

Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**218**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.256**	Grund m^2	**1.195**
Byggeår/ombygget	**1865/2006**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **5234609**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
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: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026



Naturskøn ejendom med plads til familien og udsigt til åbne landskaber

På Sludevej 7 får I en rummelig og charmerende ejendom med hele 218 m² bolig, smukt placeret i fredelige omgivelser mellem skov og åbne marker. Her får I en sjælden kombination af landlig idyl, masser af plads og kort afstand til hverdagens faciliteter.

Boligen fremstår med en god og fleksibel planløsning, der giver mange anvendelsesmuligheder. I stueplan finder I et stort opholdsmiljø med køkken og stue i naturlig forbindelse, hvor de synlige bjælker og brændeovnen skaber en hyggelig atmosfære. Herudover byder etagen på flere værelser, badeværelse, bryggers samt gode opbevaringsmuligheder. På førstesalen fortsætter de mange kvadratmeter med yderligere værelser og disponible rum, som kan indrettes efter familiens behov, hvad enten ønsket er hjemmekontor, hobbyrum eller ekstra sovepladser.

Ejendommen opvarmes med en luft-til-vand varmepumpe, som bidrager til en energieffektiv og komfortabel hverdag.

Udenfor venter en stor grund omgivet af frodig beplantning og naturskønne omgivelser. Flere hyggelige terrasseområder giver mulighed for at nyde solen dagen igennem, mens den omkringliggende natur skaber en rolig og privat atmosfære. Her er plads til både leg, afslapning og haveliv.

Beliggenheden giver jer det bedste af begge verdener. I bor fredeligt på landet med skov og marker som nærmeste naboer, samtidig med at Frørup Skole ligger få minutters kørsel fra ejendommen. Nyborg centrum, indkøbsmuligheder, restauranter, togstation og motorvejsnettet nås ligeledes inden for ca. 10 minutter, hvilket gør ejendommen attraktiv for både familier og pendlere.

En ejendom for jer, der ønsker masser af plads, naturskønne omgivelser og en hverdag med ro uden at give afkald på nærheden til byens faciliteter.

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: Kristian Amstrup

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

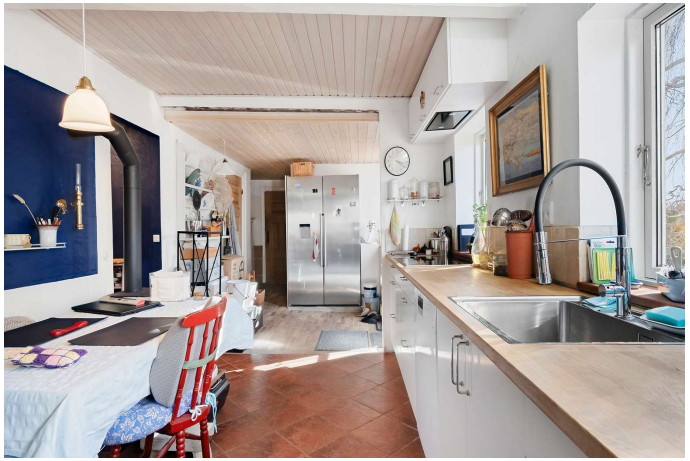
Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

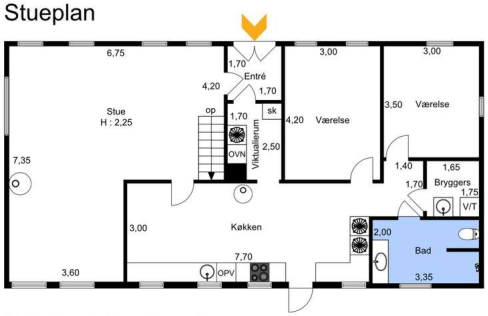
RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

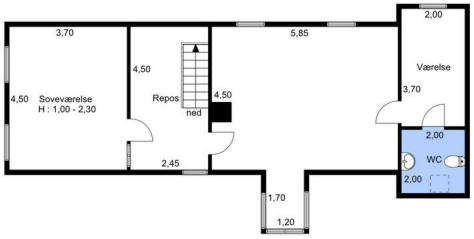
Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026

