



REAL

## Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing

|                  |                  |                        |              |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup>   | <b>231</b>   |
| Kontant          | <b>1.995.000</b> | Erhverv m <sup>2</sup> | <b>205</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.589</b>     | Grund m <sup>2</sup>   | <b>5.060</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1877/1971</b> | Energimærke            | <b>E</b>     |

Sagsnr. **523-4622**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://www.realmaeglerne.dk/sydfyn)

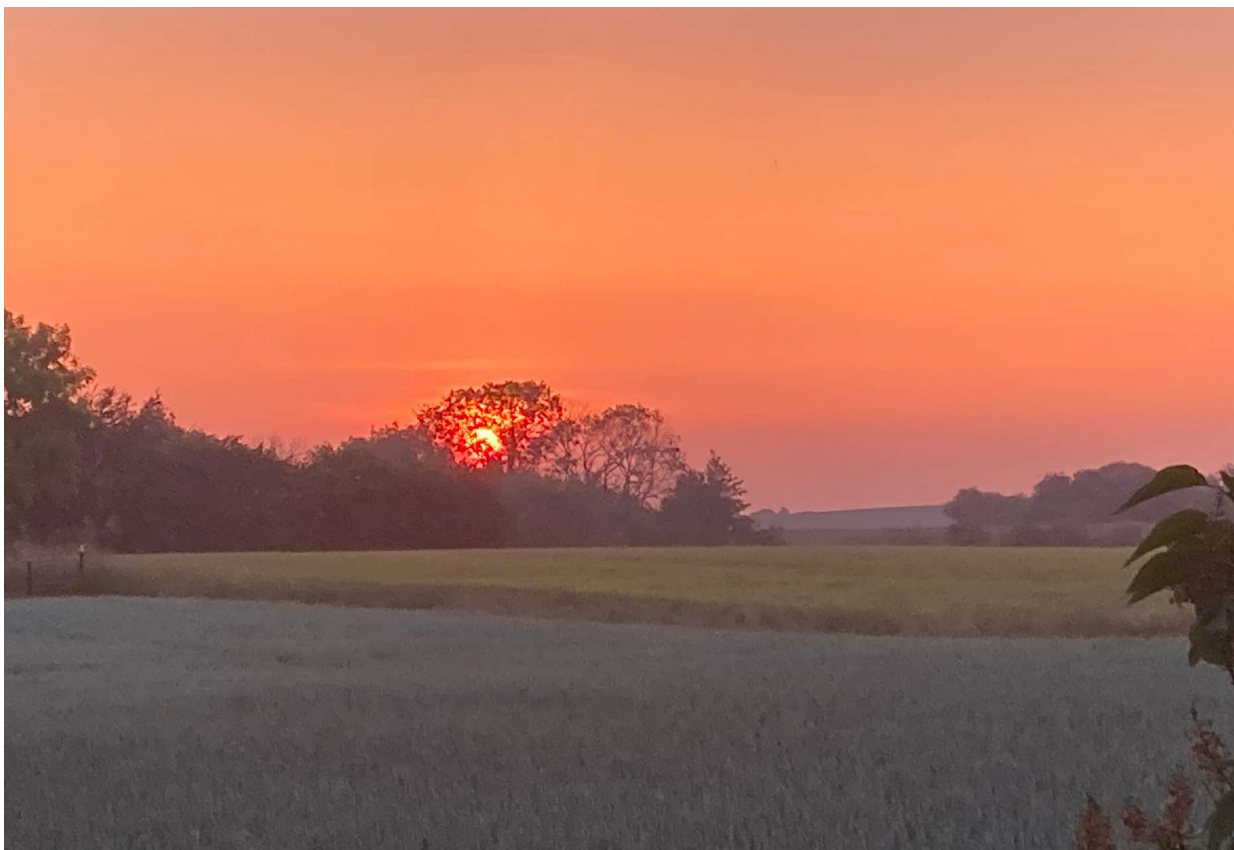
## Salgsopstilling

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: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026



### **Landejendom med sjæl, plads og et væld af muligheder tæt på vandet**

Sødalsvej 1 er en charmerende landejendom med masser af plads og mange anvendelsesmuligheder. Her får I 231 m<sup>2</sup> bolig, over 500 m<sup>2</sup> udbygninger og en grund på 5.060 m<sup>2</sup> – omgivet af naturskønne omgivelser og med kort afstand til vandet.

