



REAL

Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.151	Grund m2	570
Byggear/ombygget	1914/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **541G5381**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

PÆN OG CHARMERENDE VILLA MED HYGGELIGE KROGE 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 Svendborgmotorvejen, hvilket gør det nemt at komme rundt i hele landet.

Den nydelige villa på 174 m² osrer 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 svaiegang, 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: 29.01.2026

Udenfor byder haven på flere hyggelige kroge, skabt af træer, plankeværk, det isolerede skur og beplantning. Der er et væld af planter, buske og blomster, samt et drivhus op ad skuret, hvor du kan dyrke dine egne tomater. Terrassen fortsætter rundt om huset, så du altid kan finde sol eller skygge, og hele herligheden har den smukke fynske natur som bagtæppe, der skaber fred og ro i hverdagen.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

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

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

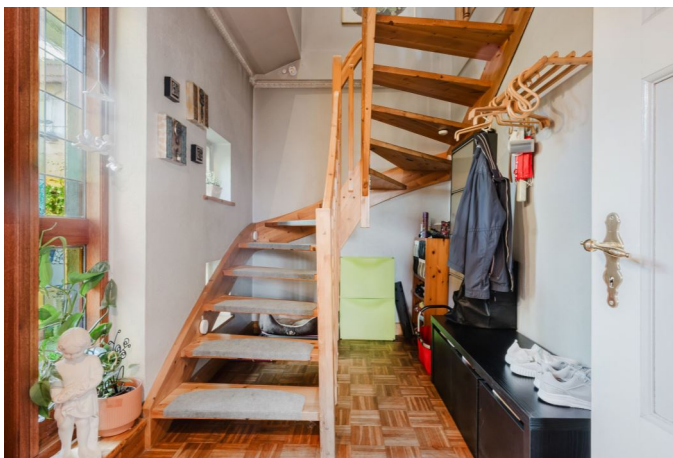
Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



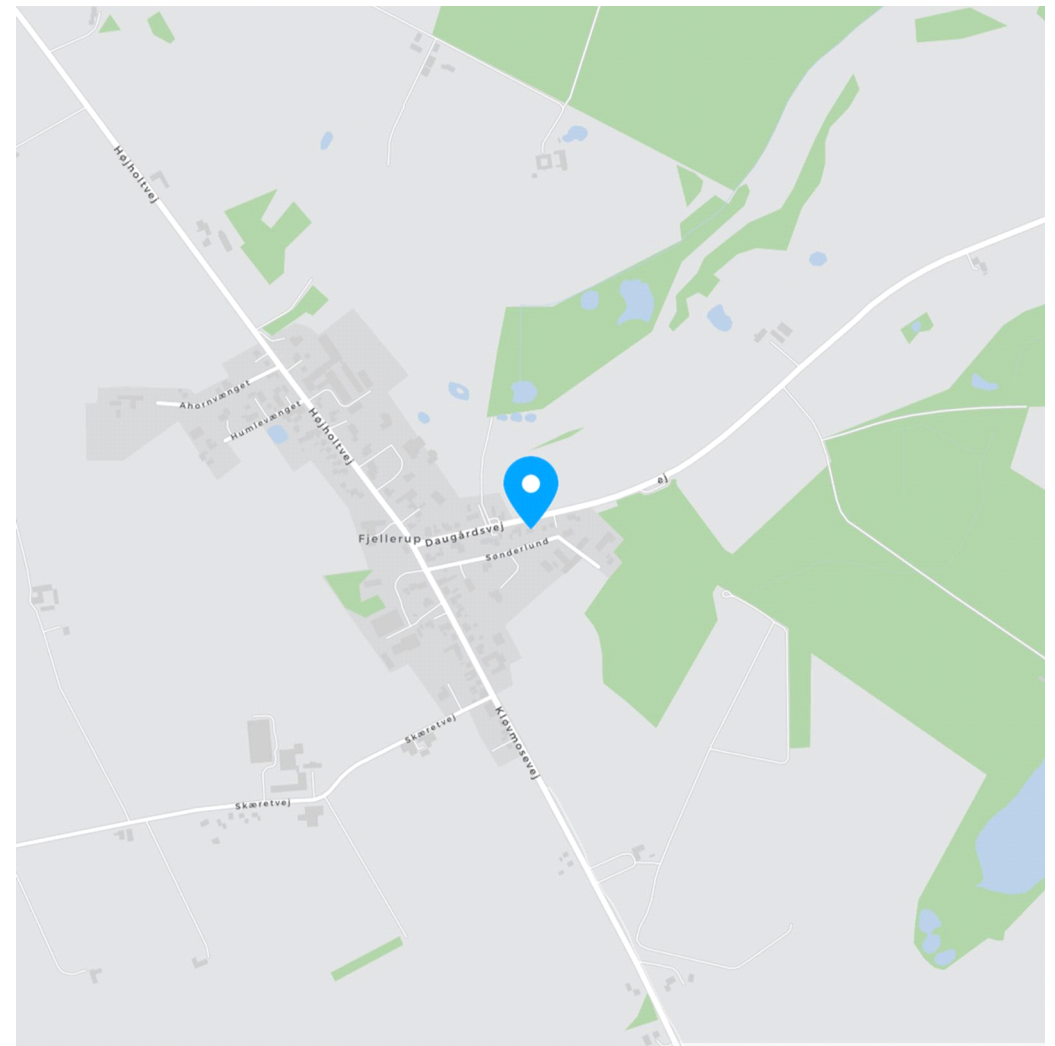
Adresse: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLCFOTO.VN



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	99 Ryslinge By, Ryslinge
BFE-nr.:	3032368
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1914/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	570 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	77 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.07.1876 lbnr. 935446-36 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 23.09.1876 lbnr. 935447-36 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 20.09.1893 lbnr. 935448-36 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 17.10.1930 lbnr. 935449-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
36_C_681
Nr. 5 lyst d. 03.02.2000 lbnr. 2414-36 Tillægstekst Lokalplan nr.1.26. Filnavn:
36_AT_73

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019
Blandet bolig- og erhvervsområde i det åbne land - Fjellerup
Udviklingsstrategi 2007/planstrategi
Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
Tillæg til Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
Udviklingsstrategi 2015-2030
Tillæg til Udviklingsstrategi 2015
Sammen skaber vi det bedste sted - forslag til udviklingsstrategi 2019-2030
Tillæg til Udviklingsstrategi 2023 - Sommerhusområder
Udviklingsstrategi 2023

Lokalplaner:

Fjellerup landsby

Spildevandsplan:

RYS014 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med
el-varme (gammeldags elvarme)

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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 19,28 MWh fjernvarme + 340 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
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,-

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.754	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.333	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	4.353	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.855			
Jordstyring	kr.	25	I alt	kr.	1.013.786
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Skorstensfejersbidrag, anslået	kr.	419			

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

13.810

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.392 md./ 64.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.349 md./ 52.187 år v/25,70%
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: 28.01.2026
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: Daugårdsvej 7, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 29.01.2026

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
Nykredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	725.811	725.811	735.668	DKK	2,38	64.808	14,75	3,04			Nej	

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