

Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**241**
Kontant	**6.499.000**	Andre bygninger	**441**
Ejerudgift	**5.220**	Grund ha	**5,6817**
Byggeår/ombygget	**1890/2003**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **240A1560**

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

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

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: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000
Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220
Dato: 12.11.2026



Skøn hesteejendom i fantastiske omgivelse 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 udgang 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

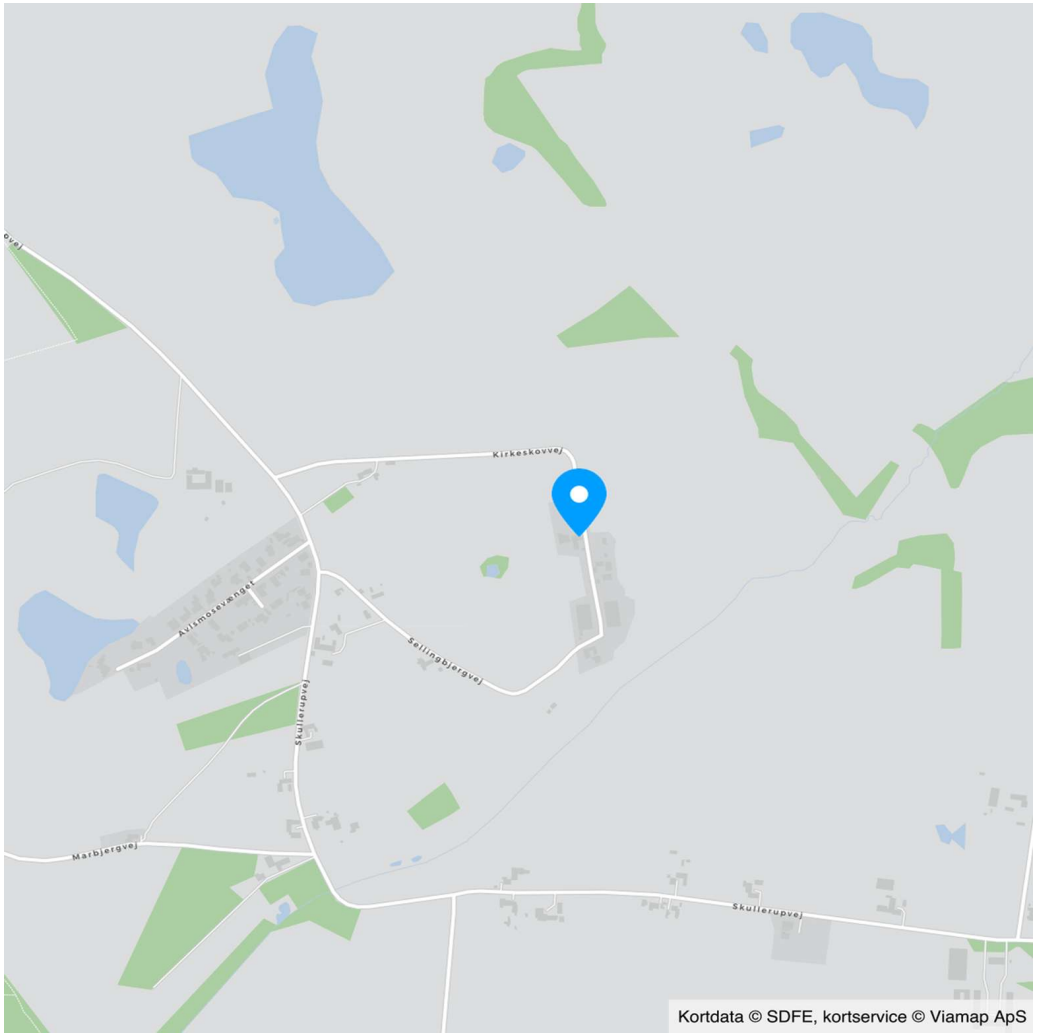
Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026

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.:	2025
Ejendomsværdi:	4.883.000
Grundværdi:	3.005.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.906.400
Grundlag for grundskyld:	2.404.000

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
Læskur til heste:	48	m^2
Læskur til heste:	16	m^2
Løsdriftsstald til heste:	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 fra

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

Planer
Spildevandsplan:
Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt krav om spildevandskloakering. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 22.081 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Masseovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug jf. energimærkningen fordeler sig således:
El til opvarmning - 7.791 kWh kr. 16.000
Brænde - 6,5 kløvet rummeter - kr. 11.000

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:
Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Beskyttet natur:
Ejendommen grænser op til mose og vandløb, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Ændringer i arealer tæt på beskyttet natur kan kræve tilladelse fra kommunen, og beskyttelsen kan medføre begrænsninger for anvendelse og ændringer af nærliggende arealer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.923
Grundskyld	kr.	23.078
Renovation	kr.	2.969
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Tanktømning spildevand, anslået	kr.	1.877
Ejendomsforsikring, anslået	kr.	13.588
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.635

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
I alt	kr.	6.539.850

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.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.054 md. / 444.643 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.560 md. / 354.723 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: 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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Kirkeskovvej 2, Kirkeskoven, 4330 Hvalsø
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 240A1560
Ejerudgift/md.: kr. 5.220

Dato: 12.11.2026

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3b - Kirke Såby By, Kirke Såby	5,6817 ha	782 m²
Areal i alt	5,6817 ha	782 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Kirkeskovvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	1890/2003	166 m²	166 m²
Nr. 2 - Kirkeskovvej 2 - Anden bygning til landbrug mv.	1942	222 m²	75 m²
Nr. 3 - Kirkeskovvej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1942	96 m²	
Nr. 4 - Kirkeskovvej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1890	24 m²	
Nr. 5 - Kirkeskovvej 2 - Læskur til heste	2018	48 m²	
Nr. 6 - Kirkeskovvej 2 - Læskur til heste	2019	16 m²	
Nr. 7 - Kirkeskovvej 2 - Løsdriftsstald til heste	1942	110 m²	
Bygningsareal i alt		682 m²	241 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Tryg Forsikring

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)
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: området er omfattet af krav om spildevandskloakering. Der foreligger ingen kendt dispensation.
Der oplyses desuden følgende: køber opfordres til at kontakte Lejre Kommune og FORS for yderligere information.

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: ingen

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning	Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommens arealer.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt

der foreligger ingen oplysning om håndtering af mødding, tilsåning af arealer, stabiliseringsunderlag til ridebane og folde, etc. Køber opfordres til at søge bistand ved egen sagkyndig rådgiver.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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