

REAL



Henriksvej 7, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	194
Kontant	2.150.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.842	Grund m ²	1.209
Byggeår/ombygget	1977/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **3731548**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026



Rummelig villa med stor grund og rolig beliggenhed

I Dianalund finder I denne rummelige og velindrettede villa, der er placeret på en stor grund på hele 1.209 m². Det er et hjem, der er skabt til familien, som ønsker masser af plads til både samvær og privatliv i trygge rammer. Ejendommen ligger på en stille, lukket vej med adgang til et stisystem blot 50 meter fra huset, hvilket sikrer en nem og sikker vej til skole, sports-haller og daginstitutioner.

I overtager nøglerne til et nydeligt hjem, der for omkring tre år siden fik eftersat og malet taget. Boligen præsenterer sig med en funktionel plan-løsning fordelt over halvandet plan, hvor samlingspunktet er det store og indbydende køkken-alrum med moderne køkken, hvor der er lagt vægt på både kvalitet og funktionalitet. Her kan I tilberede skønne middage og samtidig glæde jer over skønne lysindfald og fine trægulve. Fra køkken-alrummet åbner dobbeltdøre ind til en hyggelig stue, der nemt indrettes med de komfortable møbler til rolige stunder. Etagen rummer desuden et praktisk bryggers, to gode værelser, et praktisk walk-in-område samt både gæstetoilet og et badeværelse med gulvvarme. På førstesalen venter endnu en stor stue med en flot udsigt over Dianalund, og etagen byder herudover på yderligere to værelser samt et disponibelt rum.

Udenfor kan I nyde en dejlig have, hvor der er masser af plads til børneleg og afslapning. De forskellige terrassemiljøer, herunder en overdækket terrasse, gør det muligt at nyde udelivet i al slags vejr, mens et praktisk udhus sørger for god opbevaringsplads. Til ejendommen hører også en garage med elektrisk port, som er bekvemt placeret ved indkørslen.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med nem adgang til offentlig transport mod både Slagelse og Sorø. I har kort afstand til Dianalund Station og det lokale indkøbscenter, ligesom det naturskønne område Åmosen ligger i nærheden.

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: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026



