

# 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: Åvej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025



## Beskrivelse:

**TILBUD ØNSKES** Velholdt, rummelig villa på 158 kvm med god, høj kælder på 54 kvm, beliggende til hyggelig, lukket vej, tæt på Tersløse Bøgeskov, indkøb og stationen. Der er cykelafstand til Dianalunds store indkøbscenter og Holbergskolen. Dianalund er en by i konstant udvikling, og den byder også på en ny daginstitution, et borgerhus, et streetsportområde, en hundeskov, en bypark og et meget aktivt forenings- og idrætsliv. Nærmeste større byer er Sorø og Slagelse, begge med intercitytog og E-20-motorvejen.

Villaen, der fremtræder velholdt, indeholder: Dejlig, lys entre med god trappe til 1. sal - Værelse - Badeværelse med bruseniche - Lyst spisekøkken - Vinkelstue med brændeovn og udgang til skøn sydvendt, delvist overdækket terrasse.

1. sal er indrettet med: Repos - Gæstetoilet - Værelse - Stort gavlværelse - Stue, hvor der evt. kan indrettes 1 eller 2 ekstra værelser. Her er der udgang til en svalegang med god udsigt over byen. God, høj kælder med: Vaskerum - 2 disponible rum - Gang med opgang til haven.

Flotte plankegulve i stuen. Bøgeparketgulve i værelserne på 1. sal. Nyere naturgasfyr, suppleret af brændeovn. Villaen er opført i flotte, gule mursten, har termovinduer og et eternittag, der i følge tilstandsrapporten kan ligge til 2054. Ejendommen er separatkloakeret. Fibernet er indlagt.

Skøn, velplejet have med stor træterrasse mod syd, delvis overdækket. Desuden også flisebelagt, hyggeligt gårdområde mod nord. Dejligt drivhus.

God carport med redskabsskur.

Åvej er en hyggelig privat fællesvej med et rigtigt godt naboskab, hvor man velvilligt hjælper hinanden uden at rende hinanden på dørene. Så er du tilflytter, er her alle muligheder for hurtigt at falde til.

## 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: Avej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025



Adresse: Åvej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Avej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025





Adresse: Avej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 5dg Karsholte By, Tersløse  
BFE-nr.: 2406123  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Dianalund Vandværk  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret fra Sorø Forsyning  
Varmeinstallation: Centralvarme fra naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1962 / 1973

**Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 788 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 90 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 54 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 68 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 158 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 36 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 23 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 9 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 4 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

21.3.2017 Deklaration om byggeretligt skel  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.370.000,00  
Grundværdi: 434.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.096.000,00  
Grundlag for grundskyld: 347.200,00

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

Tilbehør:

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

Elkøfmur Gorenje, emhætte, opvaskemaskine Bosch og køleskab Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åvej 5, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Den anførte offentlige vurdering for 2024 er den foreløbige vurdering. Ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten beregnes heraf, hvorfor der senere kan ske efterregulering.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600,00 Forbrug: 2.342,7 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bemærk varmekonsumet er med en del af kælder opvarmet og uden brug af brændeovnen. Benyttes brændeovnen må det forventes, at varmeudgiften bliver væsentligt lavere.

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Adresse: Åvej 5, 4293 Dianalund  
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025

| Ejerudgift 1. år:                                                   | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025                                              | kr. 5.589,60  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundskyld 2025                                                     | kr. 3.402,56  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                       |
| Husforsikring 01.07.2024-01.07.2025                                 | kr. 8.094,20  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                         |
| Renovation rest 2. uge og genbrug 4. uge - 240 liter container 2025 | kr. 3.708,00  | I alt                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rottebekæmpelse 2025                                                | kr. 248,83    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Skorstensfejning og syn 2025                                        | kr. 1.158,40  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                             | kr. 22.201,59 | 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. |

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.476 md./ 89.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.926 md./ 71.110 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: 31.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Åvej 5, 4293 Dianalund  
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 35000000949  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.850

Dato: 2.4.2025

**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.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art    | Realkredit-type | Restgæld   | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån   | 854.000,00 | 819.439,82    | 809.860,57    | DKK              | -0,11              | 9.077,28      | 21,50        | 4.64 | 6945.99              |                             |                   |                    |