



REAL

Højbodavej 16 og 16A

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	216
Kontantpris	3.495.000	Andre bygninger	534
Ejerudgift	2.375	Grund ha	6,3798
Byggear	1931	Energimærke	F

Sagsnr. **373BL1030**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025



Højbodalvej 16



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Højbodalvej 16A

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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025



Stue 16A



Køkken 16A



Stald



Ridebane



Luftfoto



Luftfoto

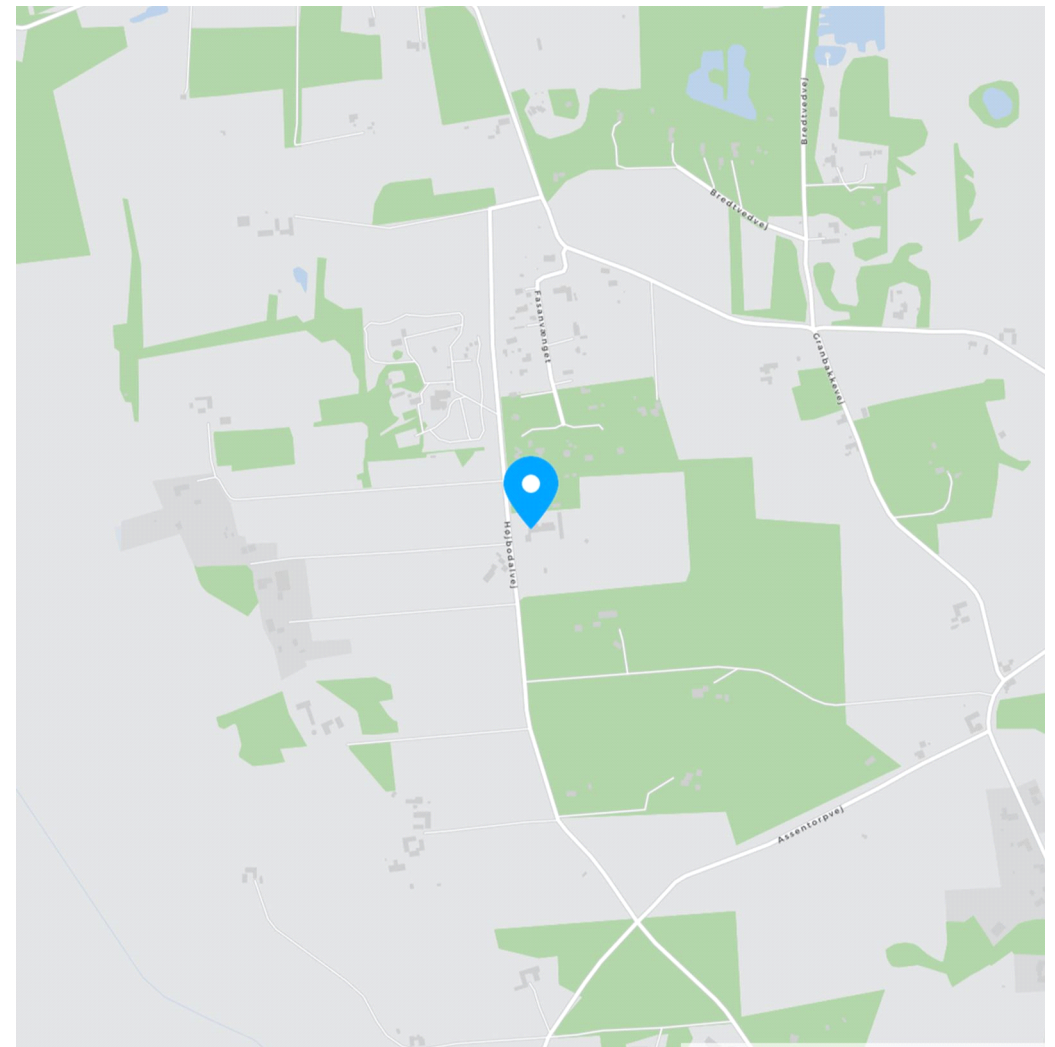
Adresse: Højbodavej 16, Assentorp, 4295 Stenlille
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

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

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Lager	167 m ²	
Nr. 3 Stald	191 m ²	
Nr. 4 Overdækket areal	150 m ²	
Nr. 6 Drivhus	8 m ²	
Nr. 7 Læskur	18 m ²	
Bygningsareal i alt	534 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

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

Sagsnr.: 373BL1030
 Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	7 b Assentorp By, Stenmagle m.fl.
BFE-nr.:	2508160
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.296.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.714.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.036.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.371.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	6,3798 ha
- heraf vej	1.347 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	22 m ²
Integreret Udhus:	88 m ²
Udestue:	20 m ²
Driftsbygninger m.v.:	534 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Beskyttet natur:

Jævnfør ejendomsdatarapporten er der på ejendommen beskyttet Mose.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.05.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Kogeplade - Witt

Ovn - AEG

Emhætte - By Jacobsen

Opvaskemaskine - Bosch

Køle/fryseseb - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.742 Forbrug: 6,52 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Højbodalvej 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-/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.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.



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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld bolig	kr.	13.438	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	3.398	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.678	I alt	kr.	3.527.850
Skorstensfejning	kr.	2.029	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Rottebekæmpelse	kr.	664			
Ejerudgift i alt 1 år		28.494			

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 18.413 md./ 220.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.801 md./ 177.615 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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

Sagsnr.: 373BL1030
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 04.12.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
HKL Pantebrevs Invest II APS/ Privat pantebrev	Privat pantebrev	498.751	498.751	523.688	DKK	8,5	67.076		7,53			Nej	
Investeringselskabet Luxor A/S/ Privat pantebrev	Privat pantebrev	498.815	498.815	523.755	DKK	8,5	67.076		7,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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