Stueplan

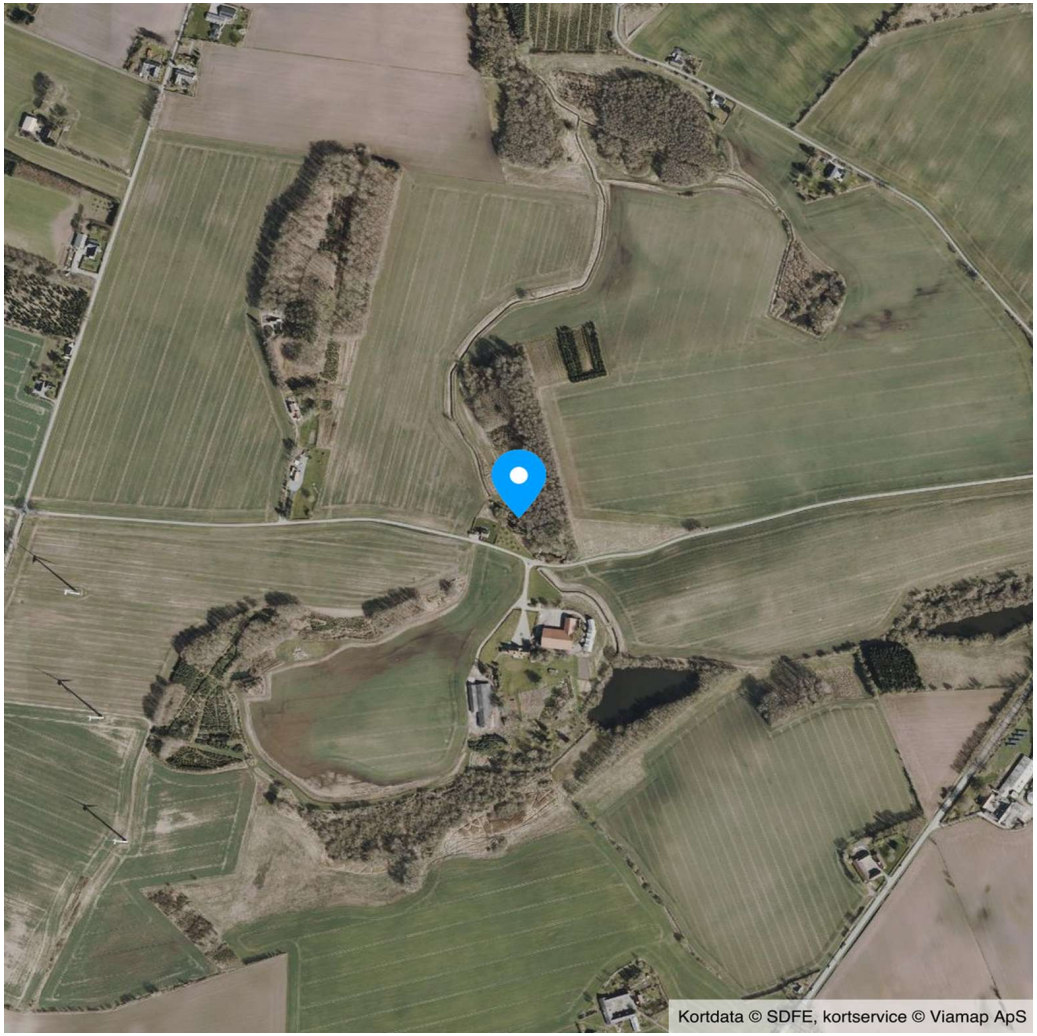


1. sal





Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	1c Slude By, Frørup
BFE-nr.:	3013845
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1865/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.233.000
Grundværdi:	307.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.637.600
Grundlag for grundskyld:	245.600

Arealer**

Grundareal:	1.195 m^2
Boligareal i alt:	218 m^2

Øvrige arealer:

** 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. 1: 25.11.2011 - Deklaration om kontraktanlæg
- Nr. 2: 03.08.2018 - Deklaration om anlægsarbejde

Planer
Kommuneplan 21

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

Emhætte (Thermex), Bosch induktionskogeplade, Indbygningsovn (Wasco), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Whirlpool), Skabsfryser (Siemens), Dybfryser (Sharp)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirenseanlæg med udledning til markdræn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Brændeovnen i køkken er produceret efter 2003.

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Jordforurening registreret:
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på
vidensniveau 2, F0.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt
ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er
forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere
informationer.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af
Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er
endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht.
Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede
beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod
forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for
den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at
tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendom-

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.352
Grundskyld	kr.	3.144
Forsikring	kr.	9.300
Renovation	kr.	5.221
Andre off. afgifter,. anslået	kr.	150
Skorstensfejer, anslået	kr.	850
Jordflytningsgebyr, anslået	kr.	50
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.066

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	1.920.665

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.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.485 md. / 101.818 år v/27,30 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 5234609 Ejerudgift/md.: kr. 2.256	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 600.000
Nr. 4: hovedstol kr. 687.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.