



REAL

Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.193	Altan	Ja
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1549**

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: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025



Beskrivelse:

Her udbydes en gennemrenoveret lejlighed, som står totalt indflytningsklar. Lejligheden har en af de bedste beliggenheder i området, lige ud til det grønne område. Læg hertil, at lejligheden fremstår virkelig flot – bl.a. med flotte plankegulve, glatte vægge, flot køkken og et virkelig lækkert badeværelse. Herudover har lejligheden den mest eftertragtede indretning i Ejboparken, hvor både køkken og stue er vestvendt, så hvis ønsket er der, er der mulighed for at åbne op og lave køkken/alrum.

Lejligheden indeholder:

Entré med skabsplads, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. Soveværelse med plads til dobbeltsengen og det store skab. Godt børne-/gæste-/kontorværelse. Komplet moderniseret badeværelse med gulvvarme, holdt i moderne stil, og hvor installationerne er rykket rundt, så du får brusekabine i bunden af badeværelset, hvilket giver den helt optimale indretning. Lejlighedens køkken er lyst, indbydende og har masser af skabs- og bordplads samt spiseplads. Boligens hjerterum er den skønne vestvendte stue, som er meget indretningsvenlig og nem at få plads til både spisebordet og sofaarrangementet. Fra stuen har du adgang til den nyere lukkede altan, som også er stik vestvendt og samtidig har det dejligste kig ud til et flot grønt område. Til lejligheden hører pulterrum i kælderen, hvor der også er fælles vaskerum, cykelkælder m.v.

Ejendommen fremtræder indbydende og i pænt vedligeholdt stand. En veldrevet ejerforening sørger for, at der er orden i tingene – både i og uden for bygningerne. Parkering er lige ved opgangen, og der er gode opholds- og legepladser i området. Her er bybus "ved døren" og kort cykelafstand til Roskilde centrum – bl.a. med stationen, gågaderne og byens hyggelige torvepladser. Indkøb er ligeledes inden for kort afstand – der er kun ca. 800 m til både Netto og Lidl. Børnehaver, skole og sport er også tæt ved boligen. Motorvejstilkørsel til København eller Holbæk er blot et par minutter fra boligen.

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: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025



Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

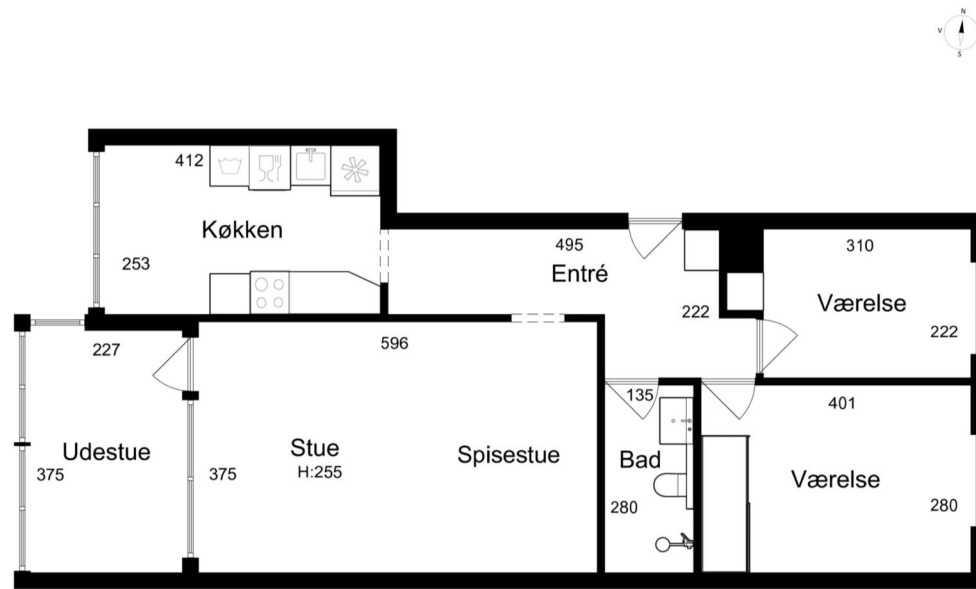
Dato: 01.07.2025



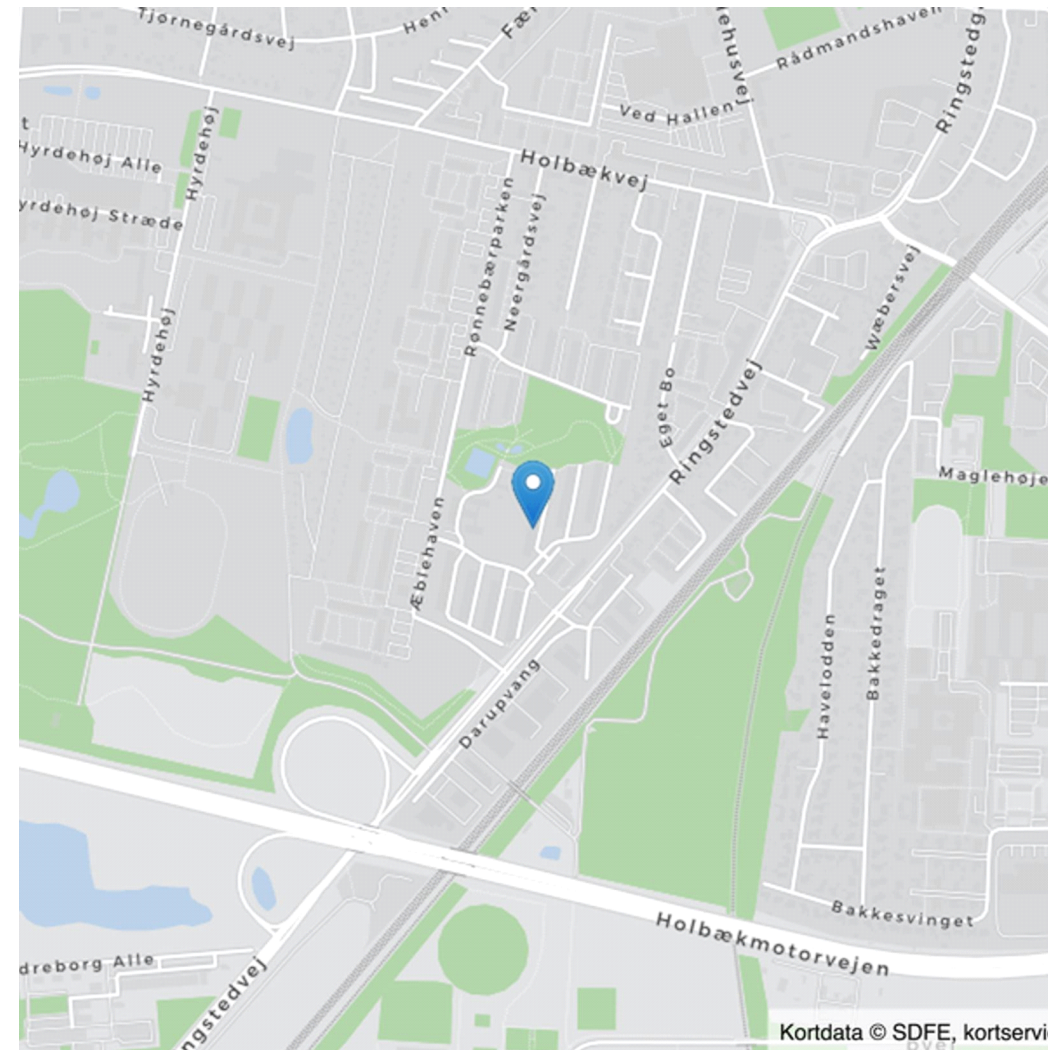
Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025



EFIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4 bm Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	268954
Ejerl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.926.000 kr.
Grundværdi:	1.989.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.540.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.591.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	74 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	78 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Efter administrativt
Tinglyst fordelingstal:	69/10000
Adm. fordelingstal:	69/21071
Sikkerhed til e/f:	57.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Husdyr:

Husdyr er tilladt så længe det ikke er til gene for beboerne

Udlejning:

Udlejning skal godkendes jf. administratorbesvarelse. Dog er forældre køb almindeligt accepteret.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1899 Dok om skelerklæring
Nr. 2 lyst d. 31.10.1918 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 28.11.1923 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 07.12.1932 Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 06.02.1941 Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 07.01.1965 Dok om adgangsbe grænsning mv
Nr. 7 lyst d. 13.06.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 13.06.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 9 lyst d. 26.07.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 10 lyst d. 26.05.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 11 lyst d. 24.10.1978 Dok om grusgrav og dens vedligeholdelse
Nr. 12 lyst d. 09.06.1992 Dok om fællesarealer mv, Vedr 4DH KORREKTE AKT 18_AG_445
Nr. 13 lyst d. 30.12.1992 58849-18 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 14 lyst d. 28.08.2002 Vedtægter for Ejerforeningen Ejboparken Tillige lyst pantstiftende
Nr. 15 lyst d. 30.11.2007 Dok vedr. kollektiv varmforsyning mv
Nr. 16 lyst d. 02.06.2008 Dok om byggetilladelse til at opføre mobiltelefonantennor mv
Nr. 20 lyst d. 21.06.2022 lbnr. 1014001740

Lokalplan:

Ringstedvej/Eget Bo/Holbækvej -
https://dokument.plandata.dk/20_1031742_APPROVED_1174478289550.pdf
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum/depotrum, fælles vaskeri, fælles parkering

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.760 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået ud fra aconto opkrævningen.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1+2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.858	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr. 11.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Fællesudgifter ANSLÅET	kr. 19.440	Gebyr for registrering af ejerskifte til ejerforeningen - ANSLÅET	kr.	2.500
Røttebekæmpelse	kr. 77	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET	kr.	1.000
Ydelser på fælleslån ANSLÅET	kr. 14.400	I alt	kr.	2.012.350
Fællesudgifter, off udgifter ANSLÅET	kr. 8.520			
Administrationsgebyr - Fælleslån - ANSLÅET	kr. 240			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

62.310

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.998 md./ 131.978 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.822 md./ 105.863 år v/26,04%
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: 01.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ejboparken 47, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1549
Ejerudgift/md.: kr. 5.193

Dato: 01.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: Beskrivelse Fælleslån (altaner) Restgæld pr. 31.12.2024 er 165.239,77 kr.	Beløb 165.240	Pr. dato 31.12.2024
--	--	------------------	------------------------

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.306.417	1.297.539	1.294.873	DKK	-0,16	66.304	25,50	3,37			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:
Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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!