



REAL

Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	241
Kontantpris	6.995.000	Andre bygninger	441
Ejerudgift	3.160	Grund ha	5,6817
Byggeår/ombygget	1890/2003	Energimærke	E

Sagsnr. **240A1560**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

"Hist, hvor vejen slår en bugt, ligger der et hus så smukt"
Drømmer du om et hus på landet med plads til to generationer, god plads og mulighed for hestehold – så skal du kigge med her.
Her får du en fantastisk ejendom med to separate boliger og 5,5 hektar jord, som ligger lige uden for døren. Du kan nyde morgenkaffen med udsigt over dine egne marker.
Boligen er beliggende lige uden for Kirke Såby, så børnene kan cykle til skole, legekammerater og fritidsaktiviteter.

Ejendommen

Ejendommen er oprindeligt opført i 1890 og er siden blevet om- og tilbygget. I dag rummer den to selvstændige boliger – én til din familie og én til dine forældre eller svigerforældre. Til boligerne hører i alt 56.817 m² jord med hestefolde og ridebane. Dertil kommer knap 400 m² udbygninger, som blandt andet rummer hestebokse, værksted, udhuse og en charmerende lade, der er indrettet med bar og slyngelstue. Ønsker du mere plads, er der givet tilladelse til opførelse af endnu en staldbygning.

Indretning

Den første bolig er på 147 m² og indeholder et praktisk bryggers med adgang til boligens hjerte – et skønt køkken/alrum med god plads til spiseafdeling og et flot køkken. Fra alrummet er der udsigt over markerne og de græssende heste samt adgang til en solrig terrasse. Herfra er der også adgang til et lyst badeværelse med brus.
Førstesalen rummer en stor stue med masser af plads til sofaarrangement og med en fantastisk udsigt over dine marker. Derudover er her fire gode værelser.

Den anden bolig er på 166 m² og indeholder en entré med adgang til et lyst og pænt badeværelse med brus. Derudover et stort og dejligt køkken/alrum med et flot landkøkken og direkte adgang til have og terrasse.
Stuen er rummelig og er åben igennem to plan, hvilket giver et flot lysindfald. Mellem alrum og stue er der en masseovn, som kan opvarme hele boligen.
På første sal er der en stor og møblerbar repos med kig ned til stuen – oplagt som

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: Kasper Sommer

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026



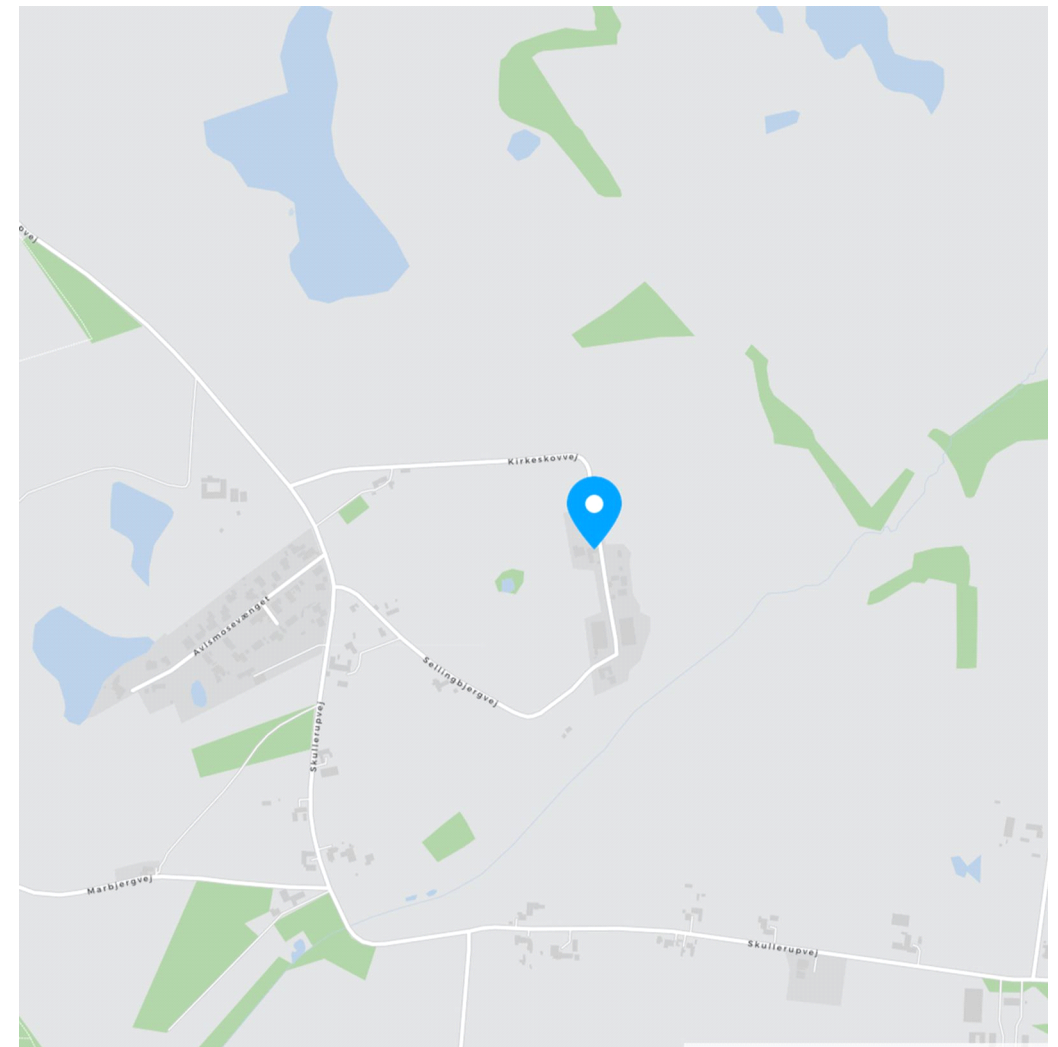
Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø

Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560

Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

3 b Kirke Såby By, Kirke Såby

Arealer i alt

Areal

5,6817 ha

5,6817 ha

Heraf vej

782 m²

782 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Kirkeskovvej 2

Nr. 3 Kirkeskovvej 2

Nr. 4 Kirkeskovvej 2

Nr. 5 Kirkeskovvej 2

Nr. 6 Kirkeskovvej 2

Nr. 7 Kirkeskovvej 2

Bygningsareal i alt

Areal

147 m²

96 m²

24 m²

48 m²

16 m²

110 m²

441 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

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

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til:
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 3 b Kirke Såby By, Kirke Såby
BFE-nr.: 2229013
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1890/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 4.907.000 kr.
Grundværdi bolig: 2.996.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.887.120 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 2.396.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 5,6817 ha
- heraf vej 782 m²
Boligareal i alt: 241 m²
- heraf udnyttet tagetage: 143 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 441 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Beskyttet natur:

Naturtype mose
Beskyttet vandløb

Igangværende byggesag:

Byggesagsnummer - 17/3635 Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.04.1967 - Tillægstekst Dok om master mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 21.12.2007 - Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende ang livsvarig bopælsret for Marianne Johansen resp kr. 3.159.000 RD 5%

Kommuneplan:

Lejre Kommuneplan 2025 -
https://dokument.plandata.dk/11_11256358_1749727893433.pdf

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 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 E.

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.624	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld bolig	kr.	23.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	4.194	I alt	kr.	7.038.850
Skorstensfejning	kr.	887	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		37.915			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.515 md./ 450.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.579 md./ 366.948 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 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: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 31.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!