

REAL



Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	241
Kontant	6.995.000	Andre bygninger	441
Ejerudgift	4.026	Grund ha	5,6817
Byggeår/ombygget	1890/2003	Energimærke	+ E

Sagsnr. **240A1560**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026



Skøn hesteejendom i fantastiske omgivelser og med 5,5 hektar jord

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 udgang 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 hjemmekontor eller ekstra opholdsrum. Dertil et stort soveværelse med skøn udsigt.

Området

Ejendommen ligger i naturskønne omgivelser i cykelafstand fra Kirke Såby. Der er ca. 2,5 km til Kirke Såby Skole og under 2 km til indkøb. Byen byder desuden på et aktivt foreningsliv med bl.a. sportshal og stadion.

Nærmeste station er Hvalsø Station med direkte forbindelse til både Roskilde og København. Der er ligeledes nem adgang til motorvejen mod København.

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. 4.026

Dato: 04.05.2026





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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026





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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026



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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026



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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

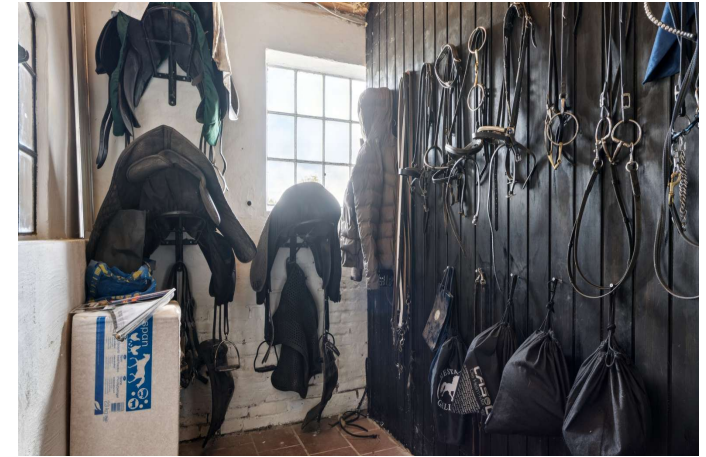
Dato: 04.05.2026



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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026

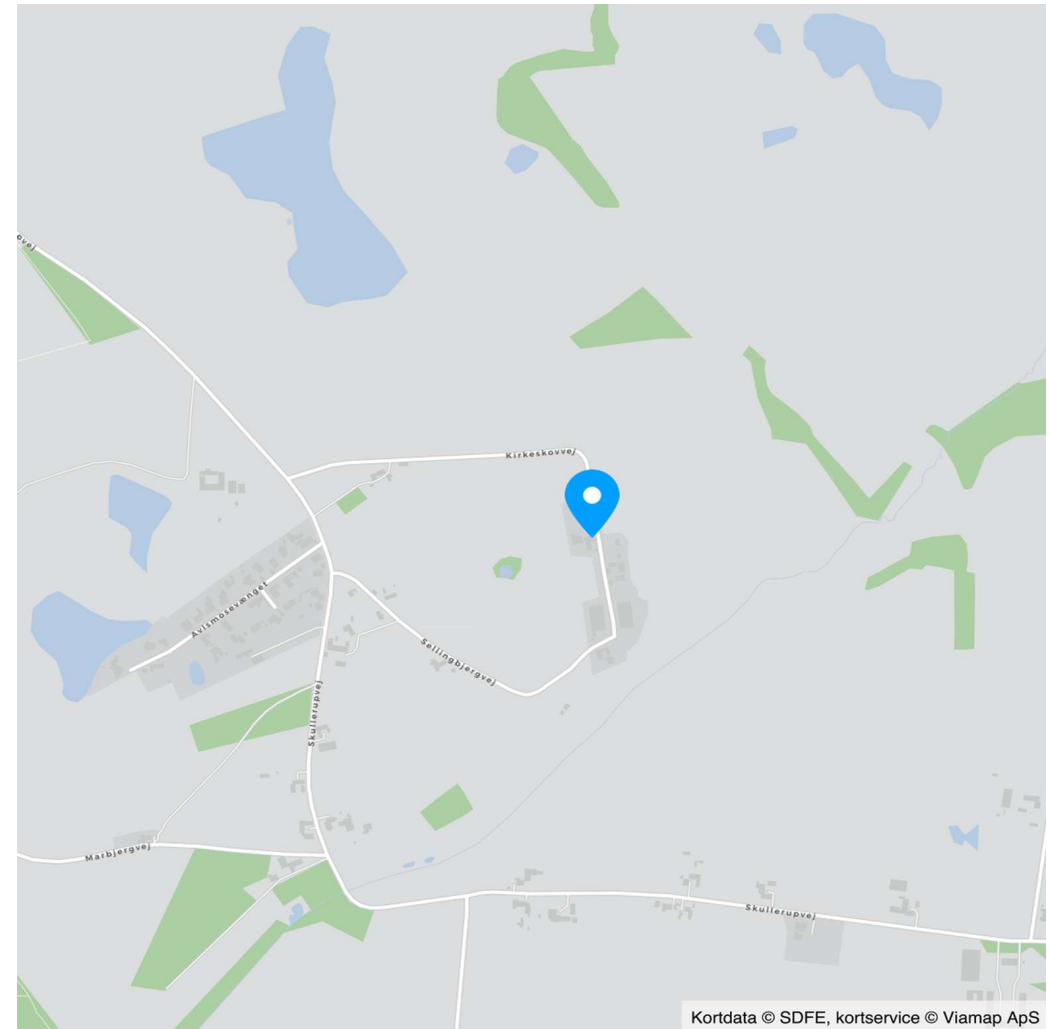




Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	3b Kirke Såby By, Kirke Såby
BFE-nr.:	2229013
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1890/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.907.000
Grundværdi bolig:	2.996.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.925.600
Grundlag for grundskyld bolig:	2.396.800
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	5,6817 ha
- heraf vej	782 m ²
Boligareal i alt:	241 m ²
- heraf Stuehus til landbrugsejendom	166 m ²
- heraf Anden bygning til landbrug mv.	75 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	147 m ²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	96 m ²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	24 m ²
Fritliggende overdækning:	48 m ²
Fritliggende overdækning:	16 m ²
Udhus:	110 m ²

** 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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptillingens 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. 4.026

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.021	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld - Boligdel	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: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.311			

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 37.983 md. / 455.797 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.449 md. / 365.390 år v/26,36 %

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: 08.04.2026

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.

Jyske Bank



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

Sagsnr.: 240A1560
 Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.155.000
 Nr. 4: hovedstol kr. 17.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3b - Kirke Såby By, Kirke Såby	5,6817 ha	782 m ²
Areal i alt	5,6817 ha	782 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Kirkeskovvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	1890/2003	166 m ²	166 m ²
Nr. 2 - Kirkeskovvej 2 - Anden bygning til landbrug mv.	1942	222 m ²	75 m ²
Nr. 3 - Kirkeskovvej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1942	96 m ²	
Nr. 4 - Kirkeskovvej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1890	24 m ²	
Nr. 5 - Kirkeskovvej 2 - Fritliggende overdækning	2018	48 m ²	
Nr. 6 - Kirkeskovvej 2 - Fritliggende overdækning	2019	16 m ²	
Nr. 7 - Kirkeskovvej 2 - Udhus	1942	110 m ²	
Bygningsareal i alt		682 m ²	241 m ²

Forsikringsforhold

Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Kirkeskovvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	

Nr. 2 - Kirkeskovvej 2 - Anden bygning til landbrug mv.

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 Nej
 Slam udkørt på ejendommens arealer 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

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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk