

Salgsopstilling

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: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt fritidshus ved vandet på Østfyn

Glæd jer til at se denne velholdte ejendom, som ligger i tredje række fra vandet på den fynske østkyst lige syd for Nyborg. Der er tale om et flot og helårsanvendeligt fritidshus fra 1978 i halvandet plan, som løbende er blevet vedligeholdt. I kan se frem til at indrette en lys og rummelig bolig med køkken-alrum, to værelser, et badeværelse og en stue. Ligeledes får I glæde af udsigten over markerne og Storebælt, og også haven er skøn. Der medfølger en carport fra 2007.

Haven er lukket med hæk hele vejen rundt og består hovedsageligt af græs, hvor der er masser af plads til spil og leg. Dernæst er der hyggelige terrassemiljøer med både sol og skygge, og fra svalegangen kan I spejle ud over havet.

Størstedelen af stueetagen er afsat til et skønt køkken-alrum, hvor I kan færdes på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Ovenpå udgør reposet en ideel dagligstue med dobbeltdøre til svalegangen, hvorfra udsigten kommer til sin fulde ret.

Førstesalen rummer to værelser i åben forbindelse, som I også kan vælge at dele helt i to, hvis I ønsker det. Badeværelset i stueetagen danner en dejlig ramme om dagligdagens gøremål.

Fritidshuset ligger i fredelige omgivelser ganske få skridt fra vandet ved Slude Strand og Tårup Strand. I kan således gå til sandstranden på et øjeblik og også gøre brug af faciliteterne ved Tårup Strand Camping. Åbne marker og skov kendetegner også nærområdet, og efter et lille kvarter i bil når I alle byens tilbud i Nyborg.

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: Lasse Hvistendal Olsen

Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025



Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

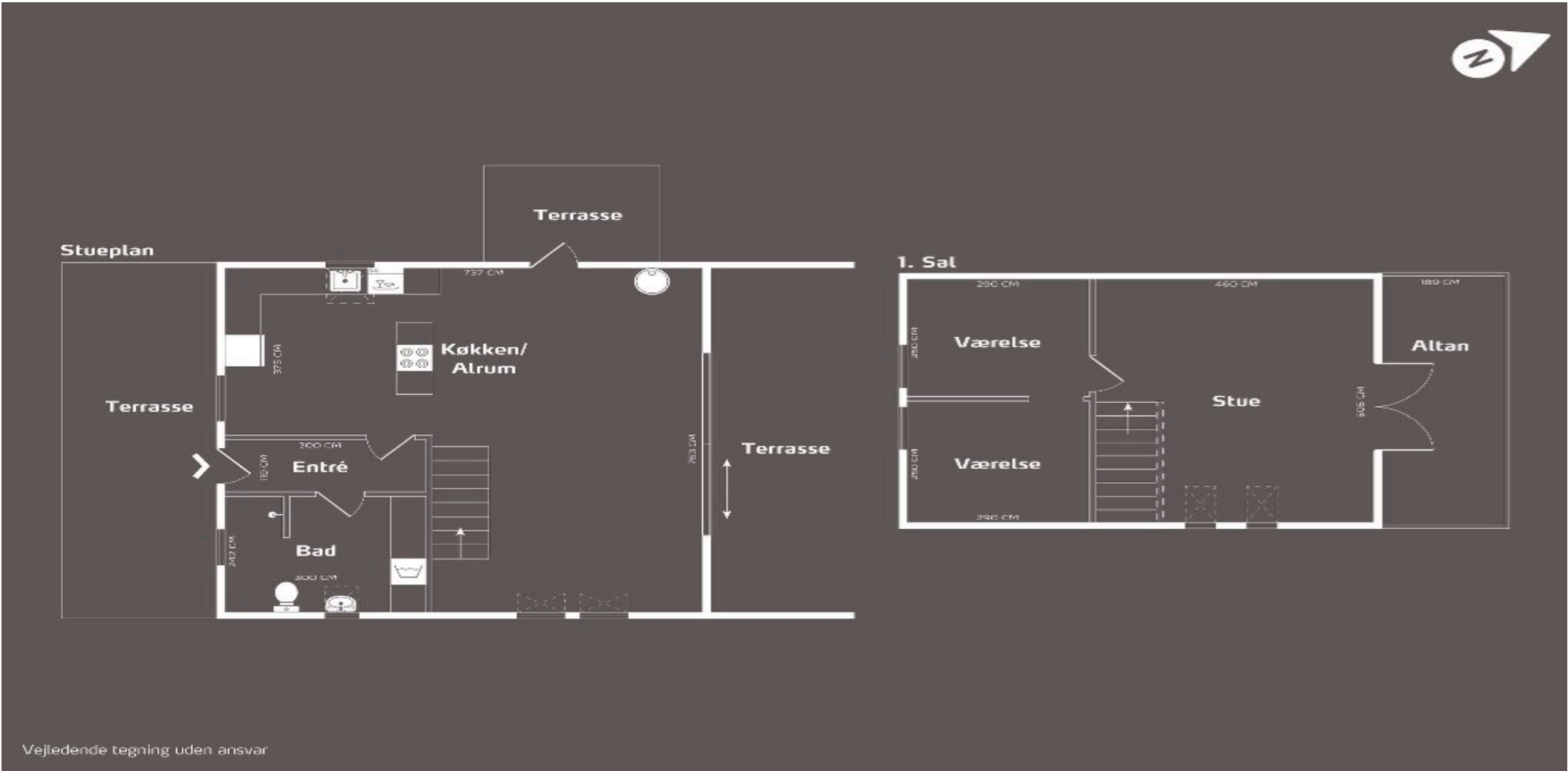
Dato: 18.4.2025



Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025



Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Nyborg

Matr.nr.: 4bx Slude By, Frørup

BFE-nr.: 3013925

Zonestatus: Sommerhusområde

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fælles vej

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Elvarme

Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 1.282.000,00

Grundværdi: 842.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.025.600,00

Grundlag for grundskyld: 673.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 803 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 47 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 21 m²

Boligareal i alt: 68 m²

Andre bygninger: 24 m²

-heraf Carport 24 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.9.1966 Byplanvedtægt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Slude Strand Sommer- og Brolaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Anslået ud fra opkrævning for 1. kvartal 2023

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyringsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

Privat fælles vej:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fælles vej.

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at produktionsår på brændeovn/pejseindsats er ukendt.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup

Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191

Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.230,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.622,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.370,00
Husforsikring Præmie jf. police	kr. 1.828,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prisliste	kr. 3.643,75	I alt	kr.	1.815.020,00
Grundejerforeningskontingent 2024	kr. 357,76			
Rottebekæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 95,00			
Jordstyringsgebyr Anslået 2025 takst	kr. 28,00			
Skorstensfejerbidrag Anslået 2025 takst	kr. 655,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.460,07			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.203 md./ 122.438 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.055 md./ 96.659 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 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: 18.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.
Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Slude Strand 4A, 5871 Frørup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 63-X0000191
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 18.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.