

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 14, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Sommerhus 700 meter fra vandet

Et fint sommerhus udbydes til salg i et af Langelands hyggeligste områder med let adgang til masser af vandkant og grønne områder. Boligen er fra 2005 og rummer alt det, man kunne ønske sig i form af indbydende opholdsrum, tre værelser, hems og et badeværelse med sauna. Der er anlagt terrasse mod syd og vest, og I kan derfor opsøge solen hele dagen igennem i jeres rolige have. Velkommen til Hou.

Solrige timer og afslappende stunder

Sommeren tilbringes udenfor på terrassen, som både tilbyder åbne og overdækkede arealer. Solen skinner fra morgen til aften, og udsigten over den grønne grund bidrager til den afslappende tilværelse.

Lyst, let og luftigt

Store vinduespartier i gavlen lukker dagslyset ind i det sociale opholdsrum, hvor loftet er ført til kip, og samværet flyder på tværs af et køkken, en spiseplads og en stueafdeling. En brændeovn spreder en hyggelig atmosfære.

Værelser, hems og sauna

Foruden tre værelser er der også en hems, og I kan derfor få plads til mange opredninger, når behovet melder sig. Badeværelset er et rart og rummeligt eksemplar med både boblebad, bruser og sauna.

Tæt på Hou Nordstrand

Der skal kun tilbagelægges 700 meter, før vandkanten åbenbarer sig. Ferier og forlængede ophold får således de bedste betingelser, og der er også smukke skove at gå på opdagelse i. Lidt længere mod nord har I nemlig Lohals, som foruden naturen er kendt for sine spændende spisesteder og forretninger.

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: Chris Morthorst

Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025



Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

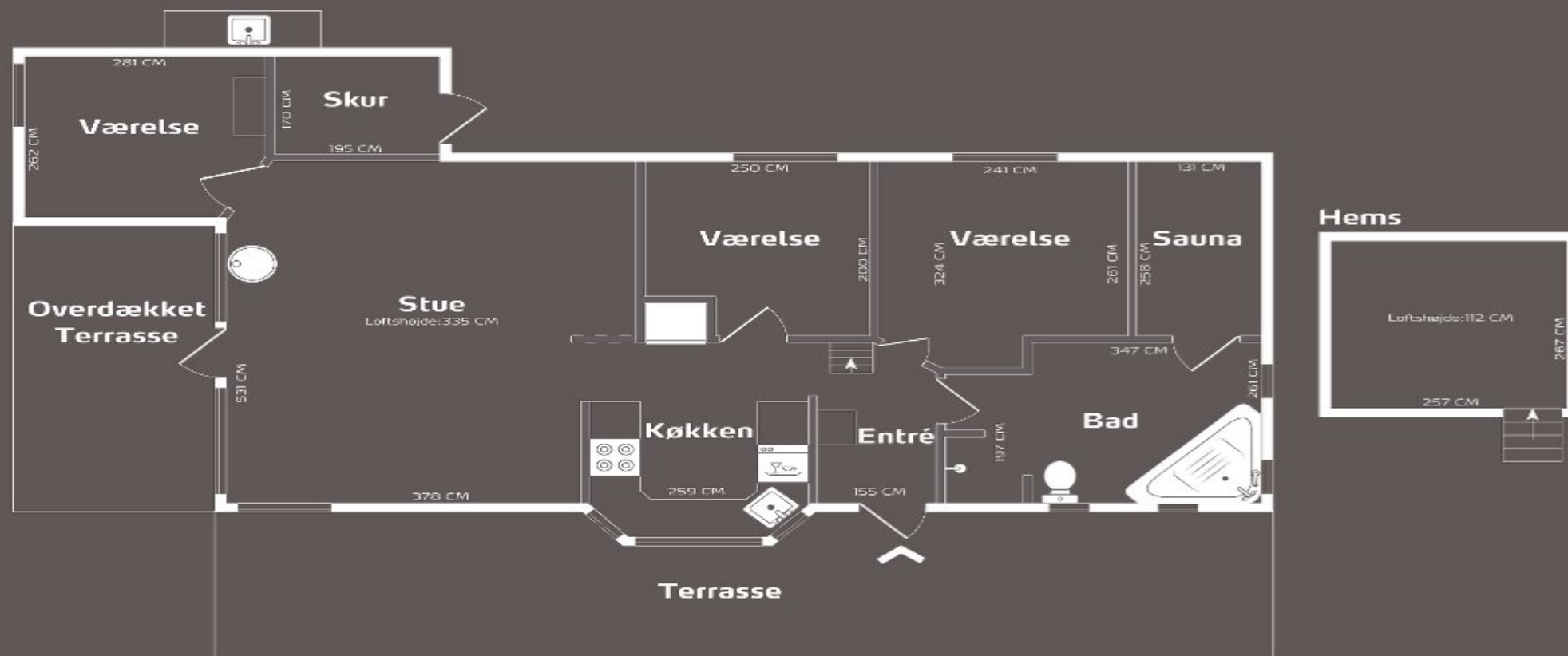
Dato: 12.4.2025



Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
 Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbrug
 Kommune: Langeland
 Matr.nr.: 29bg Hou Ejerslav, Hou
 BFE-nr.: 3067186
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Mekanisk med udledning til markdræn
 Varmeinstallation: Varmepumpe og brændeovn
 Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Grundareal udgør: 1227 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 83 m²
 -heraf Udhus 3 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 3 m²
 Boligareal i alt: 83 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 1.157.000,00
 Grundværdi: 238.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 925.600,00
 Grundlag for grundskyld: 190.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
 type: Mikrobølgeovn mærke:
 type: Komfur mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Vaskemaskine mærke:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.7.1970 Dok om pumpelag, indeholder økonomiske forpligtelser
 9.3.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 15.8.1972 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug
 14.1.1986 Tillæg til vedtægter for pumpelag
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Hou Plantage Grundejerforening 11. Juli 2015
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 58-X0000239
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"***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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn, der er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere. (fra husets opførelse i 2005)

Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
 Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.720,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.323,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring GF	kr. 2.332,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 2.800,00	I alt
Rottebekæmpelse anslået	kr. 85,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation anslået	kr. 2.500,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejer anslået	kr. 600,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.360,56	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.538 md./ 102.451 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.730 md./ 80.764 år v/ 27,44 %

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: 12.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Engvej 14, Hou, 5953 Tranekær
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 58-X0000239
 Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 12.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	962.931,48	962.931,48	952.820,70	DKK	4,00	63.367,29	29,50	9.18				