



REAL

Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	43
Kontant	1.595.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.615	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1968/2021	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1756**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026



Indflytningsklar 1-værelses lejlighed med vestvendt altan

Her udbydes en lys og velindrettet 1-værelses lejlighed med en rigtig god udnyttelse af kvadratmeterne. Lejligheden fremstår pæn og indflytningsklar, og i stuen er der indrettet en alkove med plads til sengen, hvilket giver en god opdeling af boligen og får den til næsten at føles som en 2-værelses lejlighed.

Ejendommen:

Ejendommen fremstår indbydende og i pæn stand. En veldrevet ejerforening sørger for, at der er orden i tingene både i og uden for bygningerne. Der er parkering lige ved opgangen samt gode opholds- og legepladser i området. Til lejligheden hører et pulterrum i kælderen, hvor der også findes fælles vaskerum, cykelkælder m.v.

Indretning:

Entré med skabsplads og adgang til et lyst og pænt badeværelse med brus. Herfra er der adgang til stuen, hvor der er plads til både spisebord og sofaarrangement. I stuen er der desuden indrettet en alkove med plads til sengen, så soveafdelingen er adskilt fra resten af stuen. Fra stuen er der udgang til en lukket og vestvendt altan, som kan bruges det meste af året og næsten fungerer som et ekstra rum. Til sidst får du et lyst spisekøkken, som ligger i åben forbindelse med stuen.

Området:

Her har du bybussen lige ved døren og kort cykelafstand fra Roskilde centrum med blandt andet stationen, gågaderne og byens torve. Der er ligeledes kort afstand til indkøb med kun ca. 800 meter til både Netto og Lidl. Børnehaver, skole og sport ligger også tæt på boligen. Motorvejstilkørslen mod København og Holbæk ligger 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.

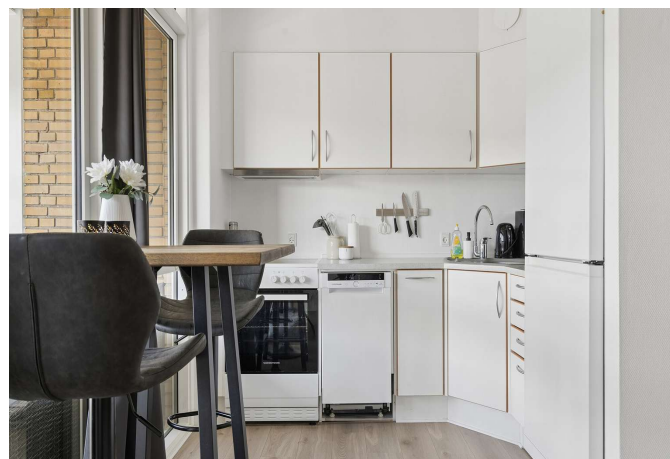
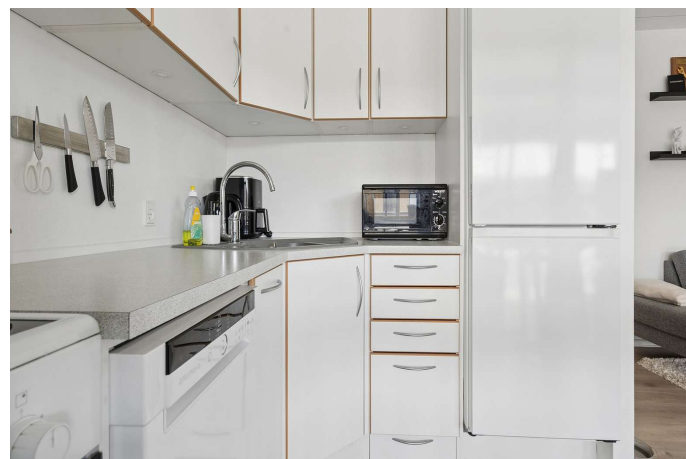
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

