



REAL

Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	256
Kontant	4.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.743	Grund m ²	40.312
Byggeår	1908	Energimærke	C

Sagsnr. **370-6546**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

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: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026



SKØN OG FREDELIGT BELIGGENDE LANDEJENDOM MED 4 HA JORD, GODE UDLÆNGER, SØ OG MULIGHED FOR EGEN JAGT

Her ånder alting fred og idyl, adgangsvejen til ejendommen er egen lille vej ned til ejendommen, hvor det første du møder er den smukke sø. Der er en flot læbeplantning, indhegning og optimale forhold til hestehold, kvæg eller hvad du kunne tænke dig. Det hyggelig gårdmiljø giver mulighed for at finde læ og gode stunder til et grillparty. Kort afstand til stranden, Kirke Helsinge og Gørlev.

Stuehuset er omgivet af en flot gammel have, hvor blodbøgen giver skygge på en varm sommerdag. Boligen omfatter bl.a.: Entre/kontor, hyggelig stue med godt lysindfald og udsigt til søen, stor lys vinkelstue med trægulv, brændeovn, plads til tv-krog og et stort spisebord til middagen med familien, køkken med lyse elementer og en hverdags spiseplads, spisekammer, lyst badeværelse med kar. 1. sal: Repos evt. med mulighed for hjemmearbejdsplads, meget stort værelse, værelse med den skønneste udsigt til haven, soveværelse med skabe og flot udsigt til søen og marken, stort lyst badeværelse med bruseniche, skabe og vaskemaskine. Boligen er med god lofthøjde, lys og indbydende. Opvarmning ved brændekedel med akkumuleringsstank, som betyder at varmen holder længe mellem hver fyring.

Gode rummelige udlængere med plads til dyrehold, værksted, opbevaring, der er slagterum. Støbt loft, hvor der fra bagsiden kan køres en bil ind på loftet. Lade og halvtag til traktor og maskiner.

LANDEJENDOM MED SKØN BELIGGENHED, SØ, INDHEGNING TIL DYREHOLD - STORT STUEHUS OG MASSER AF PLADS I UDBYGNINGERNE !!

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.

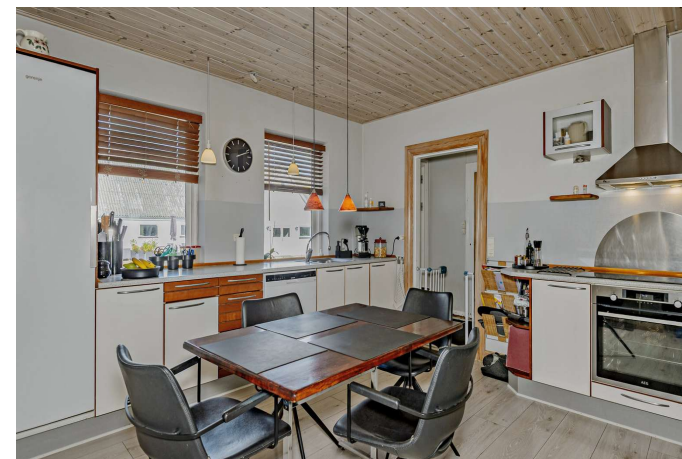
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

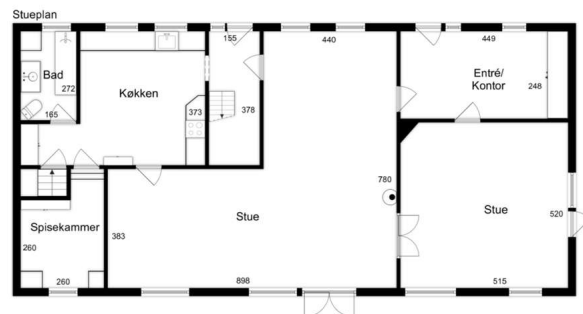
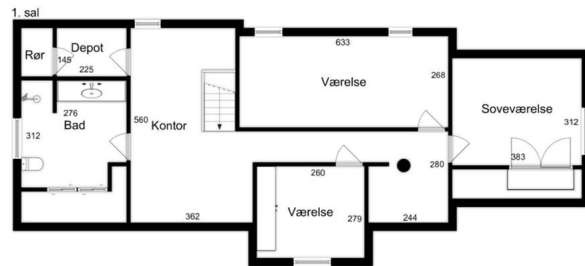
Dato: 11.10.2026



