

REAL



## Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>218</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.168</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.195</b>
Byggeår/ombygget	<b>1865/2006</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **5234609**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://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. 2.168

Dato: 17.06.2026



### Naturskøn ejendom med plads til familien og udsigt til åbne landskaber

På Sludevej 7 får I en rummelig og charmerende ejendom med hele 218 m<sup>2</sup> 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

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

Sagsnr.: 5234609  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 17.06.2026



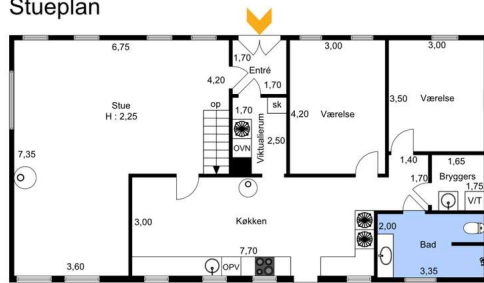


Adresse: Sludevej 7, Slude, 5871 Frørup  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 5234609  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.168

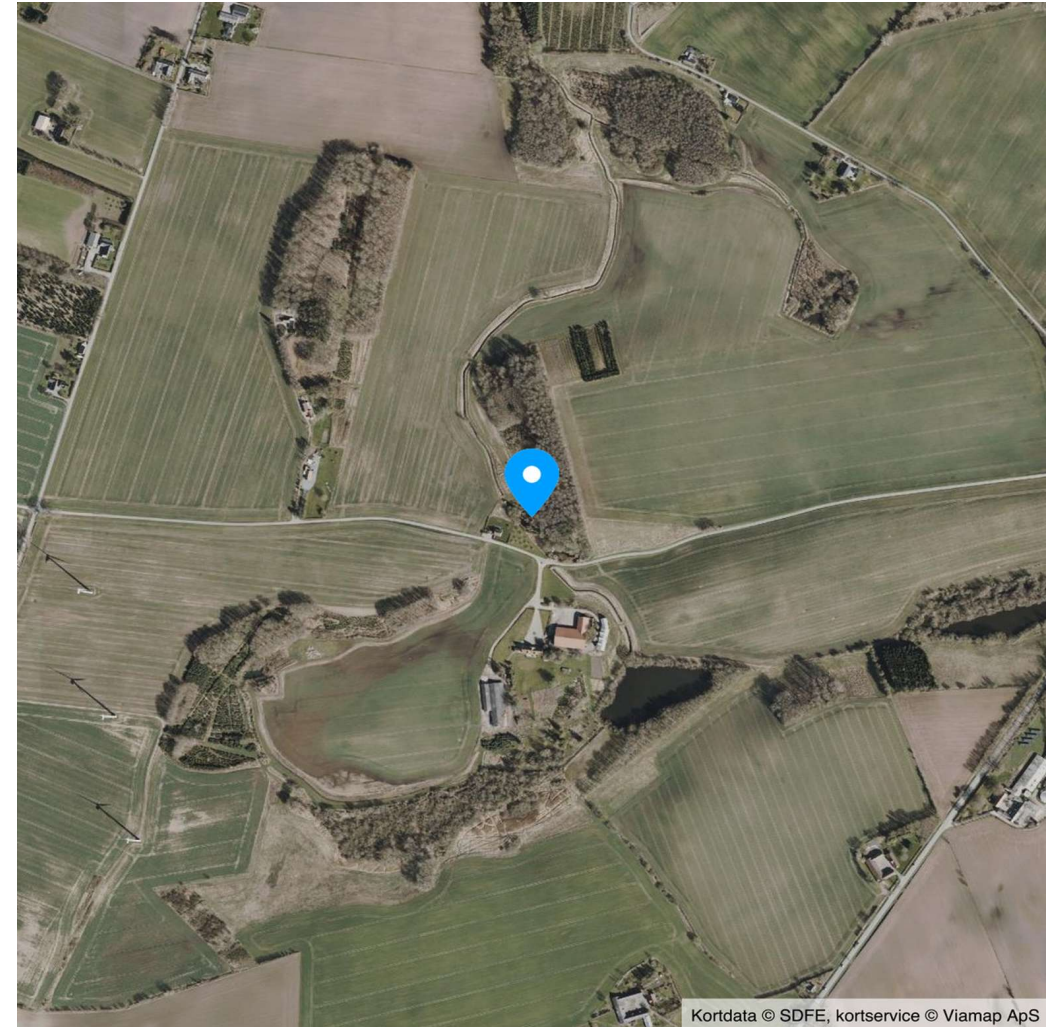
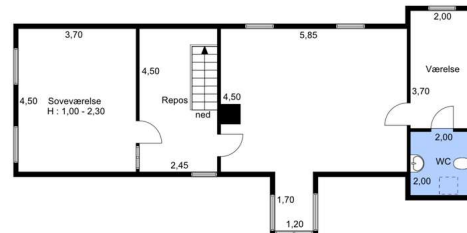
Dato: 17.06.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 5234609  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 17.06.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 218 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

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

**Planer**

Ingen

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.

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

Sagsnr.: 5234609  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 17.06.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 9081

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Minirensanlæg 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 5234609  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 17.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.352	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Forsikring, anslået	kr.	8.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	1.920.665
Andre off. afgifter, anslået	kr.	150	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	850			
Tømning af septiktank, anslået	kr.	1.000			
Jordflytningsgebyr, 2024	kr.	18			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 26.013

**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 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.216 md. / 98.588 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

Sagsnr.: 5234609  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 17.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 687.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens ene brændeovn/pejseindsats er i skrivende stund ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Jordforurening registreret:**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede 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 ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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

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.