Boligen byder på et lyst køkken med spiseplads og Smeg-gaskomfur i forbindelse med de hyggelige opholdsrum. I stueplan finder I desuden flere gode værelser, to badeværelser, bryggers samt en rummelig stue med brændeovn og udgang til haven. Førstesalen rummer et stort repos og yderligere værelser, som kan indrettes efter familiens behov.

De mange udbygninger giver oplagte muligheder for dyrehold, værksted, hobbyaktiviteter eller opbevaring. Den store lade og de tidligere staldbygninger skaber en sjælden fleksibilitet for købere med behov for ekstra plads.

Udenfor venter en dejlig grund med frugttræer, grønne arealer og flere hyggelige opholdssteder, hvor solen kan nydes i rolige omgivelser.

Ejendommen ligger fredeligt placeret tæt på Rudkøbing med nem adgang til indkøb, skole og hverdagens faciliteter. Samtidig er der kort afstand til vandet og Langelands smukke natur. Ejendommen kan desuden anvendes som flexbolig.

### 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: Kristian Amstrup

Adresse: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026

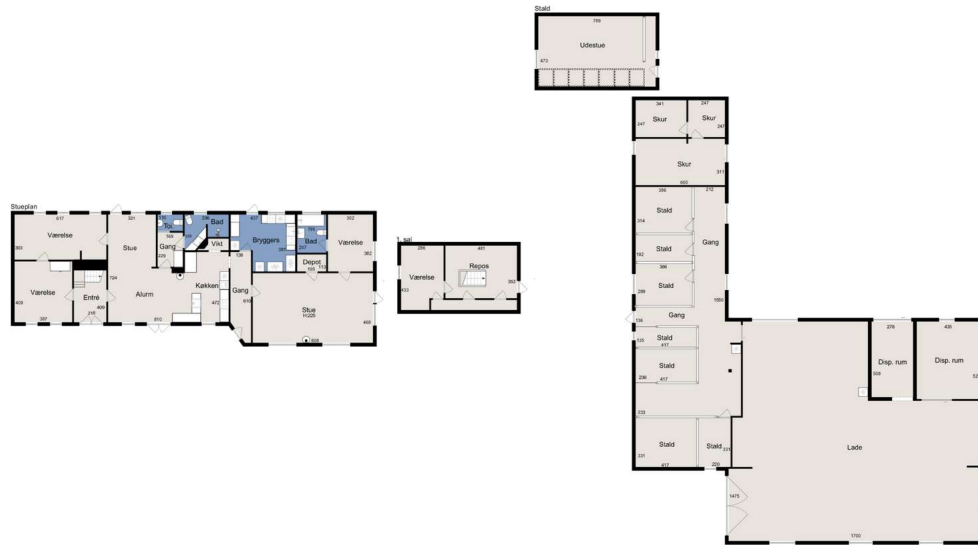




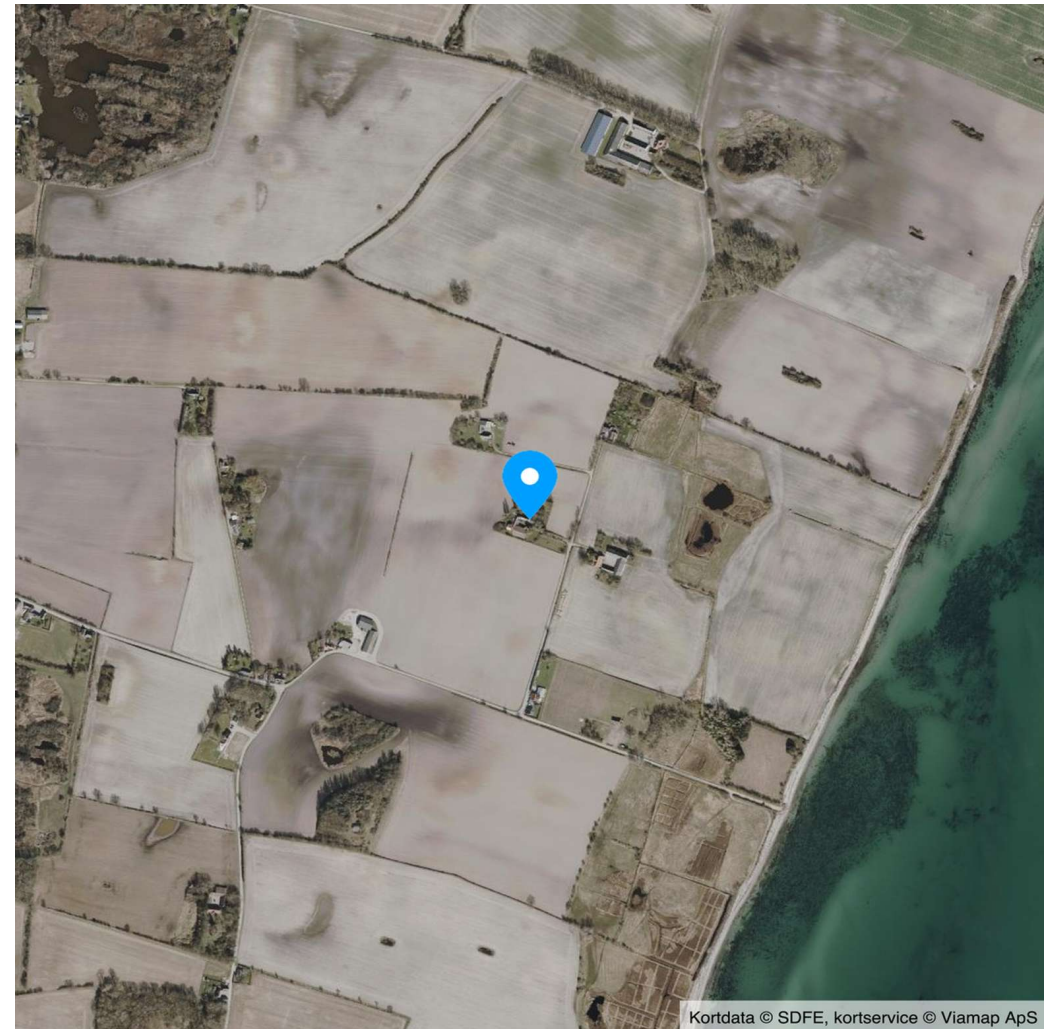
Adresse: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Langeland  
Matr.nr.: 9r Illebølle By, Lindelse  
BFE-nr.: 3075480  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1877/1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.058.000  
Grundværdi: 291.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 846.400  
Grundlag for grundskyld: 232.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 5.060 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 231 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 205 m<sup>2</sup>  
Udhus: 263 m<sup>2</sup>  
Udhus: 41 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: 21.02.1947 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 13.05.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 24.08.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 11N,52A

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Køleskab, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### **Brændeovne**

Der forefindes 2 brændeovne fra 2022 på ejendommen.

##### **Bevaringsværdi**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi;  
Stuehus; 5  
Lade; 6

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.400 Forbrug: 1

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

#### 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                               | kr.        | Pr. år        |
|-------------------------------|------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat             | kr.        | 4.317         |
| Grundskyld                    | kr.        | 2.840         |
| Forsikring                    | kr.        | 6.761         |
| Renovation, anslået           | kr.        | 4.000         |
| Andre off. afgifter, anslået  | kr.        | 150           |
| Skorstensfejer, anslået       | kr.        | 995           |
| <b>Ejerudgift i alt 1. år</b> | <b>kr.</b> | <b>19.063</b> |

#### Kontantbehov ved køb

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                  | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850    |
| I alt                        | kr. | 2.008.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.635 md. / 103.616 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Sødalsvej 1, Illebølle, 5900 Rudkøbing  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4622  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 01.07.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 715.000

Nr. 6: hovedstol kr. 125.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



## 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.