



REAL

Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	45
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.606	Grund m2	1.503
Byggear	1973		

Sagsnr. **523-4551**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Engvej 30 finder du et skønt fritidshus i et roligt område på Nordlangeland – blot få minutters gang fra stranden og kun 5 minutters kørsel fra den stemningsfulde havneby Lohals, hvor både indkøbsmuligheder og hyggelige restauranter venter.

Huset er et klassisk A-hus på 45 m², hvor pladsen er udnyttet optimalt. Her mødes du af et lyst og indbydende køkken-alrum med stort vinduesparti, der giver masser af naturligt lys og direkte adgang til terrasse med markise – det perfekte sted til afslapning.

I stueplan findes et pænt værelse samt et badeværelse med brus. Fra alrummet fører en stige op til hemsen, som rummer yderligere to sovepladser og giver en hyggelig ekstra soveafdeling.

Grunden er anlagt med græs, så den er nem at holde, og på matriklen ligger desuden et lille anneks, der kan bruges til lige det, man har lyst til – hvad enten det er ekstra soveplads, hobbyrum eller et lille fristed.

Området er kendt for gode gåture i fredet område og skove.

Et ideelt sted for dig, der ønsker fred og natur tæt på strand, skov og hyggelige aktivitetsmuligheder.

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: Søren Holst

Adresse: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026



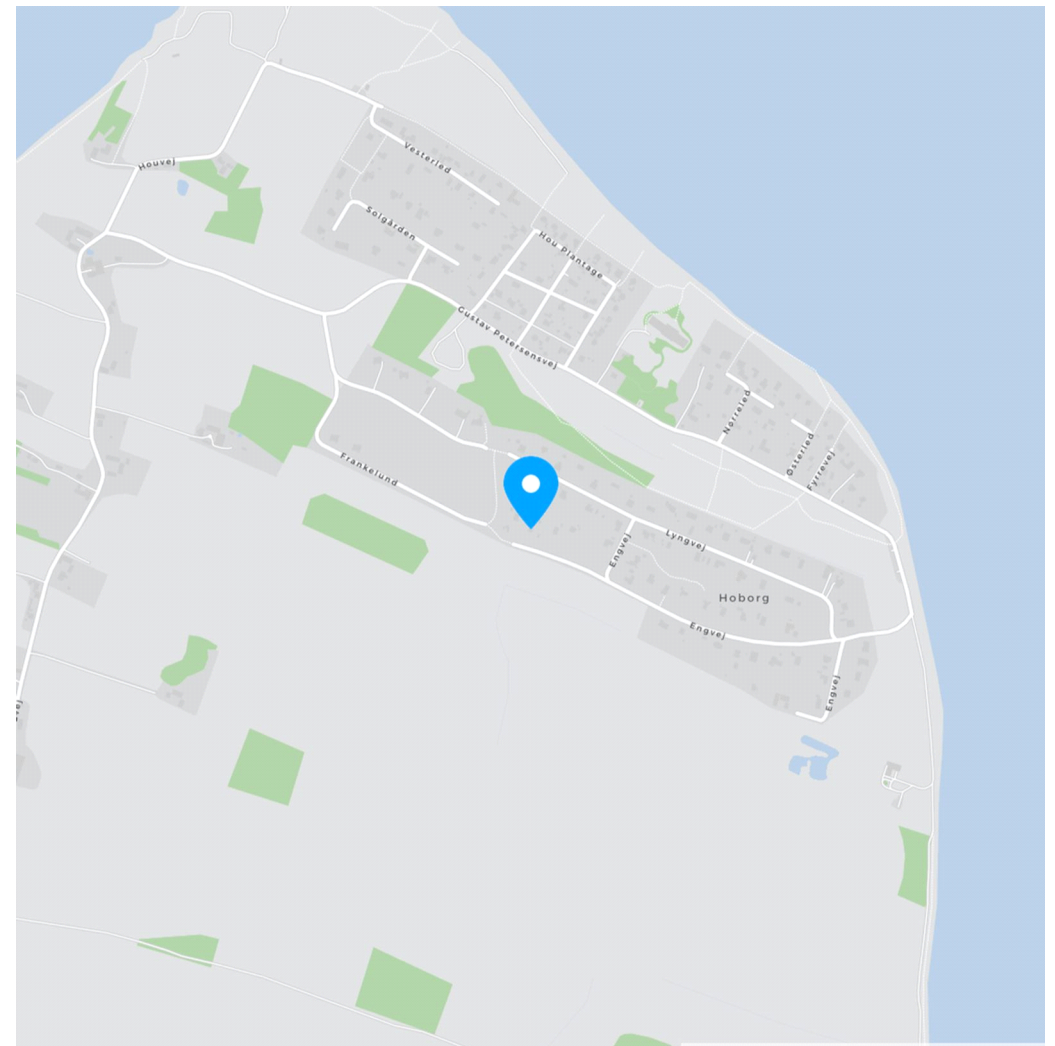
Adresse: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	26 æ Hou Ejerslav, Hou
BFE-nr.:	3067112
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	474.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	379.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	196.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.503 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	38 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	7 m ²
Boligareal i alt:	45 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.07.1970 lbnr. 3440-37 Tillægstekst Dok om pumpelag, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 1C, 1D. Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 2 lyst d. 18.02.1972 lbnr. 777-37 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 37_I-R_472
Nr. 3 lyst d. 15.08.1972 lbnr. 3842-37-S0001 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug Tillige lyst pantstiftende. Vedr 1c,1D. Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 4 lyst d. 14.01.1986 lbnr. 355-37-S0001 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for pumpelag Filnavn: 37_D-R_237

Bl.a. omfattet af følgende:

Kommuneplan 2021-2033, kommuneplanforslag 2025, kommuneplanramme Hoborglund 2F3, kommuneplanramme forslag Hoborglund 2S3, kommuneplanstrategi Levende Langeland - godt sted at bo,

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger medtager teaktræshavemøbler og buskrydder

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.934	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.391	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.172	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	4.040	I alt	kr.	1.009.352
Andre offentlige udgifter	kr.	46	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.		
Skorstensfejer	kr.	614			
Pumpe - digelaug	kr.	5.700			
Grundejerforening	kr.	1.250			
Hou Pumpelag 12	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1 år		19.267			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.459 md./ 65.504 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.304 md./ 51.651 år v/27,80%
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: 31.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Engvej 30, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4551
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 31.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	459.828	465.032	464.465	DKK	2,18	33.596	13,25	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hoborglund formand Hans Kurt Johnsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Ejendommen er et fritidshus og vil derfor kun kunne belånes med 60 % af handelsprisen og ikke 80% som

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardfinansiering er for ejendomme.

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.