

An aerial photograph of a coastal area. In the top left, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white. The landscape features a mix of green grass, dense pine forests, and several houses. A large red arrow with a white outline points down towards a specific house in the center of the image. The house has a dark roof and is surrounded by trees and a lawn. In the background, a sandy beach and the ocean are visible.

**REAL**

## Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>172</b>   |
| Kontantpris | <b>4.895.000</b>  | Værelser | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.133</b>      | Grund m2 | <b>1.218</b> |
| Byggear     | <b>1979</b>       |          |              |

Sagsnr. **371F2338**

**RealMæglerne** Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / [www.realmaeglerne.dk/slagelse](http://www.realmaeglerne.dk/slagelse)

## 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: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026



### Beskrivelse:

Dette forrygende og fritidshus ligger ved Bildsø Strand samt skov og med kort afstand til Stillinge Strand, hvorfor man får de skønneste omgivelser at holde ferie i. Huset er enormt velholdt, lyst og godt indrettet med hele fire værelser, to badeværelser og rummelige opholdsmiljøer. Der er således rig mulighed for at invitere venner eller udvidet familie til ophold, eller den oplagte mulighed for udlejning.

Huset der er ombygget i 2008, har en spændende udformning og har flere velplacerede terrasser og lækroge, som skiftevis i løbet af dagen er solrige. Matriklen er omkranset af hegn og forskelligartet beplantning, så privatlivets fred er helt intakt. Her er dejligt for store såvel som små med terrasserne til afslapning og gyngestativ, legehus samt en stor græsplæne til leg. Et kæmpe plus for huset er solcellerne på huset, der sikre lave anvendelsesudgifter.

Inden døre fortsætter de gode takter, og det første rum, der skal opleves, er hjertet i huset: stuen og køkken-alrummet, som er samlet i ét. Forløbet mellem køkken, alrum og stue er åbent, men grundet formen på huset er rummet helt tydeligt opdelt i forskellige funktioner. Lysindfaldet er glimrende fra især stuen, og flere terrassedøre forbinder inde og ude. Det kipførte loft og brændeovnen er endnu et par fine detaljer.

Fire værelser giver god plads til venner og familie. Fordelingen af de resterende rum er som i et typehus med et soveværelse nær det ene badeværelse samt de tre øvrige værelser og husets andet badeværelse i en afdeling i den anden ende.

Når tiden skal fordrives på bedst tænkelige vis, er der ikke andet for end at pakke strandtasken og tage turen på ca. 300 meter til den børnevenlige strand. Skoven i modsatte retning lokker også, og endelig ligger indkøbsmuligheder, en restaurant og et ishus i gåafstand fra huset.

### 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: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026



Adresse: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026



Dato: 15.01.2026





Adresse: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                       |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                        |
| Kommune:            | Slagelse                         |
| Matr.nr.:           | 6 v Bildsø By, Kirke Stillinge   |
| BFE-nr.:            | 2533222                          |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                  |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Fælles/privat                    |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 1979                             |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.450.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 928.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.960.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 742.400 kr.   |

##### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.218 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 172 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 172 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 18 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Carport         | 18 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.05.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering  
Nr. 2 lyst d. 08.05.1963 Dok om grundejerforening mv, vej mv  
Nr. 3 lyst d. 08.05.1963 Dok om vej mv

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab – Siemens, Skabsfryser – Siemens, Indbygningsovn – Siemens, Induktion kogeplade – Siemens, Mikroovn - Sharp,  
Opvaskemaskine – Bosch, Vaskemaskine – Bauknecht, Tørretromler – Bauknecht, Køleskab i skur - Zanussi

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lederne 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 salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.996  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 4.895.000 |
| Grundskyld        | kr. | 8.241  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.131    |
| Husforsikring     | kr. | 3.792  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 31.250    |
| Renovation        | kr. | 2.630  | Omkostninger til berigtigelse    | kr. | 8.750     |
| Grundejerforening | kr. | 100    | I alt                            | kr. | 4.945.131 |
| Skorstensfejning  | kr. | 640    |                                  |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 196    |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

25.595

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.557 md./ 318.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.574 md./ 258.884 år v/24,70%  
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: 15.01.2026  
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: 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: Lillerisvænget 9, Bildsø, 4200 Slagelse  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 371F2338  
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 15.01.2026

**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.

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Lillerisvænget Arne Olsen

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:**

Ja

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

# 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

### 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