

Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**104**
Kontant	**3.595.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.288**	Grund m²	**1.200**
Byggeår	**2023**		

Sagsnr. **371F2355**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026



Vedligeholdelsesfrit fritidshus fra 2023 med rolige omgivelser og udsigt over vandet.

I dette skønne fritidshus kan I virkelig bare holde fri og slappe af. I behøver nemlig ikke tænke det mindste på vedligeholdelse, da både huset og terrassen er bygget i Thermowood. Til gengæld får I den helt rigtige sommerhusstemning med lys, luft og høje hvide træpaneler, der lige tilføjer dét der ekstra.

Det store køkken-alrum er lyst og åbent med loft til kip, og den store foldedør kan åbnes helt op ud mod terrassen, så I får haven og alt det grønne helt indenfor. I forbindelse med stuen ligger et pænt gæstetoilet, og derudover får I et rummeligt badeværelse med store, sandfarvede fliser på gulvet og i den murede brusekabine med regnvejrsbruser.

Der er sovepladser til alle med fire gode værelser og en dejlig hems med en god loftshøjde. Derudover er garagen isoleret og opdelt i to rum, så der er mulighed for at inddrage det ene til anneks og ekstra sovepladser.

Terrassen går hele vejen rundt om huset, så I kan gå barfodet fra huset til garagen samt til husets forskellige rum. Der er nemlig ikke alene udgang til den store terrasse fra stuen, men også fra tre af de fire værelser, så der er rig mulighed for at få frisk luft i lungerne. På nordsiden af huset får I ovenikøbet en afskærmet udendørs bruser.

I kommer til at bo på en stille og lukket vej kun ti minutters gang fra stranden, hvor I kan bade eller nyde en spadseretur med udsigt til Storebæltsbroen. Området byder på mange udflugtsmål, ikke mindst Slagelse, som ligger en lille halv times kørsel herfra, og hvor I kan tage en slentretur gennem den hyggelige bykerne med sine snoede gader, kirker, butikker og cafeer. Der er heller ikke langt fra fritidshuset til spændende specialmuseer som for eksempel Trelleborg og Panzermuseum East.

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: Jan Thanning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse

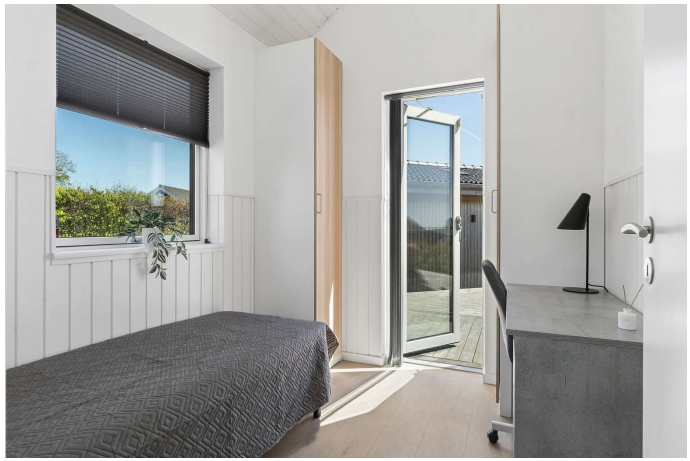
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

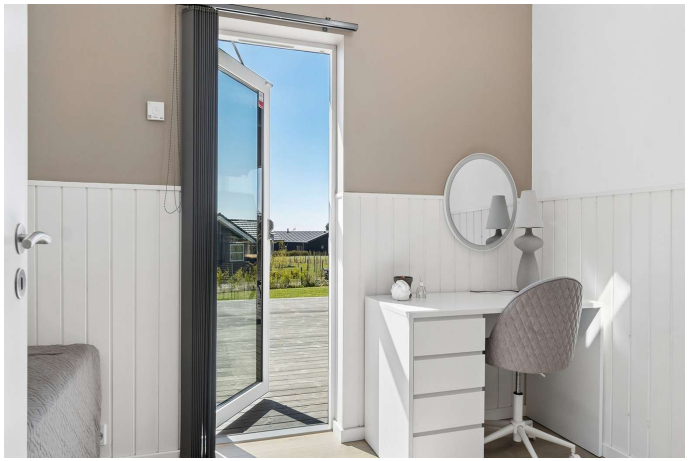
Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026



