

Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**256**
Kontant	**4.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.707**	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

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
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. 3.707

Dato: 21.11.2026



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 akkumuleringstank, som betyder at varmen holder længe mellem hver fyring.

Gode rummelige udlænger 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

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

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.707

Dato: 21.11.2026













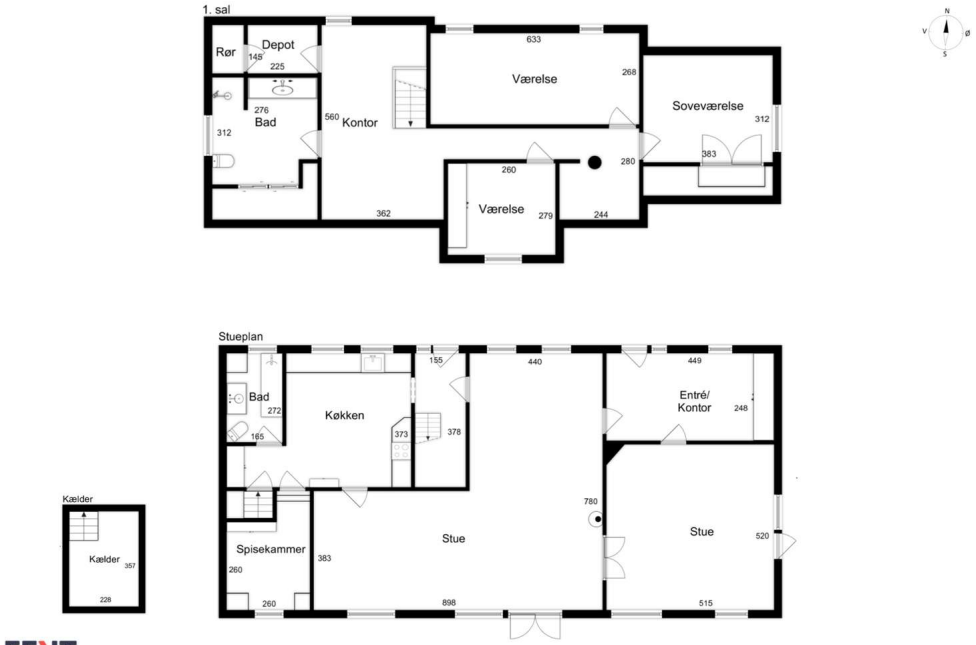
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

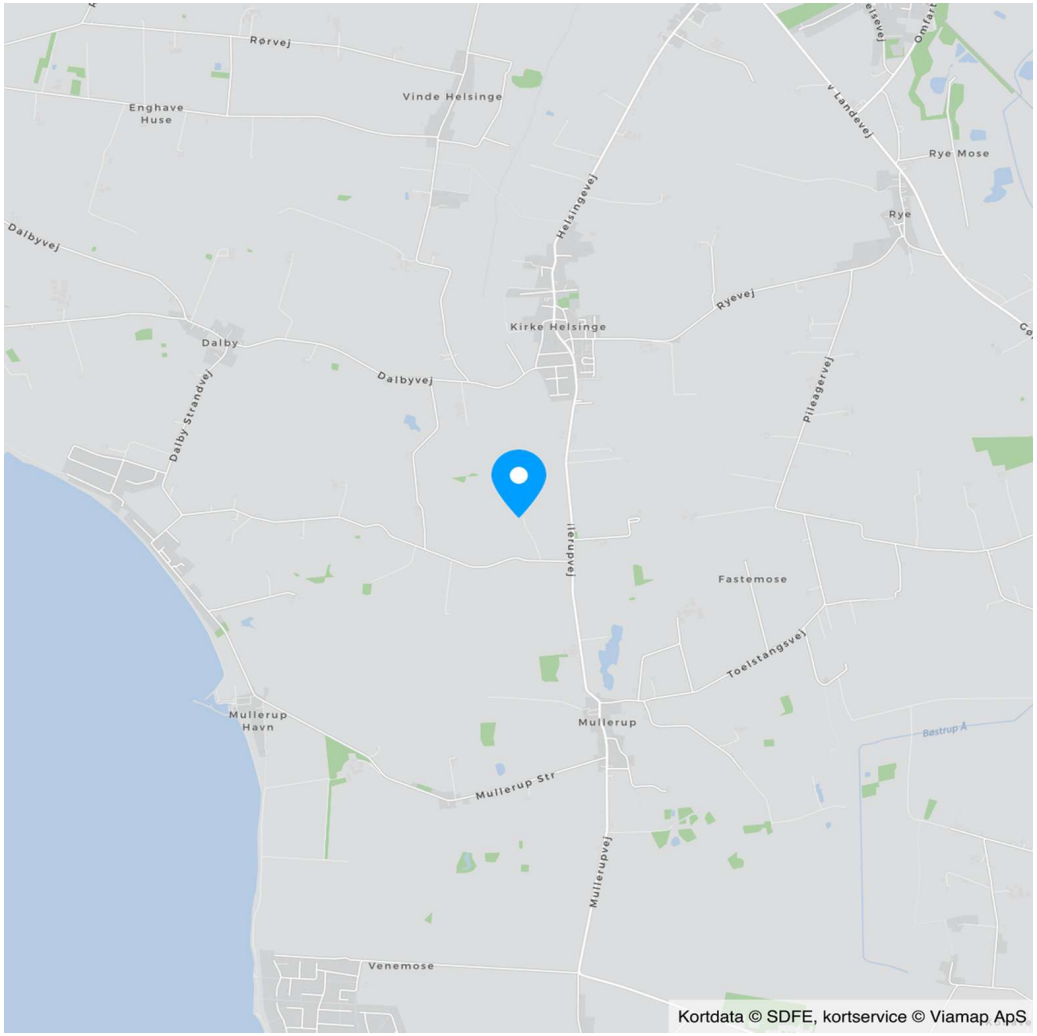
RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

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

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.707

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

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

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.707

Dato: 21.11.2026

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.

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.

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)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

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

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.707

Dato: 21.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 11 Rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fastbrændselsfyr med akkumuleringstank - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

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

Sagsnr.: 370-6546
Ejerudgift/md.: kr. 3.707

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.686
Grundskyld	kr.	15.431
Rottebekæmpelse	kr.	463
Skorstensfejer	kr.	1.709
Renovation	kr.	2.762
Bygningsforsikring - anslået	kr.	14.434
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.485

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	4.538.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.240 md. / 302.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.456 md. / 245.474 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Falkensøvej 2, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev Kontantpris: kr. 4.500.000	Sagsnr.: 370-6546 Ejerudgift/md.: kr. 3.707	Dato: 21.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

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.