

REAL



## Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>174</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.151</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>570</b>
Byggeår/ombygget	<b>1914/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **541G5381**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)

## 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: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026



### PÆN OG CHARMERENDE VILLA MED HYGGEKROGE OG DEN FYNske NATUR SOM BAGTÆPPE

Med en placering i idylliske Fjellerup, blot 2 km fra Ryslinge, får du med denne fine villa ikke blot landidyl og charme, men også en praktisk beliggenhed med hurtig adgang til både indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Og skal du til større byer er der under 10 km til Ørbæk og Ringe, der har togstation. På blot 6 minutter i bil når du Svendborg motorvejen, hvilket gør det nemt at komme rundt i hele landet.

Den nydelige villa på 174 m<sup>2</sup> oser af charme og rummer hyggelige kroge både inde og ude. Når du træder op mod hoveddøren, går du over en skøn terrasse med udsigt ud over de åbne vidder.

Indenfor mødes du af en entré med smukt mosaikparket og en trappe, der snor sig op til første sal. Her finder du en repos og tre gode værelser med smukke trægulve, perfekt til soveværelse, børneværelse eller kontor. Det ene af værelserne har en svalegang, perfekt til at nyde morgenkaffen med udsigt over landskabet.

I stueplan ligger en stor stue med plads til både sofa- og spiseafdeling. Brændeovnen sikrer varme og hyggestemning på kolde dage, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen. Her kan hverdagen leves.

Køkkenet fra Ikea ligger i åben forbindelse med stuen og fremstår lyst og funktionelt med flotte hvide fronter, en ovn i god arbejdshøjde og en køkkenø, familien kan samles omkring.

Fra køkkenet er der adgang til et stort bryggers med god opbevaringsplads og plads til at håndtere vasketøj. Her er et smukt stentæppe-gulv og udgang til terrassen.

Badeværelset emmer af husets charme og er indrettet med væghængt toilet, indbygget bruseniche, gulvvarme og et skønt badeværelsesmøbel.

##

### 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.

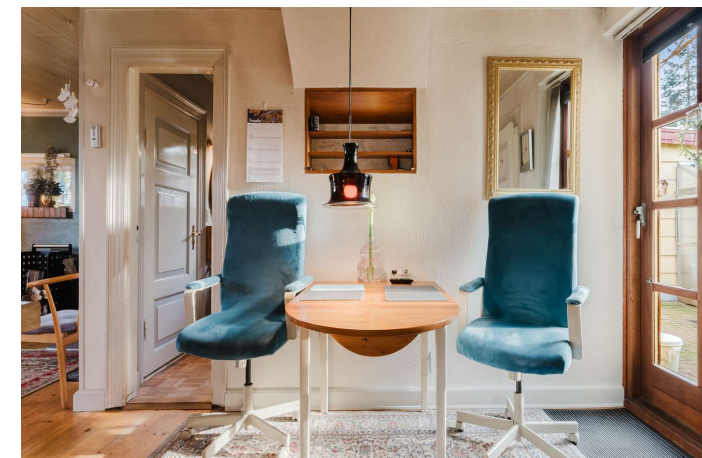
Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid



Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026





Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

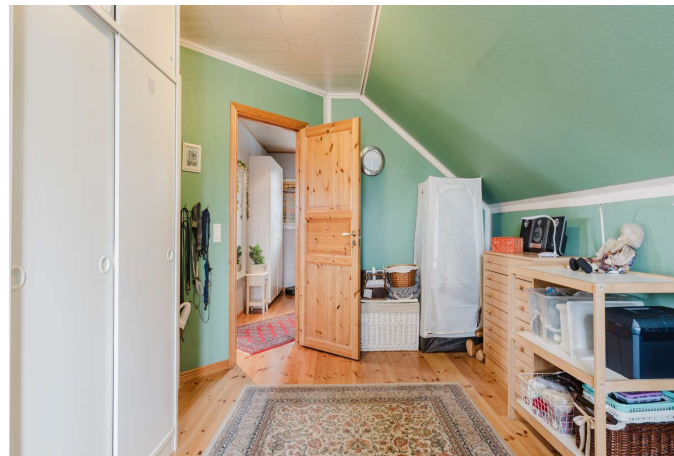




Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

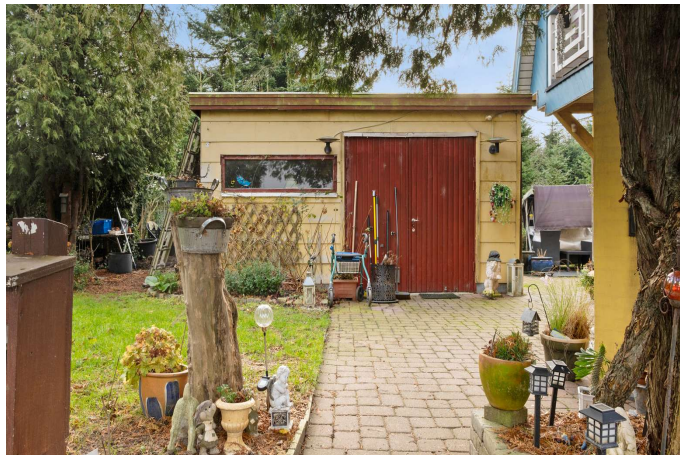




Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026





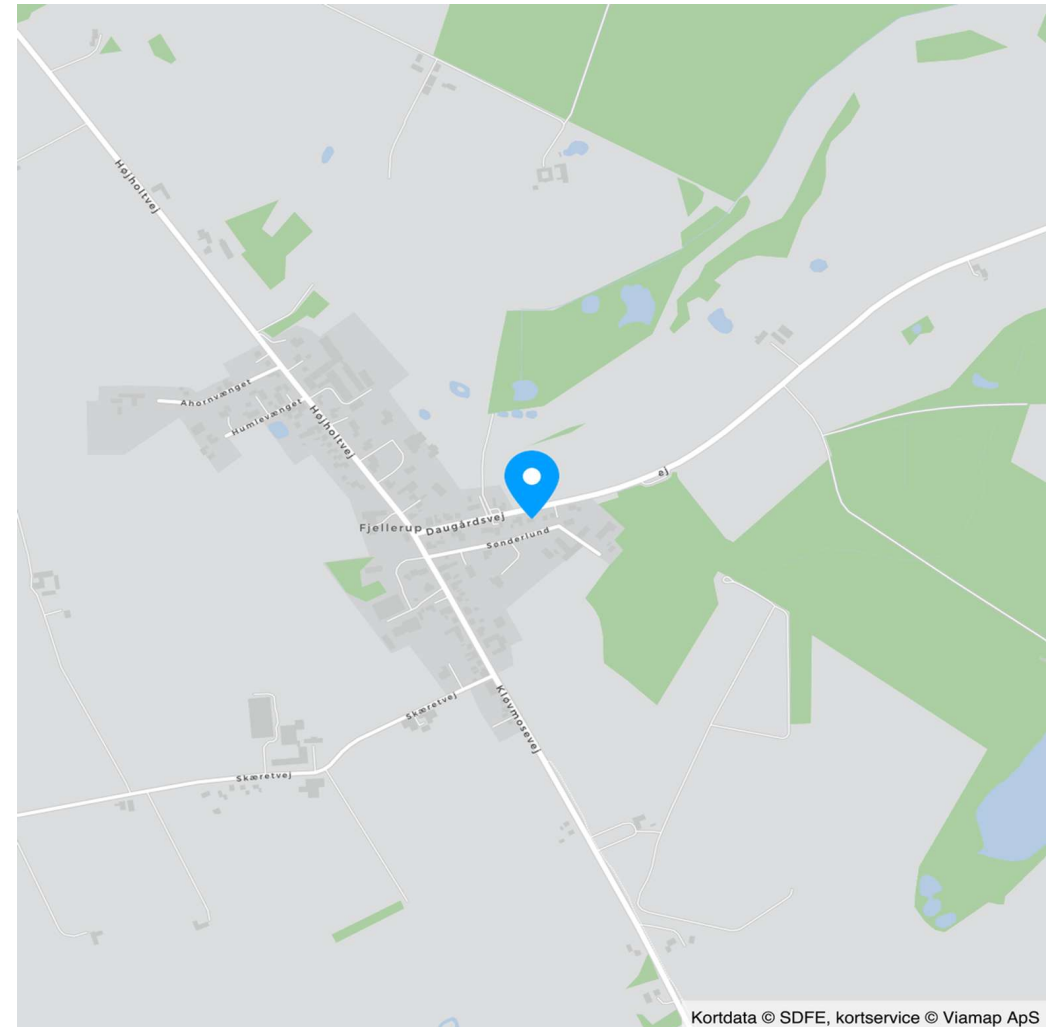
Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOUIGFOTOFYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Matr.nr.: 99 Ryslinge By, Ryslinge  
BFE-nr.: 3032368  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1914/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 920.000  
Grundværdi: 196.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 736.000  
Grundlag for grundskyld: 156.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 570 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 174 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 30 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: 15.07.1876 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 23.09.1876 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 20.09.1893 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 17.10.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 03.02.2000 - Lokalplan nr.1.26.

**Planer**

Kommuneplan Fje.BE.1 - Blandet bolig- og erhvervsområde i det åbne land - Fjellerup  
Lokalplan 1.26 - Fjellerup landsby

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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. Ang. brændeovn på ejendommen Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 19 MWh fjernvarme + 340 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften på varme anført i energimærket fordeler sig således: Fjernvarme kr. 21.700,- El til opvarmning kr. 900,-

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 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.754	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.333	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.855	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Jordstyring	kr.	25	I alt	kr.	1.013.786
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Skorstensfejerbidrag, anslået	kr.	419	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.353			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.809		

**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: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541G5381  
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 11.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 971.000

**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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg