



REAL

Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	324
Kontant	3.395.000	Andre bygninger	132
Ejerudgift	2.800	Grund ha	7,9785
Byggeår/ombygget	1877/1992	Energimærke	+ C

Sagsnr. **523-4652**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026



Lystejendom fredeligt beliggende lige udenfor Ringe med næsten 8 ha.

Her får man en helt særlig ejendom, hvor den fredelige beliggenhed og de naturskønne omgivelser går hånd i hånd med en bolig med masser af plads og charme. Ejendommen ligger fredeligt for enden af vejen, omgivet af åbne marker og med en skøn udsigt, samtidig med at der kun er ca. 5 minutters kørsel til Ringe, hvor der findes et væld af indkøbsmuligheder, skole, fritidsaktiviteter m.m. Der er desuden nem adgang til motorvejen og ca. 15 minutters kørsel til Odense. Boligen fremstår velholdt og byder i stueplan på et stort køkken-alrum med god plads til familieliv og samvær. Herfra er der udgang til en dejlig udestue, hvorfra udsigten over de omkringliggende marker virkelig kan nydes. Herudover findes en hyggelig "jagtstue", stor spisestue og en rummelig opholdsstue samt et værelse, stort badeværelse med brus og et stort, praktisk bryggers med god plads til både vaskemaskine og tørretumbler. På 1. sal er der et stort repos samt 3 gode værelser.

Til ejendommen hører ca. 8 ha, som giver god plads og en helt særlig ramme omkring boligen. Her finder man blandt andet en skøn, velanlagt have med sø samt et væld af flotte træer, buske og blomster og en granplantage, som evt. kunne laves om til græsningsarealer. Ved ejendommen ligger de ca. 2 ha. På den anden side af Hovedvejen ligger det resterende areal, som ligeledes er udlagt med granplantage og desuden er der her hele 3 søer.

Der medfølger endvidere flere gode udbygninger, herunder værksted, garage med elport, brændeskur m.m., hvilket giver gode muligheder for både hobby, opbevaring og pladskrævende aktiviteter.

En ejendom og en beliggenhed, der ganske enkelt skal opleves.

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: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