Værelse



Værelse



Hems



Terrasse



Udendørs



Indkørsel

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

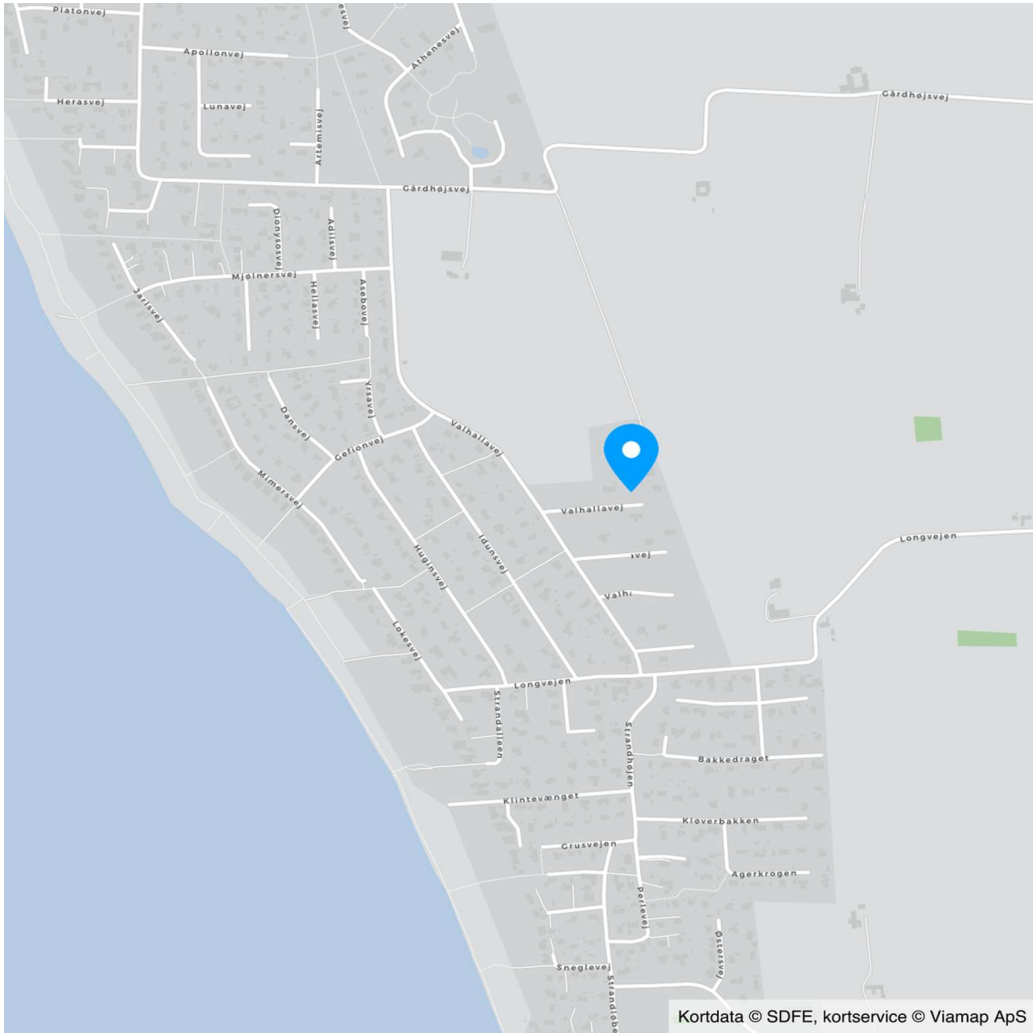
Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	12cp Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg
BFE-nr.:	10166136
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.595.000
Grundværdi:	396.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.876.000
Grundlag for grundskyld:	316.800

Arealer**

Grundareal:	1.200 m²
Boligareal i alt:	104 m²

Øvrige arealer:

Carport:	35 m²

** 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
Ingen

Planer
Lokalplan 93 - Lokalplan nr. 93 for et sommerhusområde ved Drøsselbjerg Strand

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

Ovn, Køleskab, Emhætte, Kogeplade, Vaskemaskine, Opvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der er udarbejdet en liste over det som ikke medfølger - udleveres hos mægleren

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.668
Grundskyld	kr.	5.259
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	2.006
Grundejerforening	kr.	2.050
Husforsikring	kr.	3.473
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.455

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.633.596

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.713.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Emilsminde v/formand Karsten Bjerre-Jepsen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Fibernet
Der er indlagt fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat
Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning

Adresse: Valhallavej 62, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 371F2355
Ejerudgift/md.: kr. 2.288

Dato: 17.11.2026

herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab erén af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.