

REAL



Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	48
Kontantpris	1.475.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.539	Grund m2	1.200
Byggear	1970		

Sagsnr. **371F1326**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. 72100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På en skøn beliggenhed ved Drøsselbjerg Strand med 500 meter til vandet ligger dette dejlige sommerhus. Huset fremstår i superflot stand, så det er nemt at tage i brug og finde sig til rette, samtidig har det en helt særlig atmosfære, hvor tempoet og skuldrene sænkes helt automatisk. Samme scenarie vil udspille sig i den store have, hvor I desuden finder et anneks fra 2020.

Matriklen befinder sig i rolige omgivelser tæt på vandkanten. I sommersæsonen bliver der opsat badebroer, hvorfra der er direkte adgang til det klare vand med sandbund. Stillinge Strand er bestemt også værd at besøge, og på disse kanter finder I desuden indkøbsmuligheder. Turen til København tager lidt over en time, så det også er nemt at opsøge byens puls.

Grunden er på 1.200 kvadratmeter, som breder sig over græsarealer med stedvis beplantning. Længs huset er der anlagt et fantastisk terrassedæk i træ, hvor det er nemt at opsøge solen fra morgen til aften, hvilket også gælder på den dejlige lounge. Rådyr kommer ofte forbi og gør sit visit. Grunden er forsynet med nedslivningsanlæg.

Set udefra fremstår sommerhuset med en klassisk stil, hvor den sortmalede facade får modspil fra hvide vinduesrammer. Som I gør jeres entré indenfor, møder I et lyst og indbydende hjem, der i øvrigt er oplagt at bruge til udlejning alt efter jeres behov.

Det fine, hvide køkken ligger i åben forbindelse til spisestuen i den ene retning og dagligstuen i modsatte. Loftet er ført til kip, gulvet er smukt, og en brændeovn sørger for at knitre hyggeligt i baggrunden. Huset er desuden velisoleret og holder derfor godt på varmen, så det kan bruges året rundt. Under samme tag finder I et værelse og et badeværelse med brus. Et anneks fra 2020 tilbyder desuden ekstra plads og muligheder, og herude er der elvarme.

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

Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	9 r Strandgård, Drøsselbjerg
BFE-nr.:	2471526
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	866.000 kr.
Grundværdi:	413.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	692.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	330.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	48 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfor- ening, udstykning mv, færdselsret mv, vand- værk mv.
Nr. 2 lyst d. 26.03.2007 - Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Drøsselbjerg Strands Grund- ejerforening

Kommuneplan:

Plan - Sommerhusområde Drøsselbjerg Strand

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.533	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	5.485	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.407
Husforsikring	kr.	2.878	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	2.517	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	1.500	Gebyr for notering af ejerskifte til grundejerforeningen	kr.	750
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	1.501.657
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Renovation af badebroer til grundejerforeningen	kr.	600			
Anslået tømningsordning	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		18.473			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.922 md./ 95.067 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.462 md./ 77.548 år v/25,21%
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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	971.000	961.878	962.127	DKK	0,05	18.702	25,75	3,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Drøsselbjerg Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn

Der findes en 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 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.

Fibernet:

Nej

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer arealer/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.



Adresse: Zeusvej 28, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 371F1326
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 06.12.2025

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

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 er én 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