

REAL



Sølvagervej 9, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	267
Kontant	3.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.676	Grund m ²	1.540
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **373V1289**

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: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026



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. Bryggeret 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. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026



Køkken/almrum



Køkken/almrum



Køkken/almrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entré



Værelse



Badeværelse

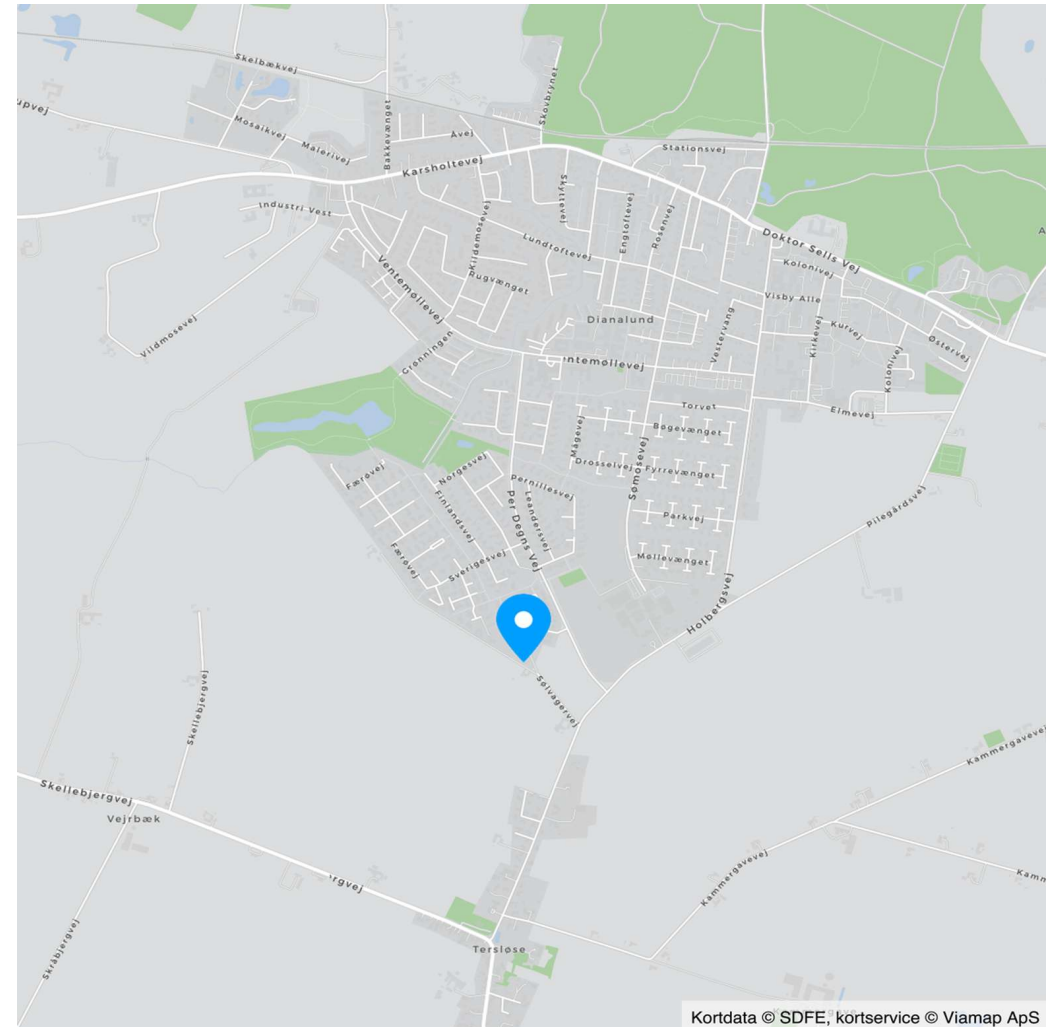
Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.540 m²
Boligareal i alt: 267 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 m²
Udhus: 11 m²
Udhus: 4 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. : 07.04.2026 -
- Nr. : 07.04.2026 -
- Nr. 1: 22.06.1963 - Dok om NVE -
- Nr. 2: 02.07.1996 - Lokalplan nr. 1.11.B1-1995, Vedr 15A

Planer

Kommuneplan Di.B 4 - Areal mellem Sølvagervej og Per Degns Vej
Lokalplan SK 10 - Boligkvarter ved Per Degns Vej i Dianalund

Tilbehør:

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

Køleskab - SiemensOvn - SiemensKogeplade - Simens Opvaskemaskine - SiemensEmhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.700 Forbrug: 3.344 m3 Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 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: Sølvagervej 9, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.086	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.978	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.678	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.903
Skorstensfejning	kr.	1.230	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	395	I alt	kr.	3.241.703
Husforsikring	kr.	10.750	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.	32.117			

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. 3.195.000

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

Dato: 07.04.2026

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[®]

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.