

REAL



Holbergsvej 123, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.362	Grund m2	1.170
Byggeår/ombygget	1940/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **373VI342**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

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: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne indbydende villa fremstår med pudset facade, rødt tegltag og en attraktiv beliggenhed på en lukket vej, hvor både skole, pasningsordning og indkøb ligger inden for kort afstand. Her får I en bolig med en gennemtænkt planløsning, hvor pladsen er udnyttet optimalt, og hvor både familieliv og rolige stunder kan gå hånd i hånd.

Boligens stueplan byder på en separat forældreafdeling med soveværelse og eget badeværelse, hvilket giver en praktisk og privat indretning. Herudover finder man et stort bryggers med god opbevaringsplads og direkte adgang til husets nyere køkken. Sidstnævnte er på mange måder husets hovedåre, og det er herfra, al social sammenkomst udspringer med stuearealerne bredt ud i tre grene fra køkkenet. Et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier vælter ind fra flere verdenshjørner, mens en hyggelig brændeovn bliver et trækplaster på kølige aftener. Den indbydende udestue, som forlænger boligen, giver mulighed for at nyde udsigten til haven og de omkringliggende marker året rundt.

Endnu et badeværelse afslutter stueplanet, hvorefter I skal bevæge jer op på førstesalen. Her ligger der to gode værelser samt et repos, der kan indrettes fleksibelt – eksempelvis som kontor eller legehjørne. Dermed er der plads til både børneafdeling og gæster.

Den store have, der indbyder til leg, boldspil, haveprojekter eller blot afslapning i grønne omgivelser, gør også en flot figur, og særligt det anseelige terrassemiljø trækker overskrifter.

For den aktive familie er beliggenheden perfekt. I nyder godt af kort afstand til skole, SFO og indkøb samt nem adgang til motorvejen i Sorø. Samtidig giver nærområdet rekreative muligheder, blandt andet i den nærliggende hundeskov.

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: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

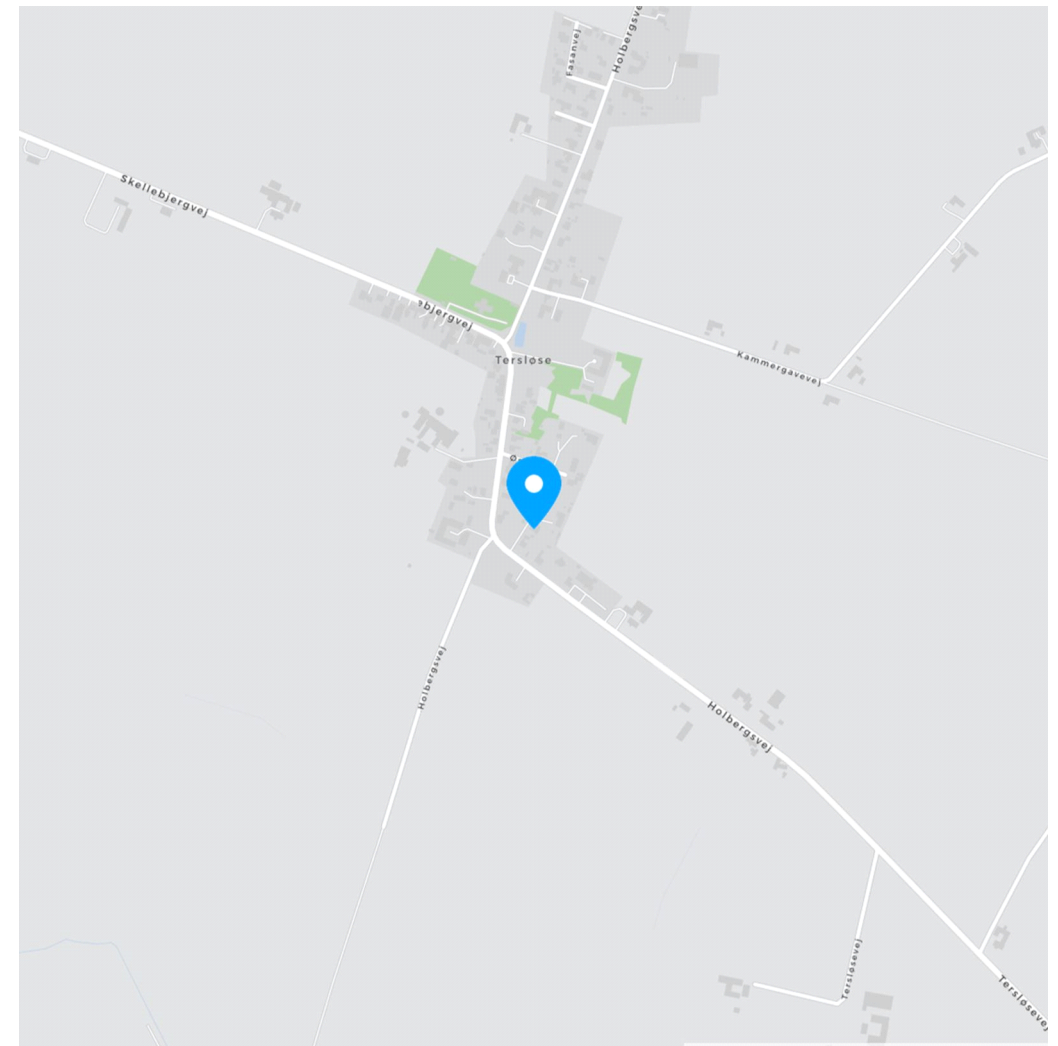
Dato: 29.01.2026



Adresse: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
 Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	2 q Tersløse By, Tersløse
BFE-nr.:	2406466
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1940/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.407.000 kr.
Grundværdi:	423.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.125.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	338.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.170 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Garage:	15 m ²
Udhus:	18 m ²
Udhus:	14 m ²
Drivhus:	11 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. Tingbogen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Bosch
 Kogeplade - Voss/electrolux
 Køle/fryseskab - Gorenje
 Ovn - Siemens
 Emhætte - Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 1.900,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover er el til opvarmning - årsforbrug 1.374 kWh, kr. 2.900 jf. Energimærket

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Brændeovn - ukendt produktionsår:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.316	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.990
Husforsikring	kr.	2.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.708	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.144		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	314	I alt	kr.	1.523.590

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

16.349

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 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.461 md./ 77.535 år v/26,40%

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: 29.01.2026

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: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373V1342
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	849.267	849.267	745.963	DKK	2	53.523	23,00	4,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Sorø - 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