



REAL

Gammelgang 18, 4293 Dianalund

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	287
Kontantpris	3.795.000	Andre bygninger	675
Ejerudgift	2.907	Grund ha	13,0913
Byggear	1910	Energimærke	F

Sagsnr. **373BL2015**

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: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Beliggenheden læner sig op ad liebhaveri med en fuldkommen fredelig atmosfære og nærmest uendelige udsigter over skov, mark og å. Placeret på denne fordelagtige adresse venter 13 hektar jord med eminente jagtforhold og hestefaciliteter, og I skal også glæde jer over to separate bolighenheder med mulighed for at sætte jeres eget præg. Velkommen til Dianalunds landlige omgivelser.

Kulissen er idyllisk med flere forskellige skove i nærmiljøet og åbne marker mod ethvert verdenshjørne. Alligevel er der kun 3,5 kilometer til Dianalund med togstation, skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. Center, slagter og fitness frister også inde i byen.

En rolig tur ned ad grusvejen leder jer frem til ejendommen, der først og fremmest skal fremhæves for sine mange muligheder. Jagten er rigtig god med en fin årlig indtægt, og hestefanatikerer får også alle drømmene opfyldt. Syv hestebokse, 20x60 ridebane med dræn og lys, indhegnede folde på flere hektar, sadelrum og masser af plads til hø og wrap. I får det hele og mere til, for et kæmpestort værksted, et indhegnet hønsehus og andre geniale udenomsbygninger hører også med. Er det tid til afslapning, så find jer en solrig plet i haven og følg med i kronvildtets færden, eller nyd en friskplukket sag fra et af de gavmilde frugttræer.

Ejendommen inkluderer også to separate bolighenheder, der gør det muligt at bo flere generationer sammen. Den største af boligerne fordeler sig over et køkken-alrum, en stue, tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Førstesalen er endnu uudnyttet. I bolig nummer to venter et opholdsrum med åben forbindelse mellem køkken og stue samt to værelser, et badeværelse og et bryggers. Et stort pillefyr forsyner begge huse, og det har kun en håndfuld år på bagen.

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: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025



Bolig 1



Stue



Køkken



Bolig 2



Køkken/alrum



Alrum

Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025



Indkørsel



Stald



Værksted



Hestefold



Ridebane



Sø

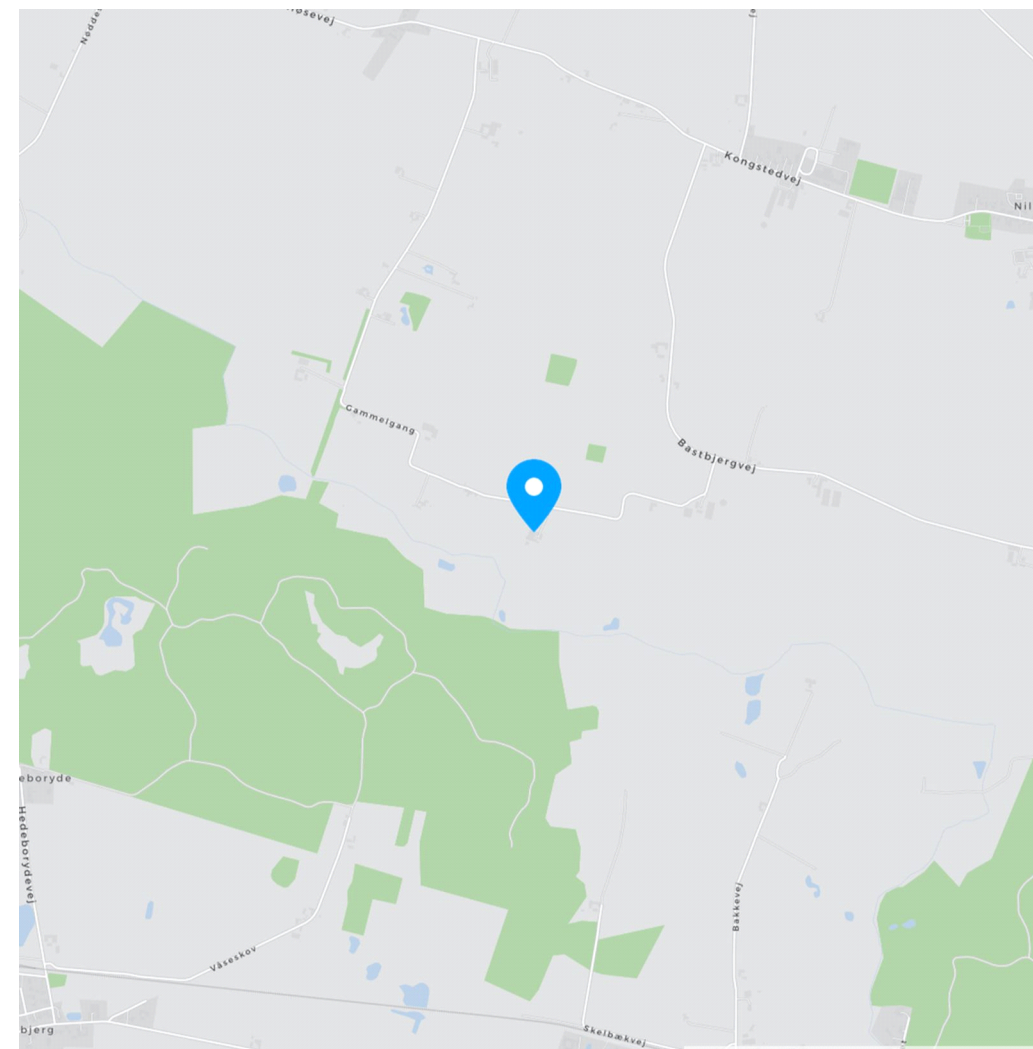
Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund

Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015

Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025

			Slam udkørt på ejendommens arealer	___ Ja ☒ Nej
Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej	Momsreguleringsforpligtelse	
9 d Niløse By, Niløse	1,5600 ha	0 m ²	Momsreguleringsforpligtelse	___ Ja ☒ Nej
9 e Niløse By, Niløse	11,5313 ha	1.205 m ²		
Arealer i alt	13,0913 ha	1.205 m ²		

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Stald	191 m ²	
Nr. 3 Stald	125 m ²	
Nr. 5 Maskinhus, garage	87 m ²	
Nr. 6 Lade	211 m ²	
Nr. 7 Garage	22 m ²	
Nr. 8 Udhus	39 m ²	
Bygningsareal i alt	675 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja ___ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	___ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	___ Ja ☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	___ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Jagtretten er udlejet til og med 14. maj 2026
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ Ja ___ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	___ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	___ Ja ☒ Nej
---	--

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget	___ Ja ☒ Nej
--	--

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	___ Ja ☒ Nej
------------------------------------	--

Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 9 d Niløse By, Niløse m.fl.
BFE-nr.: 7838810
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Privat/fællesvej
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1910

Arealer*

Grundareal: 13,0913 ha
- heraf vej 1.205 m²
Boligareal i alt: 287 m²

Øvrige arealer:
Udnyttet tagetage: 63 m²
Driftsbygninger m.v.: 675 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.295.000 kr.
Grundværdi bolig: 8.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 494.000 kr.
Grundværdi øvrig jord: 13.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.036.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 6.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 395.200 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 10.400 kr.

Tilbehør:

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

Komfur - Electrolux
Komfur - Gorenje
Emhætte 2 stk.
Køle/fryseskab - Senz

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Beskyttet natur:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der beskyttet Mose på matrikelnummer 9d
Beskyttet Sø på matrikelnummer 9e og 9d.
Beskyttede vandløb på matrikelnummer 9e og 9d.

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der Fuglebeskyttelsesområde på matrikelnummer 9d.

Habitatområder:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er matrikelnummer 9d beliggende indenfor
Habitatområde 137 Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å.

Skovbyggelinje:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er matrikelnummer 9d og 9e beliggende indenfor
skovbyggelinjer.

Åbeskyttelseslinje:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er matrikelnummer 9d beliggende indenfor
åbeskyttelseslinje.

Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 37.300 Forbrug: 12,50 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger bruger ca. kr. 20.000,- årligt på træpiller.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bolig 1 og 2:

Bolig 1 (Bygning 1)

Opført: 1910
Bebygget areal: 100 m2
Samlet boligareal: 100 m2

Bolig 2 (Bygning 4)

Opført: 1874
Bebygget areal: 187 m2
- Udnyttet tagetage 125 m2
- Heraf erhvervsareal 125 m2
Samlet boligareal: 187 m2

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.295.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 515.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 494.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 13.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld bolig	kr.	63	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Grundskyld produktionsjord	kr.	3.557	I alt	kr.	3.819.650
Grundskyld øvrig jord	kr.	102			
Skorstensfejer	kr.	1.363			
Rottebekæmpelse	kr.	718			
Renovation - anslået	kr.	3.800			
Husforsikring - anslået	kr.	20.000			
Ejerudgift i alt 1 år		34.886			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.986 md./ 239.826 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.066 md./ 192.788 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 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: 18.11.2025
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: Gammelgang 18, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 373BL2015
Ejerudgift/md.: kr. 2.907

Dato: 18.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Anden hæftelse	2.209	17.05.1968

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
Realkredit Danmark/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.590.862	1.590.862	1.674.280	DKK	2,78	173.059	12,50	3,16			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