



REAL

Augløkkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.316	Grund m2	1.278
Byggear	1886	Energimærke	F

Sagsnr. **523-4547**

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: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Midt mellem Humle og Rudkøbing – omgivet af Langelands fredelige natur og blot ca. 2 km fra vandet – finder du dette idylliske bondehus på Auglækkevej 8. Ejendommen fremstår velholdt og emmer af hygge, historie og landlig ro.

Det charmerende hus med bindingsværk og stråtag byder indenfor til et rummeligt køkken-alrum med et flot tysk snedkerkøkken fra 2015, hvor kvalitet og håndværk går hånd i hånd. Herfra er der adgang til både spisestuen og opholdsstuen – to hyggelige rum med varm atmosfære.

Boligen rummer desuden et lyst og pænt badeværelse med bruseniche, to gode værelser samt et praktisk depotrum.

Fra huset er der direkte adgang til garagen, som i dag er indrettet som et funktionelt værksted – perfekt til hobbyprojekter eller opbevaring.

Udendørs finder du en skøn, ugenert have, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder. I haven ligger et fint anneks, der kan bruges f.eks. som gæstehus eller atelier – et charmerende supplement til den hyggelige ejendom.

Her får du et hus med karakter, hvor du kan nyde den ægte landidyl, fuglefløjt og nærheden til både natur og hav. En ejendom med sjæl – lige til at flytte ind i og sætte sit eget præg på.

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: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

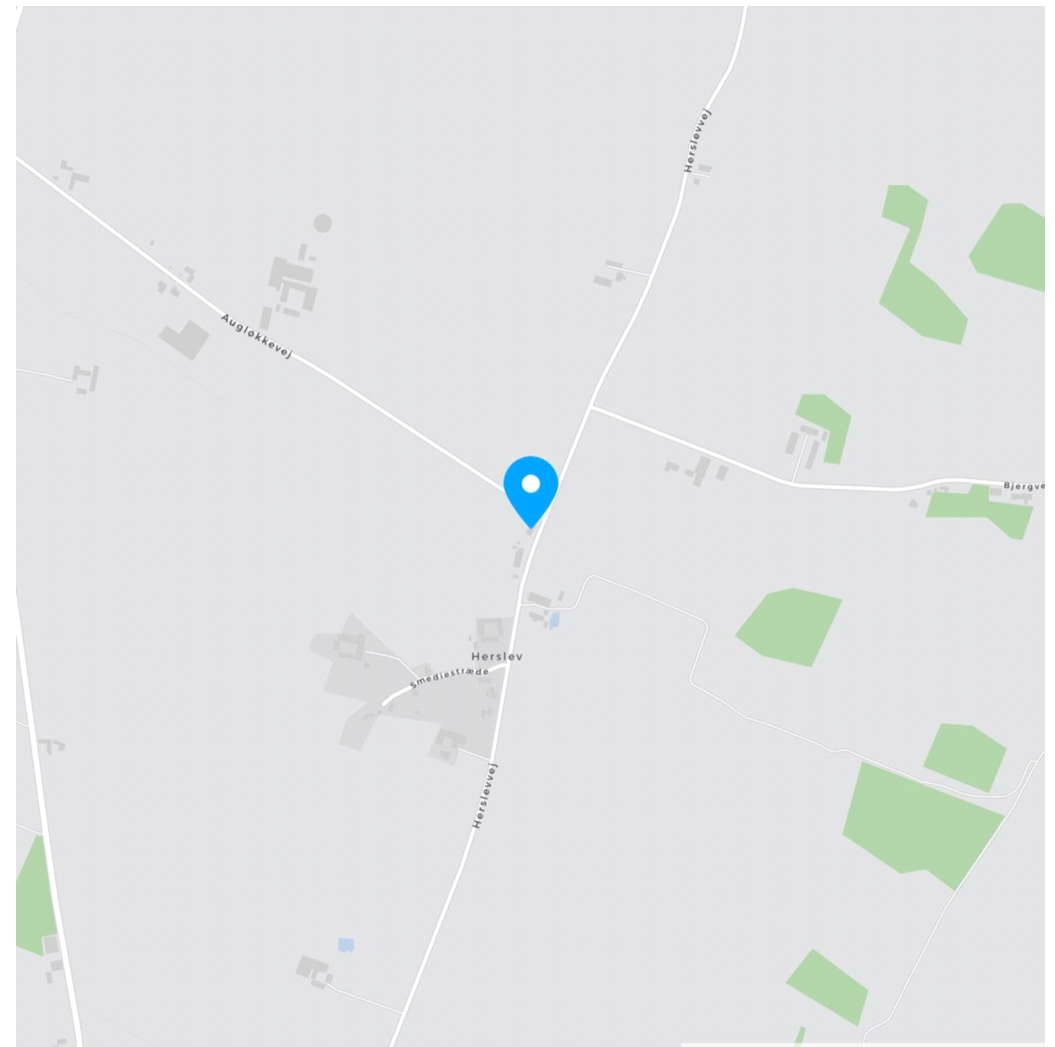
Dato: 31.01.2026



Adresse: Augløkkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 31.01.2026





Adresse: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	8 b Herslev By, Lindelse
BFE-nr.:	3075333
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Off
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1886

Arealer*

Grundareal:	1.278 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1947 lbnr. 906793-37 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
37_B-R_282

Bl.a. omfattet af kommuneplan 2021-2033, kommuneplanforslag 2025,
kommuneplanstrategi Levende Langeland - et godt sted at bo,

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	482.000 kr.
Grundværdi:	131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	385.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	104.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab Gram, Indbygningsovn AEG Competence, Glaskeramisk kogeplade Voss, Opvaskemaskine Siemens, Microovn Epiq,
Vaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug brænde kr. 1.200,- + El til opvarmning kr. 21.900,-

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bevaringsværdi 5

Anneks er ikke registreret på BBR.

Inventar i værksted medfølger ikke

Brændeovn skal skiftes.



Adresse: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.967	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.279	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	7.697	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	4.011	I alt	kr.	710.636
Skorstensfejning	kr.	762	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.		
Andre offentlige udgifter	kr.	79			

Ejerudgift i alt 1 år

15.794

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.794 md./ 45.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.999 md./ 35.987 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

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: Auglækkevej 8, Herslev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4547
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

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

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

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.