

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: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Drøsselbjerg Strand - Højtliggende fritidshus på 1.200 m² stor grund med fantastisk udsigt over området og Storebælt

Drømmer du om et fritidshus med en enestående beliggenhed og udsigt? Så er dette charmerende sommerhus på Drøsselbjerg Strand noget for dig! På en 1.200 m² stor, kuperet grund ligger dette fritidshus højt placeret for enden af en lukket vej med en fantastisk udsigt over både området og Storebælt. Sommerhuset er opført i 1969 og fremstår originalt.

Sommerhuset rummer 50 m² og indeholder: Entré med plads til sko og overtøj, som fordeler til husets rum. Funktionelt, originalt køkken med åben forbindelse til stuen, hvorfra der er udgang til den sydvendte terrasse med fantastisk udsigt over Storebælt. Herudover indeholder sommerhuset 2 gode værelser, hvoraf det ene er med køjeseng, samt et badeværelse med bruseniche og installation til vaskemaskine. Derudover er der et praktisk udhus på 10 m².

Udenfor venter en 1.200 m² stor, solrig grund. Haven vender mod syd, så her kan solen nydes hele dagen - og her er god plads til både leg og boldspil. Og på den sydvendte terrasse kan du slappe af i solen eller holde hyggelige grillaftener, alt sammen mens du nyder den fantastiske udsigt over Storebælt.

Beliggenheden er simpelthen fantastisk! Sommerhuset er godt placeret for enden af en lukket vej i et fredeligt sommerhusområde, hvor du både får ro og nærhed til naturen. Der er kun få minutters gang til vandet, og fra maj måned opsættes der badebro, så man kan komme ned og få sig en forfriskende dukkert i det klare vand.

Drøsselbjerg Strand er kendt for sin naturskønne beliggenhed med kuperede områder, skrænter og stier med mange smukke udsigtspunkter - oplagt til hyggelige gåture. Trods den rolige placering er der kun 15 minutters kørsel til motorvejen, så både København og Fyn/Jylland er inden for rækkevidde. I nærheden finder du også indkøbsmuligheder og restauranter ved Stillinge Strand og det charmerende miljø omkring Mullerup Havn.

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.

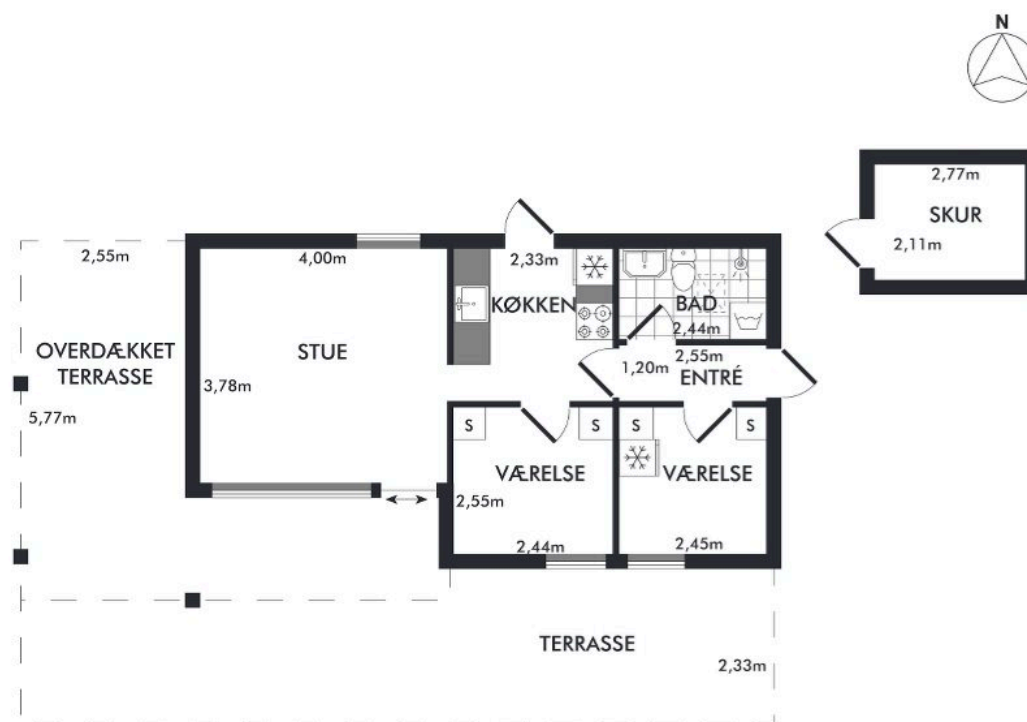
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Nordbo

v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025



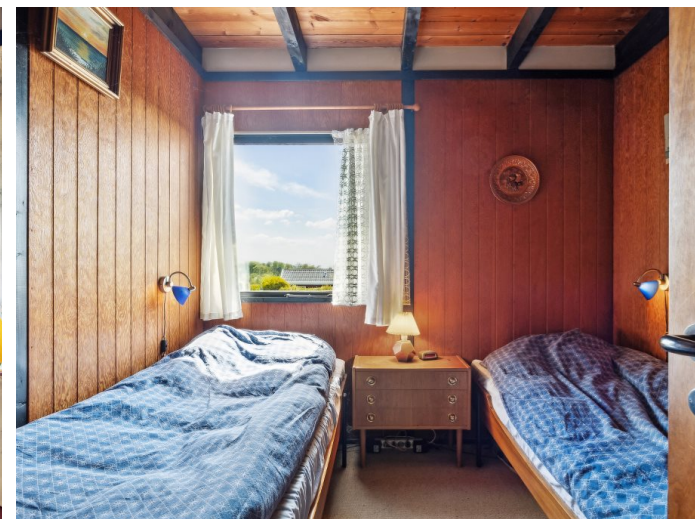
Vejledende plantegning uden ansvar

v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025



Adresse: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 11cr Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg
BFE-nr.: 2471039
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (trixtank)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal udgør:	1200 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.615.000,00
Grundværdi: 1.445.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.292.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.156.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gorenje

type: Emhætte mærke:

type: Køleskab mærke:

type: Vaskemaskine mærke:

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:

Kommune rammeplan: 2022-33

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Drøsselbjerglung

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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

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: 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.589,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.190,00	Køberrådgivning og berigtigelse af handel, anslået
Husforsikring	kr. 4.191,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 97,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.517,00	I alt
Grundejerforening	kr. 1.300,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.885,10	

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: 9.859 md./ 118.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.942 md./ 95.303 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: 6.5.2025. 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: Agerkrogen 9, Drøsselbjerg Strand, 4200 Slagelse
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 34450001207
 Ejerudgift/md.: kr. 2.824

Dato: 7.5.2025

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 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kt.lån baseret på obl.	502.444,30	502.444,30	5.024.443,00	DKK	2,00	25.248,63	19,75	5,05	0			