



REAL

Højbodervej 16 og 16A

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	216
Kontant	3.495.000	Andre bygninger	789
Ejerudgift	2.480	Grund ha	6,3798
Byggeår/ombygget	1931/2021	Energimærke	F

Sagsnr. **373BL1030**

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: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026



På en fredelig og billedskøn plet nær Stenlille finder I denne spændende ejendom, der består af to boliger og en stor grund med fremragende hestefaciliteter. Følg med.

Drømmer I om at bo flere generationer sammen eller at have en ekstra indkomst fra udlejning, er det her på adressen, I skal slå til. De to boliger åbner nemlig for mange konstellationer og muligheden for at sætte sit eget præg. Fælles for begge boliger er, at der er masser af gode kvadratmeter at indrette, og fra nærmest alle vinduer nyder I det lange kig over landskabet. Hvem, der skal bo hvor, er naturligvis op til jer, men det kan være helt svært at vælge, for hver bolig kommer med sin fordel. Bemærk eksempelvis udestuen fra 2022 eller annekset med to værelser, oplagt til overnattende gæster eller teenageren.

Flere slags dyrehold kan drives på den store grund, og allerede fra første færd er der sørget godt for hestene. Ni hestebokse, egen ridebane og gode folde i varierende størrelser venter alt sammen på jer, der elsker dyr og det aktive udeliv. Og apropos udeliv – der er naturligvis også anlagt hyggelige siddekroge og gode græsarealer til afslapning i solen, ligesom I stadig har til gode at slentre en tur gennem den gamle æbleplantage.

Og hvor finder I så denne alsidige ejendom? Det gør I naturligvis på en fredelig og naturholdig plet nær Stenlille med minimal trafik og højt til himlen. Der skal således kun en kort køretur på tre kilometer til, før jeres rolige base er skiftet ud med byens muligheder. Stenlille Skole, Sandlyng Børnehus, hal og fodboldbaner er placeret side om side, så det er nemt at klare alt i én omgang, og det gælder i øvrigt også for togstationen og supermarkedet.

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: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026



