

# 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: Rosenvvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025



## Beskrivelse:

### Dianalund - Løbende moderniseret og indflytningsklar villa med skøn beliggenhed

Velkommen til Rosenvvej 3A, en charmerende villa i 1½ plan på 130 m², hvor hyggelig atmosfære går hånd i hånd med moderne opdateringer. Boligen er løbende renoveret med blandt andet smukke gulve, stilfulde lofter og et elegant køkken, hvilket skaber et indbydende hjem, hvor du kan flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra dag ét.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med plads til sko og overtøj samt trappe til førstesalen. Fra entréen møder du et moderne køkken med alt i hårde hvidevarer. Køkkenet er desuden i åben forbindelse til stuen, som er husets naturlige samlingspunkt, hvor familien samles omkring den hyggelige brændeovn, der både spreder varme og skaber en skøn stemning på de kølige dage. Badeværelse, som byder på unikke detaljer, gennemført design og moderne løsninger, som gør det både funktionelt og æstetisk tiltalende. Det store soveværelse tilbyder masser af plads og komfort, hvilket giver de perfekte rammer for ro og afslapning.

På førstesalen finder du et rummeligt værelse med mange indretningsmuligheder, perfekt som børneværelse eller kontor. Herudover endnu et værelse, som egner sig perfekt til et gæsteværelse.

Derudover rummer villaen en god, funktionel kælder på 25 m² med et disponibelt rum med flot, lyst klinkegulv, installation til vaskemaskine og tørretumbler. Kælderen egner sig perfekt til opbevaring eller som hobbyrum. Herudover et fyrrum.

Udenfor kan du nyde en vedligeholdelsesminimeret baghave med en hyggelig overdækket terrasse, der indbyder til mange gode stunder året rundt. Grunden giver plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Desuden får du en rummelig carport på 26 m², hvor bilen står i læ for vind og vejr.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier og par, der ønsker en rolig hverdag tæt på byens bekvemmeligheder. Fra adressen har du kort afstand til skole, offentlig transport og smukke naturområder, hvor du kan nyde lange gåture. Der er desuden kun 150 meters afstand til nærmeste supermarked.

Denne villa er et oplagt valg for dig, der drømmer om en indflytningsklar bolig med masser af charme og god plads til familien.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

## 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: Carsten Nordbo

v/ Carsten Nordbo  
Smedegade 14  
4200 Slagelse  
mail@carsten-nordbo.dk  
Tlf. 58 50 00 83  
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Rosenvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

v/ Carsten Nordbo  
Smedegade 14  
4200 Slagelse  
mail@carsten-nordbo.dk  
Tlf. 58 50 00 83  
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Rosenvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025



Adresse: Rosenvvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Sorø  
Matr.nr.: 17ic Tersløse By, Tersløse m.fl.  
BFE-nr.: 9409998 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Dianalund Vandværk  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Pillefyr og brændeovn  
Opført/ombygget år: 1931 / 1975

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.225.000,00  
Grundværdi: 510.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.000,00  
Grundlag for grundskyld: 408.000,00

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

##### **Arealer\***

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                                   | 852 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                                        | 153 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                               | 105 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                        | 25 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:                                  | 25 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                                   | 130 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                    | 50 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport                                      | 26 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Fritliggende<br>overdækning                  | 24 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-<br>meddelelsen. |                    |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

8.7.1926 Servitut vedr. NVE  
22.7.1931 Servitut vedr. vej mv  
6.11.1933 Servitut vedr. brønd mv  
23.7.1935 Servitut vedr. vej mv  
13.11.1942 Servitut vedr. vandværk mv  
30.7.1952 Servitut vedr. færdselsret mv  
24.2.1956 Servitut vedr. færdselsret mv  
25.6.1957 Servitut vedr. vej mv  
Kommune rammeplan: 2023-34  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: Ikea  
type: Køleskab mærke: Samsung  
type: Skabsfryser mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool  
type: Tørretumbler mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Ikea  
type: Emhætte mærke: Ikea  
type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rosenvvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500,00 Forbrug: 4.737 kilo træpiller og 1.705 kilo træbriketter

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 støv

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

##### **Jordforurening – områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

Der findes 1 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.

Adresse: Rosenvvej 3A, 4293 Dianalund  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                              |
|-------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 4.998,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                             |
| Grundskyld 2025         | kr. 3.998,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                          |
| Husforsikring           | kr. 10.032,16 | Køberådgivning og berigtigelse af handel, anslået                                                                                                                  |
| Rottebekæmpelse         | kr. 277,17    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                            |
| Renovation              | kr. 4.807,12  | I alt                                                                                                                                                              |
| Skorstensfejerbidrag    | kr. 1.702,00  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 25.814,45 |                                                                                                                                                                    |

#### 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: 95.000      Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.613 md./ 127.358 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.415 md./ 100.977 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: 10.3.2025. 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: Rosenvej 3A, 4293 Dianalund  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 34450001146  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 10.3.2025

**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:**

**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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.449.302,49 | 1.449.302,49  | 1.453.621,41  | DKK              | 4,00               | 95.040,03     | 29,25        | 8,97 |                     |                             |                   |                    |