

REAL



## Holbergsvej 123, 4293 Dianalund

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.362</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.170</b>
Byggeår/ombygget	<b>1940/1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **373V1342**

**RealMæglerne Sorø ApS**

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / [www.realmaeglerne.dk/sorø](http://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: Holbergsvej 123, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 19.03.2026



### Lys og rummelig villa med stor have og udsigt til marker

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 første-salen. 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: 19.03.2026





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

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

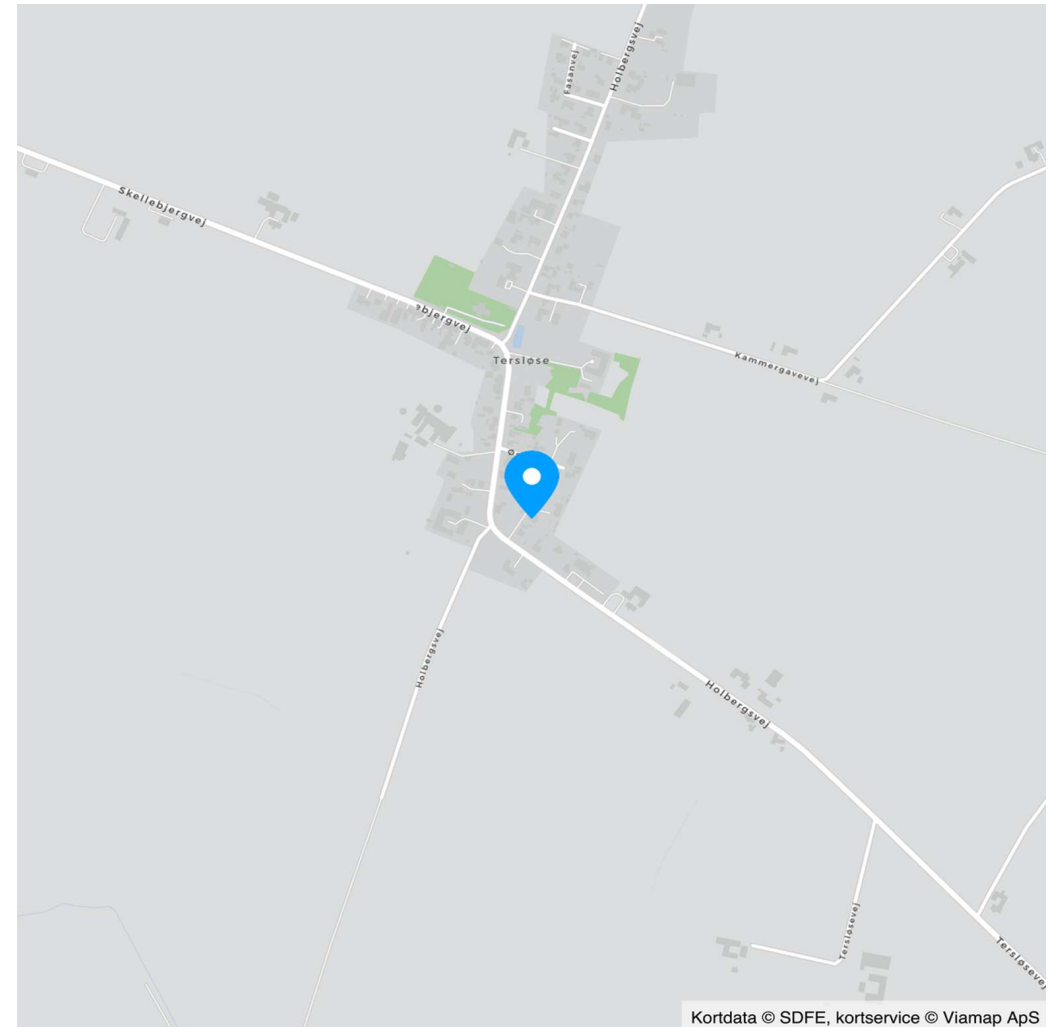
Dato: 19.03.2026



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

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

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

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

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

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.170 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 25 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 11 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Kommuneplan Lb.23 - Tersløse

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - BoschKogeplade - Voss/electroluxKøle/fryseskab - GorenjeOvn - Siemens Emhætte - Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 19.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 1.900 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats  
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 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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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: 19.03.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.741	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Skorstensfejning	kr.	1.144	Omkostninger til købers rådgiver(e)	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	314	I alt	kr.	1.523.857
Husforsikring	kr.	2.126			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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 7.935 md. / 95.223 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.375 md. / 76.496 år v/27,25 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: 19.03.2026

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:

# 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 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.