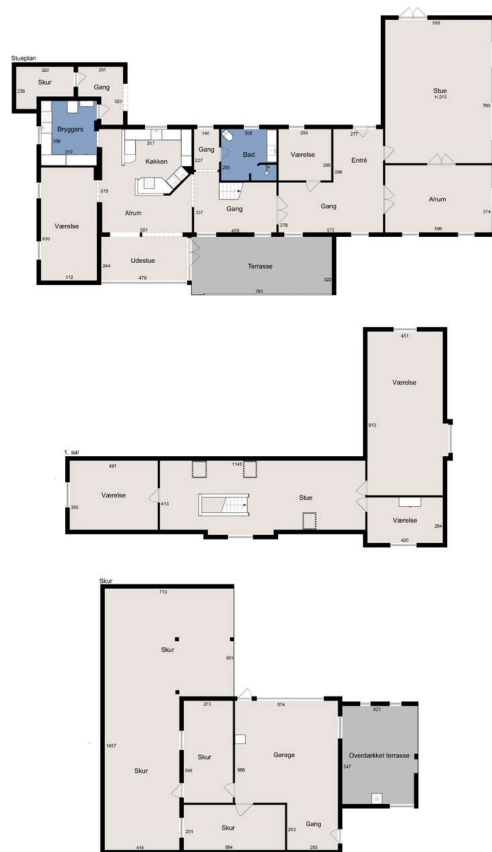


Soveværelse

Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

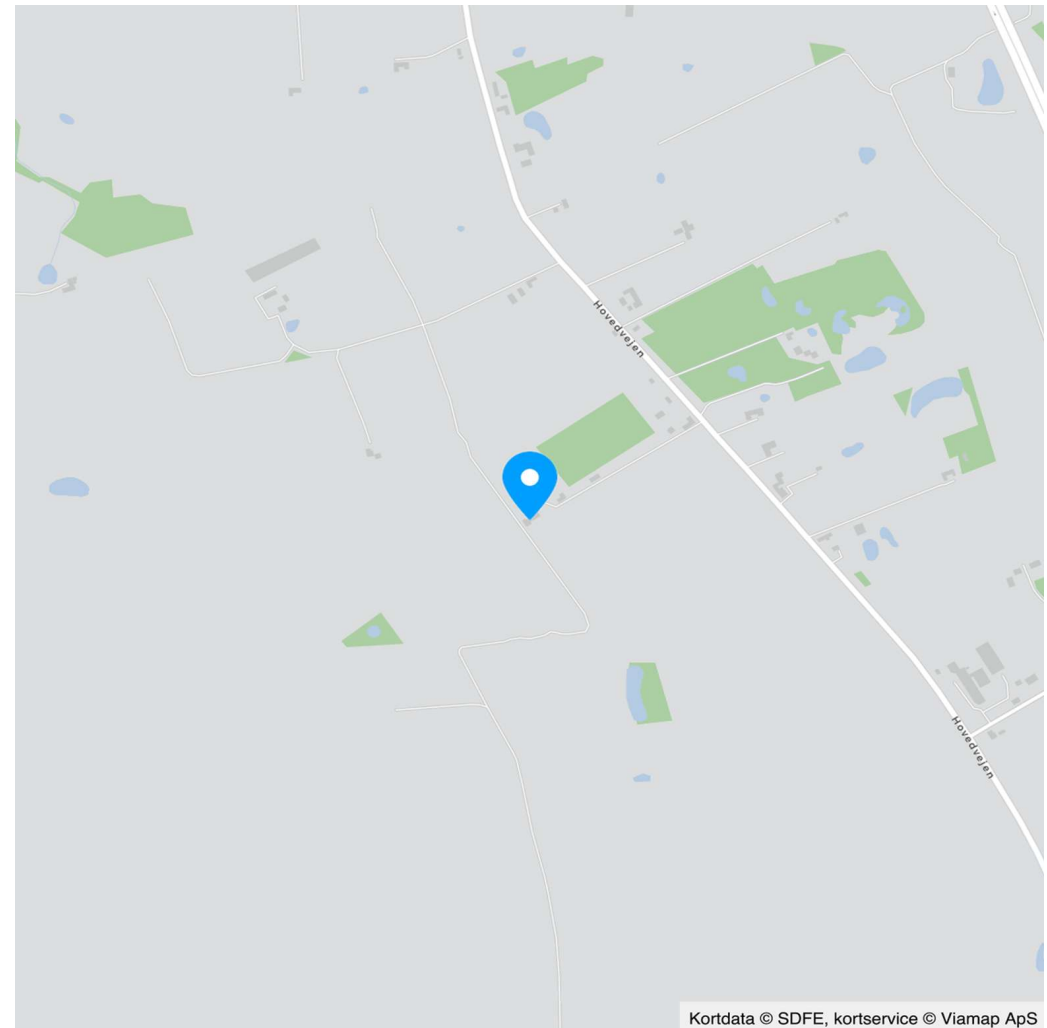
Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	8h Rynkeby By, Ringe m.fl.
BFE-nr.:	1338405
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1877/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.911.000
Grundværdi bolig:	9.836
Grundværdi produktionsjord:	505.262
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.528.800
Grundlag for grundskyld bolig:	7.869
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	404.210
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	7,9785 ha
- heraf vej	2.415 m ²
Boligareal i alt:	324 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	80 m ²
Udhus:	7 m ²
Carport:	45 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. : 01.09.2026 -
- Nr. 1: 19.08.1858 - Dok om vej mv, Vedr 40G
- Nr. 2: 12.11.1863 - Dok om bygninger, beboelse, jordtilliggende mv
- Nr. 3: 23.09.1920 - Dok om grøft mv
- Nr. 4: 11.12.1930 - Dok om byggelinier mv 36_AE_410
- Nr. 6: 24.10.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv 36_AH_619
- Nr. 7: 27.08.1973 - Dok om master mv 36_AH_619
- Nr. 8: 20.03.1984 - Dok om hegn, hegnsmur mv, adgang til landevej 205 mv
- Nr. 9: 11.03.1985 - Dok om transformerstation/anlæg mv 36_AR_629
- Nr. 10: 23.09.1999 - Dekl vedr elkabler på 40 g tillige anden ejdm
- Nr. 11: 01.03.2004 - Dekl. om kloakledning. Vedr. 40-g
- Nr. 12: 02.02.2005 - Dekl. om kloakledning og tilhørende brønde

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Drikkevandsinteresser, beskyttet sø, beskyttede sten og jorddiger, beskyttet mose

Tilbehør:

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

Ovn, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Brænde og -oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Brænde og -oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug Brænde kr. 30.800,- + el til opvarmning kr. 2.000,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr. 7.797
Grundskyld - Boligdel	kr. 67
Grundskyld - Produktionsjord	kr. 3.638
Forsikring, anslået	kr. 17.000
Renovation, anslået	kr. 4.000
Andre off. afgifter	kr. 96
Skorstensfejer, anslået	kr. 1.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr. 3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.250
I alt	kr. 3.417.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 33.598

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.572 md. / 222.865 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.777 md. / 177.326 år v/27,15 %

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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026

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. 13: hovedstol kr. 1.611.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Evt oliebeholdning medtages over refusionsopgørelsen.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
49l - Rynkeby By, Ringe	0,3735 ha	0 m ²
40g - Rynkeby By, Ringe	2,1403 ha	659 m ²
49p - Rynkeby By, Ringe	0,0650 ha	28 m ²
8h - Rynkeby By, Ringe	4,9805 ha	1.601 m ²
29c - Rynkeby By, Ringe	0,4192 ha	127 m ²
Areal i alt	7,9785 ha	2.415 m ²

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	3.395.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.395.000

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Hovedvejen 18 - Stuehus til landbrugsejendom	1877/1992	324 m ²	324 m ²
Nr. 2 - Hovedvejen 18 - Garage	1965	80 m ²	
Nr. 3 - Hovedvejen 18 - Udhus	1877	7 m ²	
Nr. 4 - Hovedvejen 18 - Carport	1965	45 m ²	
Bygningsareal i alt		456 m ²	324 m ²

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forsikringsforhold

Selskab: Tryg

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Hovedvejen 18 - Stuehus til landbrugsejendom	

Øvrige bemærkninger:

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning



Adresse: Hovedvejen 18, Rynkeby, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4652
Ejerudgift/md.: kr. 2.800

Dato: 01.09.2026

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan ikke garanteres for foreskomst af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt

Køber overtager ingen momsreguleringsforpligtelser.

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.