



REAL

Vestervang 3, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.801	Grund m ²	734
Byggeår	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **373V3071**

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: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026



I et stille kvarter tæt på både byliv og natur i Dianalund finder du denne smukke ejendom. Der er tale om en moderniseret patriciervilla fra 1934 med mansardtag, hvor du kan gå på opdagelse i 169 kvadratmeter, fordelt på to boligenheder. Det er oplagt at bo to familier i huset eller at fremleje en eller begge lejligheder, ligesom du kan rykke hele familien ind i én stor bolig.

Det karakteristiske mansardtag giver huset sin særlige karakter og sikrer samtidig en rigtig god lofthøjde på overetagen. Huset står skarpt med facader, der er blevet renoveret i 2025. Under overfladen er der også taget solidt fat de senere år. Du overtager en stueetage, som blev totalrenoveret i 2020, og drager fordel af både efterisoleret loft og hulmur. Tilbygningen har fået lagt nyt tag, og boligen opvarmes af en nyere luft-til-vand-varmepumpe fra 2023.

I stueplan danner køkken-alrummet og stuen ét stort, åbent opholdsmiljø, hvor dagslyset strømmer ubesværet på tværs af rummene. Dernæst er der to regulære værelser, et badeværelse og et vaskerum. Går du op på første sal, møder du en rumfordeling, der omfatter to værelser, en stue, et spisekøkken og et badeværelse. Endelig medfølger et stort kælderrum med en række anvendelsesmuligheder.

Grunden er anlagt som en lukket og overkommelig villahave, hvor opvokset randbeplantning skærmer af mod omgivelserne. En stor, sydvendt terrasse breder sig langs med huset og indbyder til sommerarrangementer med samvær såvel som fordybelse.

Du kommer til at bo på en fredelig vej i et veletableret villakvarter. Hverdagen får du nemt til at hænge sammen med korte afstande til både skole, daginstitutioner, dagligvarebutikker og indkøbsmuligheder i Dianalund Centret. Få skridt fra hjemmet har du også adgang til naturen i skoven og Åmosen lige nord for byen.

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: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse

Adresse: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026



Stue



Stue



Spisestue



Badeværelse



Værelse



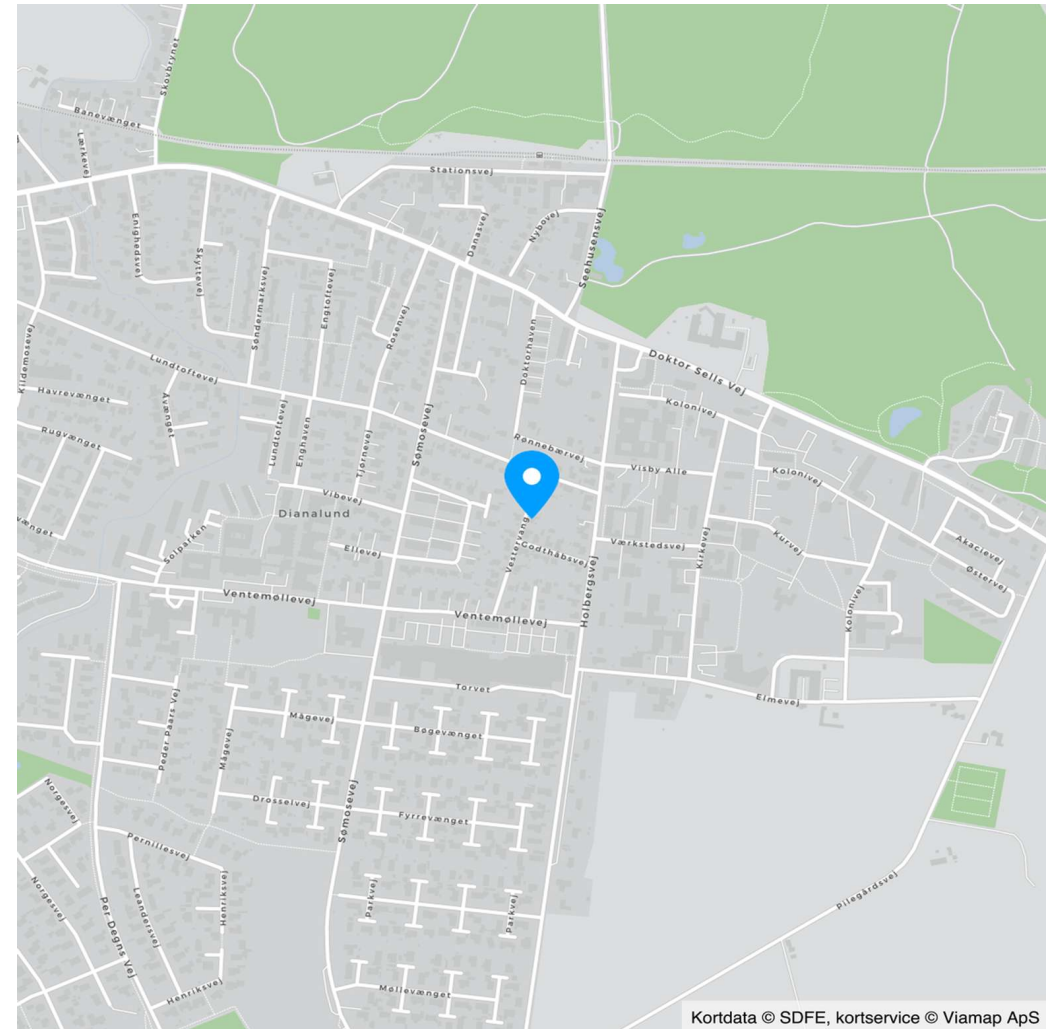
Have



Adresse: Vestervang 3, 4293 Dianalund
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
 Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 23ab Tersløse By, Tersløse
BFE-nr.: 2407402
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.336.000
Grundværdi: 319.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.068.800
Grundlag for grundskyld: 255.200

Arealer**

Grundareal: 734 m²
- heraf vej 116 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²
Udhus: 12 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

- Nr. 1: 18.10.1923 - Dok om vej mv -
- Nr. 2: 28.12.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 25_D_493
- Nr. 3: 26.07.1933 - Dok om NVE -
- Nr. 4: 24.01.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 25_D_493
- Nr. 5: 11.07.1941 - Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler -

Planer

Di.BI 2 - Område nord for Ventemøllevej

Anvendelsesbegrænsninger

Kirkebyggelinje:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en Kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 14.379 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I 2025 var sælgers samlede strømforbrug ca. 10.600 kWh.

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.451	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	9.613	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	306	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.740	I alt	kr.	2.027.017
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.	21.611			

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: Vestervang 3, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 373V3071
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 03.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.120.000
Nr. 7: hovedstol kr. 148.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.