



REAL

Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	107
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.500	Grund m2	355
Byggeår/ombygget	1900/1960	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4447**

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: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende i hjertet af Rudkøbing finder du denne charmerende bolig, der kombinerer klassisk arkitektur med moderne funktionalitet. Ejendommen, som oprindeligt blev opført i 1900, har gennemgået en modernisering i 1960 og fremstår i dag som en velholdt og rummelig bolig med et samlet boligareal på 107 m² fordelt på to etager.

Huset byder velkommen med en hyggelig entré, der fører videre til et lyst og funktionelt køkken. Herfra åbner boligen sig op til en rummelig stue, hvor de store vinduer lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Stueplanet rummer desuden en gang, som giver adgang til praktiske disponible rum samt et værksted, der er ideelt til hobbyaktiviteter eller opbevaring.

På førstesalen findes tre gode værelser, som alle har gode indretningsmuligheder, samt en repos, der forbinder rummene. Derudover er der et badeværelse, som er velplaceret i forhold til værelserne. Boligen opvarmes med fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og energieffektiv opvarmning.

Grunden har et samlet areal på 355 m², hvilket giver plads til både afslapning og udendørs aktiviteter, samtidig med at den er let at vedligeholde. Beliggenheden på Reberbanen giver nem adgang til Rudkøbings hyggelige byliv, hvor du finder alt fra dagligvarebutikker og specialforretninger til caféer og havnemiljøet. Med blot en kort gåtur når du centrum, hvor du kan nyde byens charmerende gader og atmosfære. Samtidig er der gode transportmuligheder, og Svendborg kan nås inden for cirka 30 minutters kørsel.

Denne ejendom er ideel for både den lille familie, parret eller den enlige, der ønsker en indflytningsklar bolig med en central beliggenhed i en af Langelands mest attraktive byer. Her får du en bolig med sjæl, funktionalitet og en skøn placering tæt på alle hverdagens nødvendigheder.

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: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026



Adresse: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026





Adresse: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	27 p Rudkøbing Markjorder
BFE-nr.:	5490929
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	894.000 kr.
Grundværdi:	287.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	715.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	229.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	355 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	8 m ²
Udhus:	22 m ²
Udhus:	19 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. 06.02.1964 lbnr. 474-37 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv

Bla. omfattet af:

Lokalplaner: Altaner mv.
Kommuneplaner 2021 - 2033
Spildevandsplaner: Kloakopland AF676
Drikkevandsinteresser

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Voss, Opvaskemaskine, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Byzone områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.
Bevaringsværdi 7



Adresse: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.648	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.801	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Andre offentlige udgifter	kr.	65	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.050
Forsikring, 2025	kr.	7.472	I alt	kr.	708.696
Renovation2025	kr.	4.011			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

17.996

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: 30.01.2026 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: Reberbanen 15, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4447
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 30.01.2026

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.