

## 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: Bøgevænget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 3500000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025



### Beskrivelse:

**RESERVERET** - Nu udbydes 6 superflotte, nybyggede halve dobbelthuse, fuldt indflytningsklare med færdig have, belægninger og hæk, beliggende særdeles attraktivt i villakvarter, lige ved Dianalunds store indkøbscenter, lægecentret, borgerhuset og Holbergskolen. Her bor du midt i byen uden behov for bil og alligevel roligt. Dianalund, der har et aktivt socialt liv, byder også på bypark, hundeskov, station og Tersløse Bøgeskov. Nærmeste større byer er Sorø, Slagelse og Holbæk.

Boligen, der har gulvvarme overalt, indeholder: Entre - Stort spisekøkken med grebsfri elementer fra HTH, hårde hvidevarer og udgang til østvendt terrasse/gårdmiljø. Køkkenet kan i stedet leveres, så det bliver åbent til stuen - Dejlig lys stue med dobbelt havedør til vestvendt terrasse - 2 lyse værelser - Soveværelse med skabsvæg - Elegant badeværelse med stort håndvaskearrangement, håndklædetørrer og bruseniche med Unidrain - Bryggers der har højskabe med tekniskskab, håndvask, bordplade, installationer til vaskemaskine og tørretumbler samt udgang til haven.

Gulvvarme fra økonomisk luft-til-vand-varmepumpe. Ventilationsanlæg. Lyse (beige/grålig) klinkegulve. Laminatgulv plank (HARO Laminatgulv – Tritty 100 – Gran Via). Hvide vægge og Troldekt-lofter. Hvide fyldningsdøre, mellem entre og stuen med glas. Boligen opføres i gule mursten, 3 lags energivinduer og døre, træ-alu, zinktagrender samt et elegant, sort tag med betontagsten.

Ejendommen leveres fuldt færdig foråret/sommeren 2025 (forudsat køb i 2024) med tilslutningsafgifter betalt samt anlagt have med 2 terrasser, plankeværk mod naboen, græsplæne og hæk. Der kommer også et godt udhus i træ samt 2 parkeringspladser. Carport kan tilkøbes. Så længe byggeriet ikke er gået i gang, kan køber få indflydelse på fx køkkenelementerne.

**Alle billeder er modelfotos** fra tilsvarende byggeri på Bøgevænget og Skyttevej i Dianalund. Bygherren har også bygget tilsvarende boliger på Drosselvej i Stenlille og på Tøjhusvej i Sorø.

Karnap i stue og/eller køkken kan tilkøbes.

### 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: Peter Due



Adresse: Bøgevangenget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 3500000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

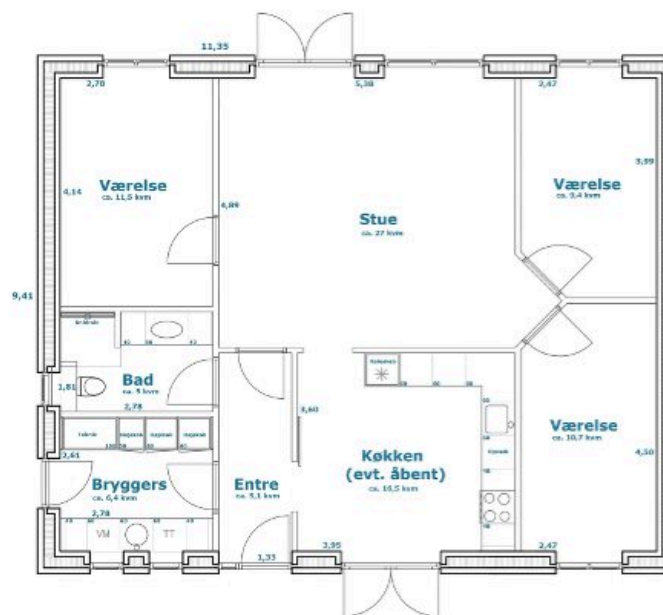
Dato: 5.4.2025



Adresse: Bøgevænget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 3500000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025



Plantegning med forbehold  
Der henvises til originaltegningerne



Adresse: Bøgevænget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 3500000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025





Adresse: Bøgevangenget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 35000000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Sorø Kommune  
Matr.nr.: 18kæ Tersløse By, Tersløse  
BFE-nr.: 100826439  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Dianalund Vandværk  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Kloak til Sorø Forsyning  
Varmeinstallation: Luft-til-vand-varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.250.000,00  
Grundværdi: 205.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.800.000,00  
Grundlag for grundskyld: 164.000,00

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

**Arealer\***

Grundareal udgør:	319 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	107 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	5 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	5 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut 1 af 31.01.2025: Deklaration vedr. regn- og spildevandsanlæg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade, indbygningsovn, emhætte, opvaskemaskine og køle-/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøgevangenget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 35000000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Gulvvarme fra luft-til-vand-varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Genvex

Oplysningerne stammer fra:

**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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendommen er indtil videre ikke offentligt vurderet, da bygningen er under opførelse, hvorfor tallene anført i afsnittet "Vurdering og ejendomsskat" er anslåede.

Da ejendomsskatten og ejendomsværdiskatten beregnes af ovenstående, er de anførte ejerudgifter herfor også anslåede.

Der udarbejdes ikke tilstandsrapport og elinstallationsrapport, da boligen nyopføres. Der vil blive udført 1-årig eftersyn. Energimærke kan først udarbejdes, når ejendommen er opført

Adresse: Bøgevangen 19A, 4293 Dianalund  
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 35000000964  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2024, anslået	kr. 9.180,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024, anslået	kr. 1.700,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2024, anslået	kr. 4.500,00	I alt
Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2024	kr. 3.697,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Rottebekæmpelse 2024, anslået	kr. 125,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.202,00	

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.419 md./ 149.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.846 md./ 118.154 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: 5.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Bøgevænget 19A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 35000000964  
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 5.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen.