

REAL



Hessum Bygade 55, 5450 Otterup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	3.875.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.050	Grund m2	4.815
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **541W5322**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

MODERNE VILLA FRA 2022 MED ORANGERI, SØ OG FANTASTISK UDSIGT OVER NORDFYNS NATUR

Drømmer du om et liv midt i den skønneste natur, med masser af plads både inde og ude – og i en moderne villa fra 2022, der er lige til at flytte ind i? Så har du nu muligheden med denne flotte bolig på 194 kvadratmeter.

Villaen ligger i Hessum, en hyggelig landsby med godt sammenhold. Her har du tre kilometer til skole, børnehave og vuggestue og fire kilometer til Otterup, hvor du finder et aktivt foreningsliv og gode indkøbsmuligheder. Her er du mindre end tre kilometer fra vandet ved Odense Fjord, og du er omgivet af smukke naturområder som Klintebjerg Havn og det fredede fugleyngeområde ved Lammesø.

Hus og have står snorlige – alt er gennemtænkt. Her er store vinduespartier, der trækker naturen helt ind, smukke trægulve i store dele af huset, køkken og badeværelsesmøbler fra Kvik og et vidunderligt orangeri. Troldektlofter sikrer god akustik, her er blødgøringsanlæg, ventilationssystem samt solceller på garagetaget, der holder elforbruget nede.

Entréen byder velkommen med et elegant indbygget skab med bæk til at tage sko på. Her ligger også husets første badeværelse med vaskefaciliteter, væghængt toilet og indbygget bruseniche.

Fra entréen træder du ind i det store køkken-alrum – husets hjerte. Køkkenet står smukt med ovenlysvinduer, flotte fronter og en halvkøkkenø, hvor familien kan samles om madlavningen. Et praktisk viktualierum er skjult bag en af fronterne og gør opbevaring både let og elegant. Og når du står og ordner grøntsager i køkkenet, har du udsigt til havens smukke lille sø. Stueafdelingen har god plads til både spise- og sofagrube, og herfra er der udgang til en terrasse med overdækning, så udelivet kan nydes i al slags vejr.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026

Fra alrummet er der adgang til fire smukke, lyse værelser. Tre af dem har egen indgang, og et har eget badeværelse i samme stil som det første – her med badekar. Det største værelse er adskilt fra resten af huset med en branddør, for på nuværende tidspunkt bliver rummet benyttet erhverv.

Udestuen er en sand perle – indrettet som orangeri med masser af planter og lys, klinkegulv og et tekøkken med god opbevaringsplads. Her kan du opholde dig året rundt. Fra orangeriet er der direkte adgang til den 90 kvadratmeter store garage, som er opvarmet med luft-til-luft varmepumpe.

Haven er lige så gennemført som huset – med en lille beskyttet branddam, frugttræer, en stor græsplæne at boltre sig på og den skønneste udsigt over det nordfynske landskab. En ægte perle midt i naturen.

Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLLEFOTO.YN



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	11 a Skeby By, Skeby
BFE-nr.:	2670112
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.465.420 kr.
Grundværdi:	494.422 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.972.336 kr.
Grundlag for grundskyld:	395.538 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.815 m ²
- heraf vej	61 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	110 m ²
Udestue:	60 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.04.1957 lbnr. 917288-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 15.04.1958 lbnr. 1213-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 917289-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
Planstrategi 2024
KommunePlanstrategi 2011
Planstrategi 2015
Tillæg til Planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

HES2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttet natur:

På ejendommen/matriklen er der beskyttede naturtyper i form af: Sø

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Smeg), Kogeplader (Smeg), Ovn (AEG), Køleskab (Siemens), Fryser (Gorenje) Opvaskemaskine (Siemens),
Mikrobølgeovn (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.700 Forbrug: 2.292,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien og grundværdien er anslået ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag, som er fastsat af vurderingsstyrelsen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Solceller

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er et solcelleanlæg.



Adresse: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.875.000
Grundskyld	kr.	5.973	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	4.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.150
Renovation 2025, anslået	kr.	3.915	I alt	kr.	3.910.400
Rottebekæmpelse	kr.	121	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Jordflytningsgebyr	kr.	39			

Ejerudgift i alt 1 år

24.602

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.781 md./ 249.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.797 md./ 201.568 år v/25,50%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Hessum Bygade 55, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 541W5322
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 28.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.602.000	2.674.962	2.645.542	DKK	2,42	80.743	26,50	3,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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