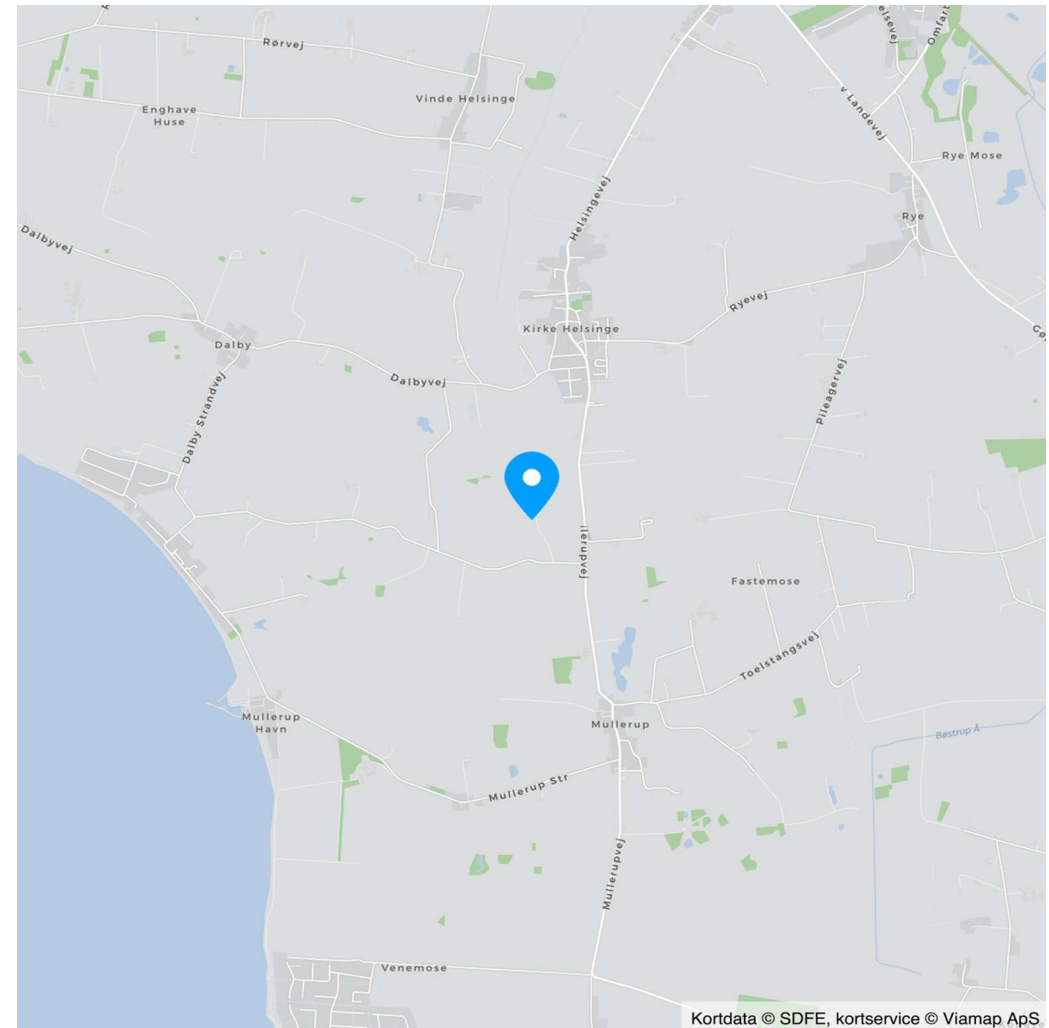
Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026



EFX
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 7a Kirke Helsinge By, Kirke Helsinge
BFE-nr.: 2476971
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.374.000
Grundværdi: 1.162.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.899.200
Grundlag for grundskyld: 929.600

Arealer**

Grundareal: 40.312 m²
Boligareal i alt: 256 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Stald: 310 m²
Udhus/værksted: 28 m²
Lade: 158 m²
Garage m.m.: 121 m²
Læskur: 16 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.10.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 6-a
- Nr. 2: 05.09.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2C 2-h lod til 2-c
- Nr. 3: 29.07.1980 - Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 6-a
- Nr. 4: 23.09.1986 - Dok om fredning Vedr. 6-a
- Nr. 5: 24.04.1989 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 6-b
- Nr. 6: 14.03.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 6-a og 6-b
- Nr. 7: 19.01.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1C og 2A Bøstrup hgd. 1-d og 1-e lodder til 1-a Bøstrup hgd. 2-e og 2-f lodder til 2-a Bøstrup hgd.
- Nr. 8: 25.09.2003 - Dok med NVE ang kabler Ej til hinder for prt.
- Nr. 9: 25.09.2003 - Dok med NVE ang kabler Vedr. 5-as Dalby Ej til hinder for prt.
- Nr. 10: 12.08.2009 - Dekl.ang.Storebælt Landkabel Mullerup Havn-Herslev (dekl. nr.34)

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade (Siemens), Emhætte, Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (AEG), Køleskab (Gorenje), Fryser, Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Indesit)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Udlængerne er med forskellig dækning. Nogle af bygningerne er nyværdiforsikret og nogle er sumforsikret. Spørg venligst ejendomsmægleren.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 11 Rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fastbrændselsfyr med akkumuleringskølle - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg med tilladelse

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 salgsofstillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.



Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
 Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
 Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.686	Kontantpris	kr. 4.500.000
Grundskyld	kr.	15.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	600	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr. 9.500
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.700	I alt	kr. 4.538.350
Renovation - anslået	kr.	3.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Bygningsforsikring - anslået	kr.	14.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.917		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.398 md. / 316.772 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.038 md. / 252.456 år v/25,21 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 11.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 1.300.000
Nr. 12: hovedstol kr. 557.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Hos RealMæglerne i Ubby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.