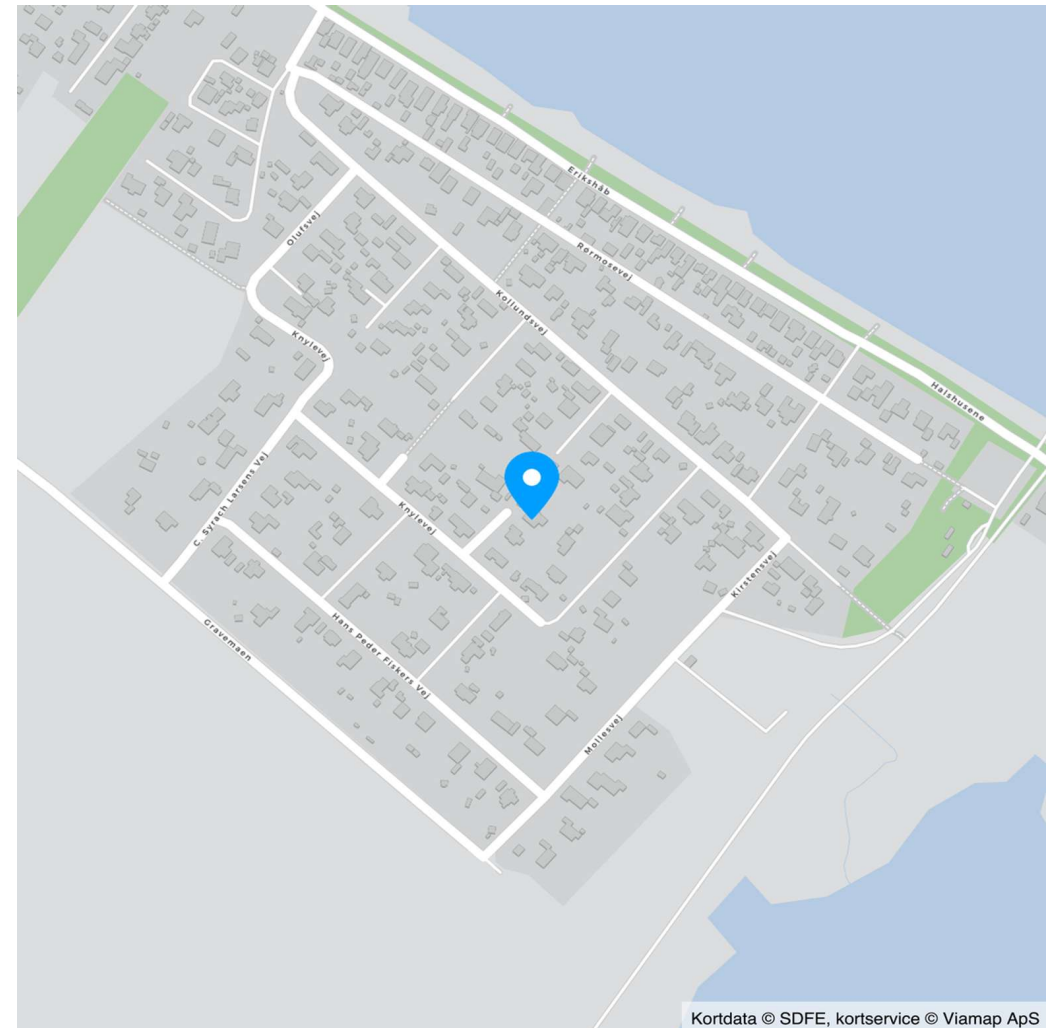
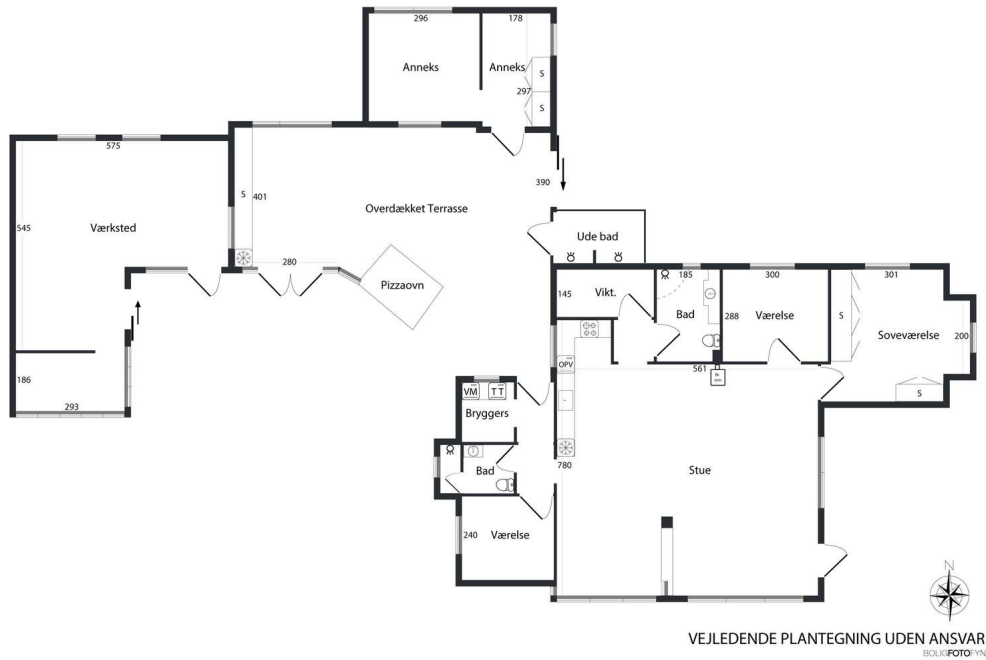




Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund  
Kommune: Nordfyns  
Matr.nr.: 1 b Hofmangsgave Hgd., Norup  
BFE-nr.: 733372  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe + Elvarme  
Opført/ombygget år: 1969/1994

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 769.000  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 615.200  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 95 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 17 m<sup>2</sup>  
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 SE AKT 34\_J-L\_220  
- Nr. 2: 08.06.2006 - Lejekontrakt med Birgitte og Stig Vorstrup vedr bygn 328 - Lüttichausvej 5 34\_S-L\_159

**Planer**

Kommuneplan S022 - Erikshåb til Halshusene  
Lokalplan - Sommerhusområdet Halshusene-Erikshåb med bagvedliggende område  
Lokalplan - Lokalplan S3 Område for vejanlæg til pla  
Lokalplan - Sommerhuse ved Mollesvej  
Lokalplan - Sommerhusområde ved Gravemaen  
Lokalplan - Tillæg nr. 1 til Lokalplan S1b-05  
Lokalplan - Tillæg til lokalplan 2022-8, Et sommerhusområde ved Gravemaen i Hasmark

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:  
SOM7 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:  
Ingen

Fredskov:  
En del af ejendommen/matrikel er pålagt fredskovpligt

Beskyttet natur:  
På ejendommen/matriklen er der beskyttet natur i form af strandeng og sø

Internationale naturbeskyttelsesområder:  
Der er arealer på ejendommen/matriklen som er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde i form af fuglebeskyttelsesområde og habitatområde

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

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



Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

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

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
 Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.138	Kontantpris	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	1.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Husforsikring	kr.	3.638	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundleje	kr.	21.376	Gebyr for udfærdigelse af ny grundlejeaftale, anslået	kr.	2.250
Renovation 2026, anslået	kr.	2.539	I alt	kr.	1.368.951
Det nordfynske kystsikringslag	kr.	2.500			
Skorstensfejer	kr.	497			
Kontingent Lejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.158		

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.567 md. / 90.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.006 md. / 72.077 år v/27,04 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Lüttichausvej 5, Østerballe, 5450 Otterup  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 541H5398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 05.04.2026

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:

**Forening/laug**

Navn: Lejerforeningen Hofmangave Sommerby  
Pligt til medlemskab: Ja

**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-/år-sopgørelsen. 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 og suppleres med brændeovn. 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.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår:**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente

omkostninger hertil.

**Lejerforening:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Lejerforeningen Hofmangave Sommerby er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 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.

**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