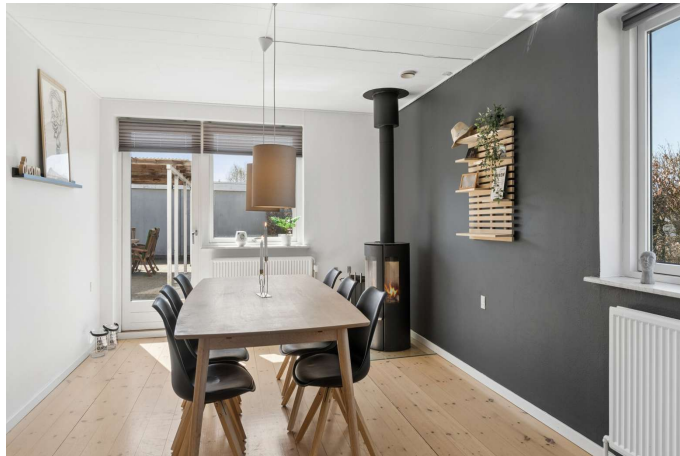
Køkken



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Alrum



Stue



Bryggers

Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Stue



Værelse



Værelse



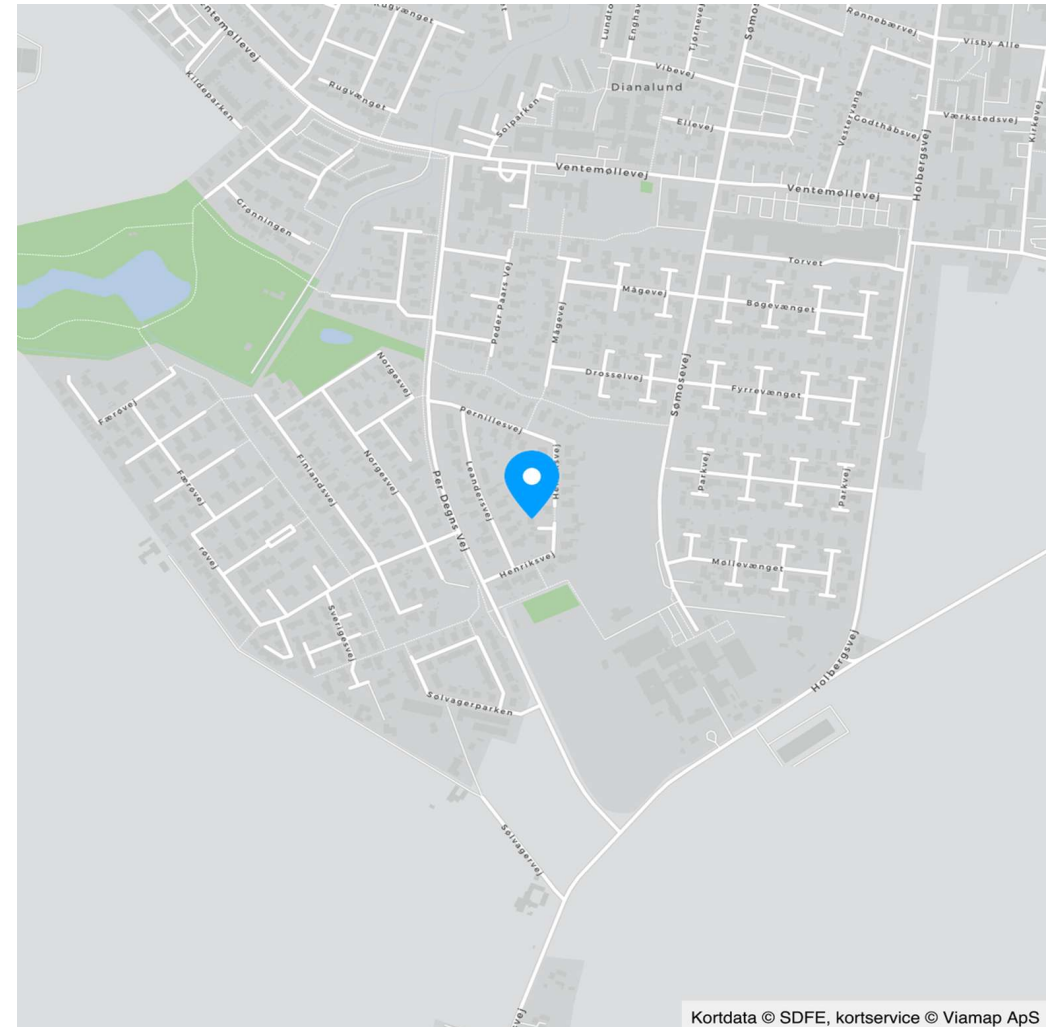
Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
 Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
 Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 16bg Tersløse By, Tersløse
BFE-nr.: 2406634
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.901.000
Grundværdi: 602.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.520.800
Grundlag for grundskyld: 481.600

Arealer**

Grundareal: 1.209 m²
Boligareal i alt: 194 m²
Øvrige arealer:
Garage: 31 m²
Udhus: 13 m²
Udhus: 9 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Byplan nr. 2
Kommuneplan Di.B 3 - Boligkvarter i den sydlige bydel

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gram), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Grundig), Køleskab (Samsung), Ovn (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 1.800 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.756	Kontantpris	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	4.720	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Husforsikring	kr.	4.247	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Skorstensfejning	kr.	1.282	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	356	I alt	kr.	2.184.249
Renovation	kr.	3.740	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	kr.	22.101			

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: Henriksvej 7, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 3731548
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.102.320
Nr. 2: hovedstol kr. 164.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Nedgravet olietank

Jf. ejendommens BBR er der en nedgravet olietank på ejendommen, som i 1991 er afblændet.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

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/pejseindsatsen 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.

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 dig med en god handel.