Bolig 1



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue



Soveværelse

Adresse: Højbodalvej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026



Bolig 2



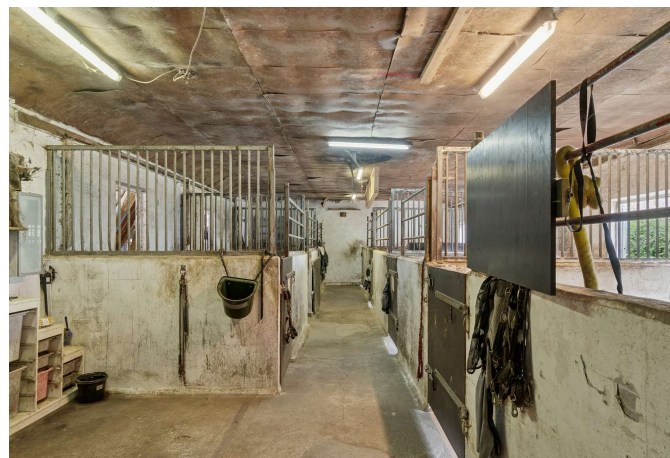
Køkken



Badeværelse



Hestefold



Hestebokse

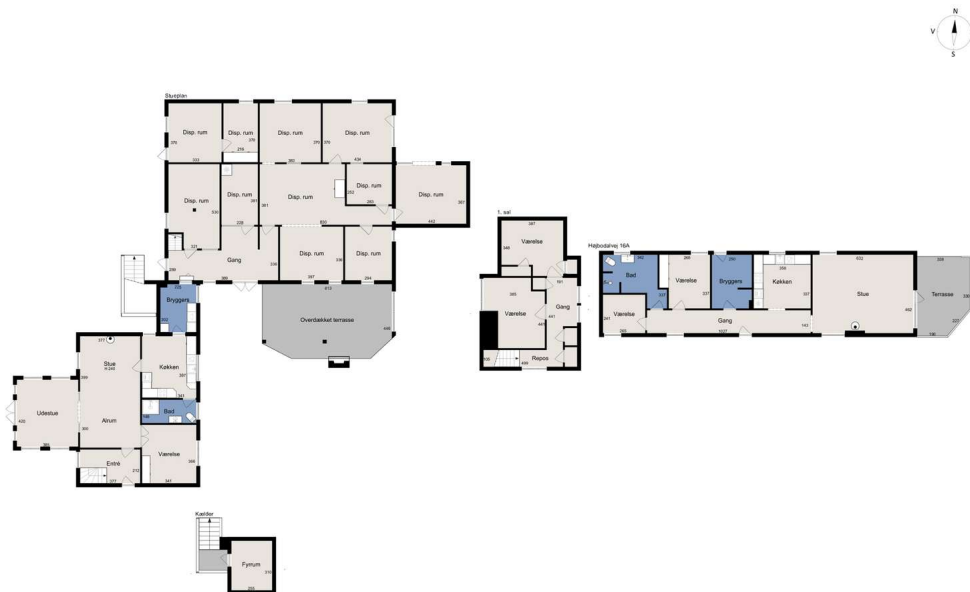


Luftfoto

Adresse: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

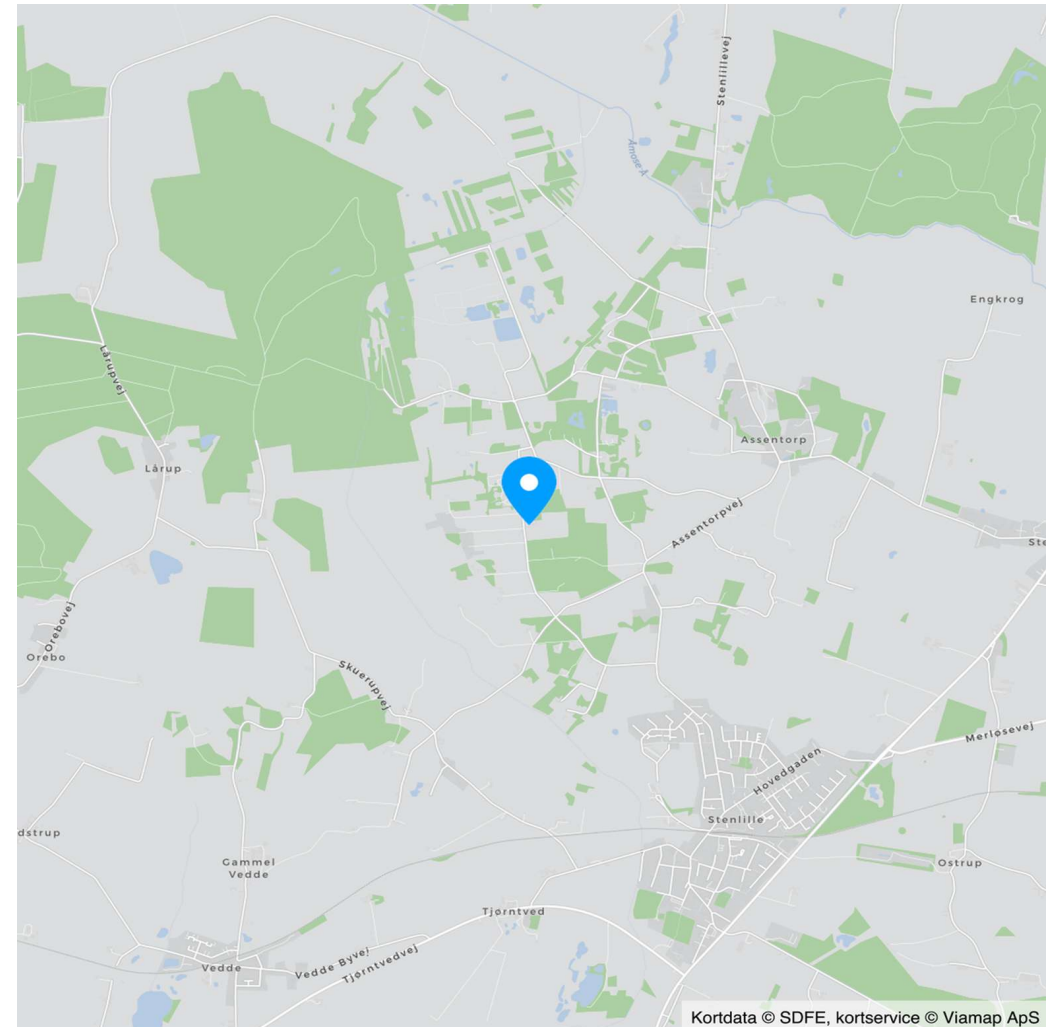
Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse og hesteejendom
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 20c Assentorp By, Stenmagle m.fl.
BFE-nr.: 2508160
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1931/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.376.000
Grundværdi bolig: 0
Grundværdi produktionsjord: 0
Grundværdi øvrig jord: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.800
Grundlag for grundskyld bolig: 1.467.200
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 6,3798 ha
- heraf vej 1.347 m²
Boligareal i alt: 216 m²
- heraf Stuehus til landbrugse- 105 m²
jendom
- heraf Fritliggende enfami- 111 m²
liehus

