



REAL

Ingridsvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	111
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.096	Grund m2	750
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **335RR250740**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

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: Ingridsvvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

En lys étplansvilla med gode uderum i et skønt kvarter i Ejby.

Indflytningsklart, veludnyttet og perfekt placeret på en rolig adresse i Ejby – sådan kan man i korte træk beskrive denne regulære 70'er-villa på Ingridsvvej 68. Boligen er blandt andet udnyttet med tre gode værelser, og dertil kommer to lækre terrasser og en dejlig udestue, der til sammen får boligen til at virke markant større, alt imens de forlænger sommeren og skaber rum for mange hyggelige stunder.

Tryghed er nøgleordet, der bedst beskriver adressen, så selvom ejendommen henvender sig til flere købergrupper, vil den helt sikkert falde i god jord, hvis I flytter ind med børn eller har planer om en snarlig familieførøgelse. Huset ligger nemlig på en lukket vej i et fredeligt kvarter med fællesarealer, legeplads og en fodboldbane til de små. Samtidig bor I ud til grønne stisystemer, og børnene kan sikkert nå i skole. Lækkert er det også, at I har kort afstand til Isefjord og byens hyggelige havnemiljø, mens I kan koble helt af i de smukke omgivelser i Ejby Ådal, der er et fredet Natura 2000-område.

På papiret rummer beboelsen 111 kvadratmeter, og selvom det ikke lyder af alverden, føles pladsen alt andet end trang, for kvadratmeterne er udnyttet til perfektion, og med de velplacerede vinduer er atmosfæren samtidig lys og venlig overalt. Siden 2024 er spisekøkkenet shinet op, og trægulvene er slebet i stue, køkken, gang og udestue, så de tager sig pænt ud.

Det østvendte soveværelse har skabsplads og ligger meget praktisk med en smule afstand til de to oplagte børneværelser med udsigt til haven. Dertil kommer en lys og møbleringsvenlig stue, et lille bryggers, en god entré og et originalt badeværelse med fine blå flisevægge.

Herlighederne stopper dog ikke her. Som en naturlig forlængelse af stuen har I nemlig udestuen, som er utroligt skøn selv i ydersæsonerne. Samtidig har køkkenet direkte udgang til den overdækkede terrasse, der nærmest har karakter af et væksthus, hvor I kan samles til en hyggelig middag under udelamperne. Fuld sol under en skyfri

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Ingridsvvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025



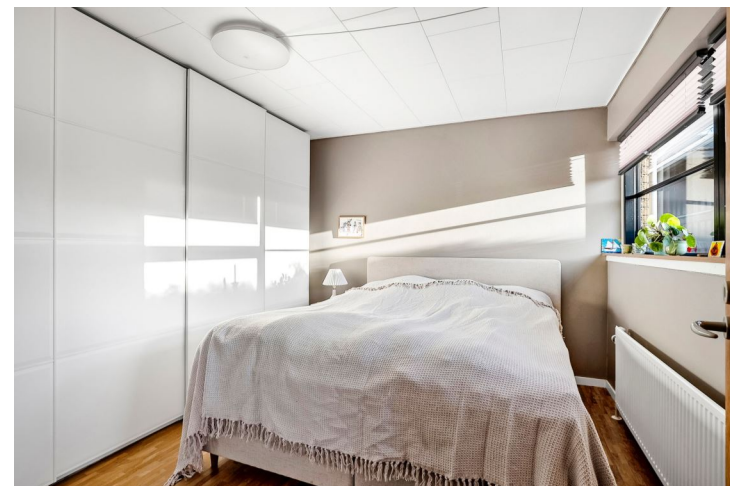
Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Ingridsvvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ingridsvvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lejre
Matr.nr.:	2 fp Ejby By, Rye
BFE-nr.:	2227669
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (naturgas)
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	16 m ²
Carport:	26 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.503.000 kr.
Grundværdi:	921.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.202.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	736.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Lejre Kommuneplan 2025

Drikkevandsinteresser: Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der kan være særlige regler for anvendelse af kemikalier, håndtering af spildevand og fremtidige byggeprojekter for at beskytte grundvandet.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1971 lbnr. 8362-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, transformerstation/anlæg mv Filnavn: 18_C_223
Nr. 2 lyst d. 06.11.1971 lbnr. 18191-18 Tillægstekst Dok om fælles antenneanlæg mm
Filnavn: 18_C_223

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Samsung), Komfur med induktionsplader (AEG), Opvaskemaskine (Siemens),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ingridsvvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.731 Forbrug: 1.505,50 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.



Adresse: Ingridvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.132	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.073	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	6.559	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.194	Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået	kr.	500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.419.398
Rottebekæmpelse	kr.	199	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.157			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.643 md./ 151.713 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.243 md./ 122.916 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 3 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: 26.11.2025
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: Ingridvej 68, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 335RR250740
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.11.2025

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:

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.640.000	1.640.000	1.648.402	DKK	4	82.216	28,50	4,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Bigården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.