

REAL



Sølvagervej 9, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	267
Kontantpris	3.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.676	Grund m2	1.540
Byggear	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1289**

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: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Denne rummelige og gennemrenoverede villa i Dianalund forener moderne komfort med en sjælden følelse af fred, frihed og masser af plads. Her får du en bolig, hvor der er tænkt på både samvær og privatliv, og hvor hver en detalje bidrager til en harmonisk helhed.

Boligens hjerte er det store, lyse køkken-alrum med loft til kip, ovenlysvinduer og fritlagte spær, der skaber en luftig og indbydende atmosfære. Køkkenet er en elegant Svane-udgave fra 2022 med rene linjer, viktualierum og alt, hvad den madglade familie kan ønske sig. I forlængelse ligger spisestuen, som har nedgravet vinrum, og mellem dette opholdsmiljø og dagligstuen agerer en muret pejseindsats rumdeler. Dagligstuen er kæmpestor, enormt lys og indbydende.

Villaen rummer også hele seks værelser, som giver fleksibilitet til både børnefamilien og dem, der ønsker kontor, hobbyrum eller gæsteværelser. Hertil kommer to flotte badeværelser – et stort og luksuriøst fra 2024 samt et mindre, nyt badeværelse fra 2025. Bryggerset sørger for hverdagens praktiske ærinder.

Fra den vældige stue åbner terrassedørene til et fantastisk udeområde med feriestemning året rundt. Her finder du en stor træterrasse fra 2022, en opvarmet saltvandspool og en flot glaspavillon fra 2023, hvor sommeraftenerne kan forlænges i læ og varme. Resten af haven er vedligeholdelseslet og komplet ugeneret af omgivelserne.

Ejendommen ligger på en stille vej med udsigt til åbne marker og en ridebane, men samtidig er der kort gåafstand til skole, idrætshal, boldbaner, indkøb og offentlig transport. Her bor du med landlig ro tæt på alle hverdagens gøremål.

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: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026



Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

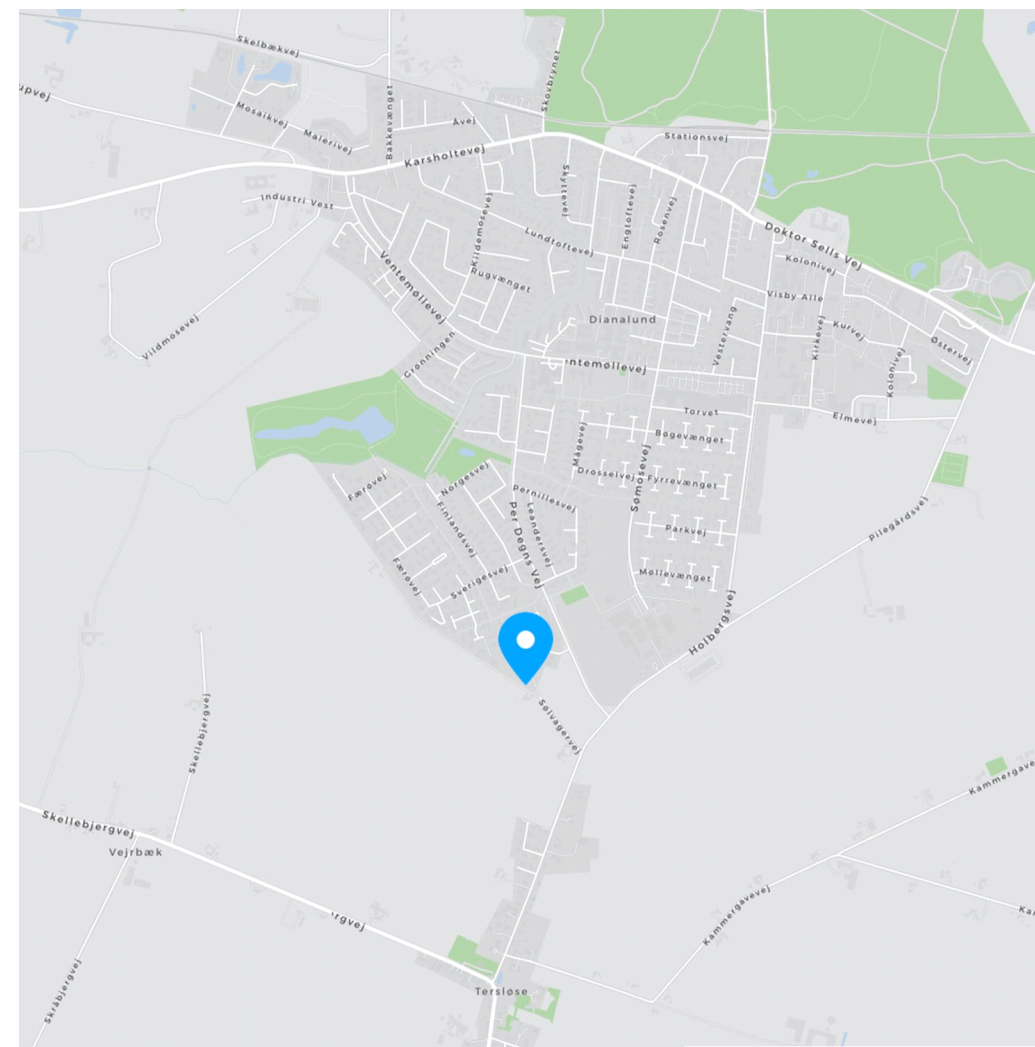
Dato: 06.01.2026



Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
 Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	16 f Tersløse By, Tersløse
BFE-nr.:	2406581
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.227.000 kr.
Grundværdi:	890.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.781.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	712.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.540 m ²
Boligareal i alt:	267 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	11 m ²
Legehus:	4 m ²
Overdækket areal:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.06.1963 Dok om NVE
 Nr. 2 lyst d. 02.07.1996 Lokalplan nr. 1.11.B1-1995

Lokalplan:

Lokalplan 1.11.B1-1995

Tilbehør:

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

Køleskab - Siemens
 Ovn - Siemens
 Kogeplade - Siemens
 Opvaskemaskine - Siemens
 Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.700 Forbrug: 3.343,60 m3 Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers forventede årsforbrug for 2025 er: 1.854 m3 naturgas

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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



Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.086	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	6.978	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.903
Husforsikring	kr.	10.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.678	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.230	I alt	kr.	3.442.903
Rottebekæmpelse	kr.	395	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

32.116

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.217 md./ 218.601 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.601 md./ 175.213 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: 05.01.2026
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: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 373V1289
Ejerudgift/md.: kr. 2.676

Dato: 06.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.920.000	1.903.507	1.895.414	DKK	0,13	25.098	26,00	3,31			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