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 88 m²
Indbygget carport: 22 m²
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Erhvervsareal: 467 m²
Tiloversbleven landbrugs- 191 m²
bygning:
Overdækket areal: 80 m²
Drivhus: 8 m²
Udhus: 18 m²
Pavillon: 7 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.05.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Beskyttet natur:

Jf. ejendomsdatarapporten er der på ejendommen beskyttet mose.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Witt), Ovn (AEG), Emhætte (By Jacobsen), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højbodervej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.742 Forbrug: 7 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke F

Adresse: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.614	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr.	14.379	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Renovation	kr.	3.678	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr. 10.000
Skorstensfejning	kr.	2.029	I alt	kr. 3.527.850
Rottebekæmpelse	kr.	664	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.	
Husforsikring	kr.	3.398		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.762		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.918 md. / 179.011 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Højbodavej 16 og 16A:
Højbodavej 16 (Bygning 1)
Opført/ombygget: 1930/2021
Bebygget areal: 95 m²
- Heraf udestue: 20 m²
Udnyttet tagetage: 30 m²
Samlet boligareal: 105

Højbodavej 16A (Bygning 5)
Opført/ombygget: 1971/2001
Bebygget areal: 215 m²
- Heraf carport: 22 m²
- Heraf udhus: 82 m²
Samlet boligareal: 111

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/år-sopgørelsen. 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.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
20b - Assentorp By, Stenmagle	2,5977 ha	247 m ²
20c - Assentorp By, Stenmagle	0,0070 ha	0 m ²
7b - Assentorp By, Stenmagle	3,7751 ha	1.100 m ²
Areal i alt	6,3798 ha	1.347 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Højbodavej 16 - Stuehus til landbrugsejendom	1930/2021	105 m ²	105 m ²
Nr. 2 - Bygning til lager	1930/1967	167 m ²	
Nr. 3 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1966	191 m ²	
Nr. 3 - Overdækket areal	1966	80 m ²	
Nr. 4 - Bygning til lager	1969	150 m ²	
Nr. 5 - Højbodavej 16A - Fritliggende enfamiliehus	1971/2001	111 m ²	111 m ²
Nr. 6 - Drivhus	1993	8 m ²	
Nr. 7 - Udhus	2015	18 m ²	
Nr. 8 - Pavillon	2018	25 m ²	
Bygningsareal i alt		1.005 m ²	216 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Tryk Forsikring



Adresse: Højbodervej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
 Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 20.02.2026

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Højbodervej 16 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Bygning til lager	
Nr. 4 - Bygning til lager	
Nr. 5 - Højbodervej 16A - Fritliggende enfamiliehus	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Ingen.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
 Ingen.

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: der ikke er indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: der ikke er indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: der ikke er indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
 Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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 dig med en god handel.