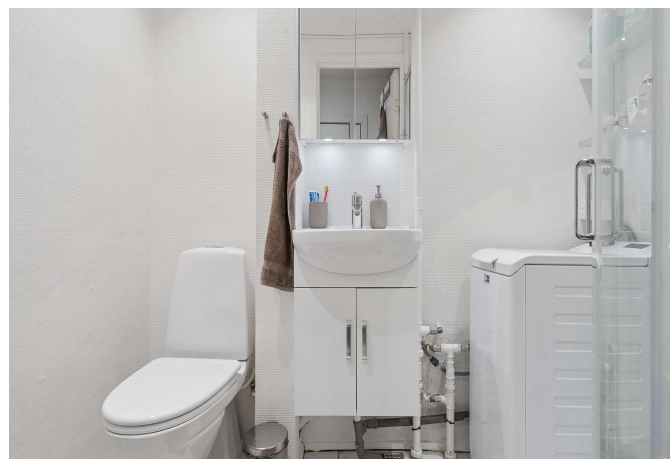
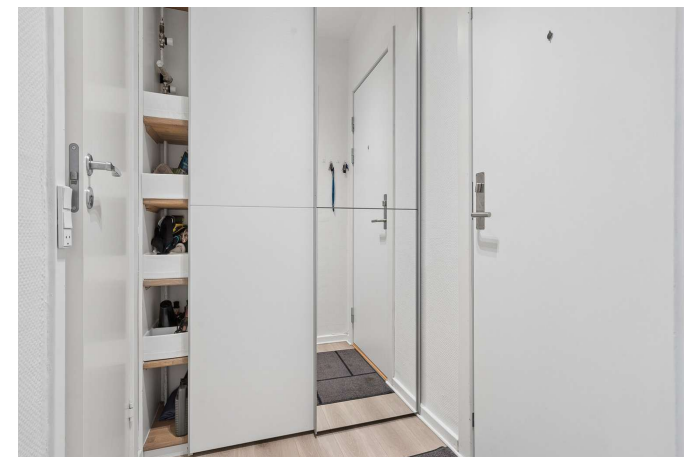
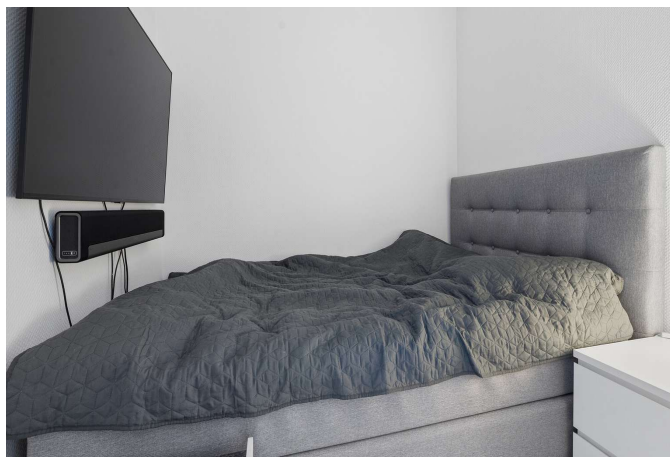
Dato: 06.09.2026



Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

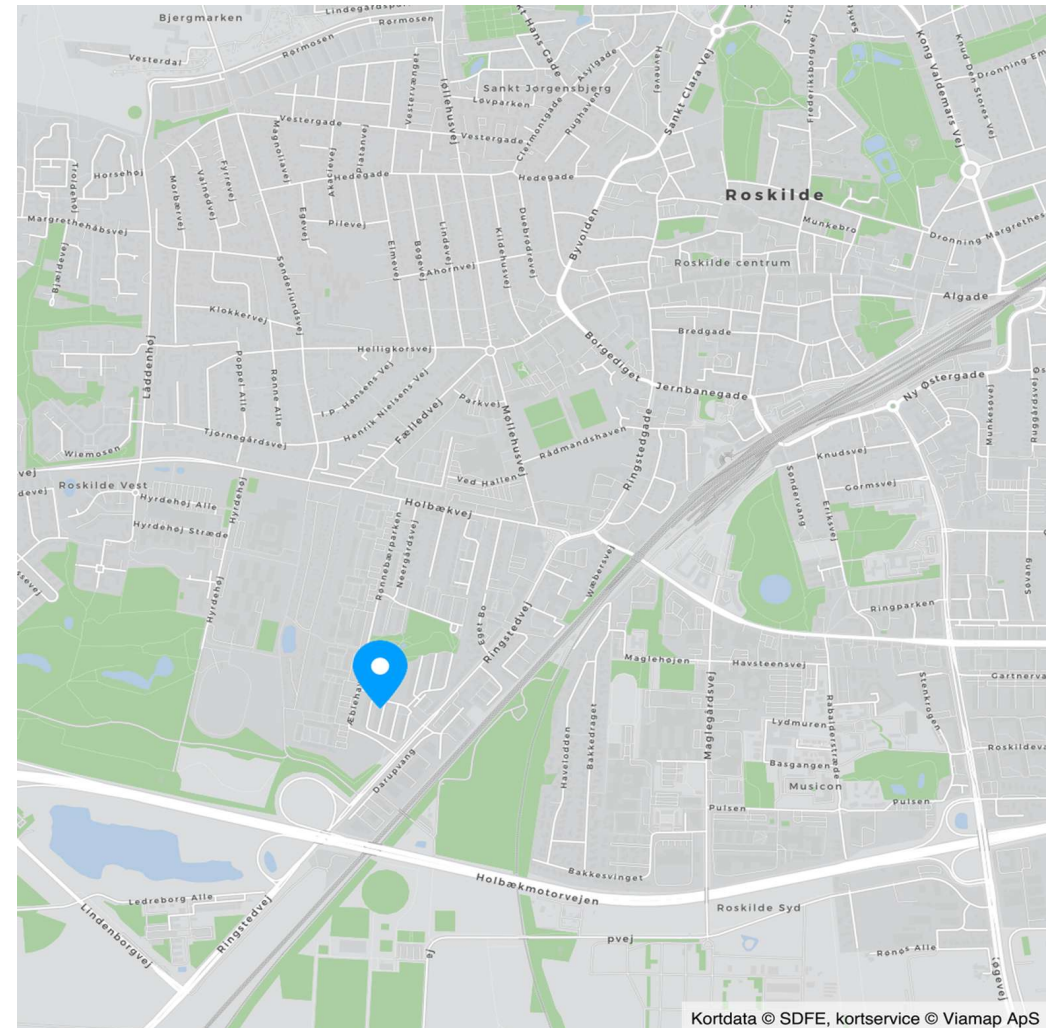
Dato: 06.09.2026



Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026



Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4bn Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	270250
Ejerl. Nr.:	98
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.203.000
Grundværdi:	709.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	962.400
Grundlag for grundskyld:	567.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	38 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	38 m ²
BBR-boligareal:	43 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Electrolux), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Grundig), Komfur (Scandomestic), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Husdyr er tilladt, der henvises til husorden.

Udlejning

Udlejning skal godkendes jf. administratorbesvarelse. Dog er forældrekøb almindeligt accepteret.

Lettere forurening

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 C

Adresse: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr. 6.432	Kontantpris	kr.	1.595.000
Ejendomsværdiskat	kr. 4.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Grundskyld	kr. 4.197	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr. 10.920	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
Administrationsgebyr, fælleslån	kr. 240	I alt	kr.	1.609.450
Fællesudgifter off. udgifter	kr. 4.620			
Rottebekæmpelse	kr. 64			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.382

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.838 md. / 106.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.105 md. / 85.264 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Ejboparken 21, 2. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 240-1756
Ejerudgift/md.: kr. 2.615

Dato: 06.09.2026

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. 18: hovedstol kr. 910.000

Nr. 19: hovedstol kr. 138.657

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Altan	80.303	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Ejboparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 57.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 32 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til eget kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, fælles parkering

Servitutter

- Nr. 1: 28.11.1923 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

- Nr. 2: 07.12.1932 - Dok om byggelinier mv

- Nr. 3: 06.02.1941 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 4: 07.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv

- Nr. 5: 16.03.1967 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

18_AB_33

- Nr. 6: 25.05.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

18_AB_33

- Nr. 7: 26.07.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

- Nr. 8: 03.02.1975 - Dok om oversigt mv

- Nr. 9: 07.03.1975 - Dok om oversigt mv

- Nr. 10: 12.08.1976 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

- Nr. 11: 24.08.1976 - Dok om hegn, hegnsmur mv -

- Nr. 12: 24.10.1978 - Dok om grusgrav og dens vedligeholdelse

- Nr. 13: 30.12.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

- Nr. 14: 28.08.2002 - Vedtægter for Ejerforeningen Ejboparken Tillige lyst pantstiftende

- Nr. 15: 01.12.2003 - Lejekontrakt med Sonofon A/S Uopsigelig i 10 år. (Antenner på skorsten)

Anm. serv. Resp. fremtidig pantegæld.

- Nr. 16: 02.06.2008 - Dok om byggetilladelse til at opføre mobiltelefonantennar mv

Planer

Kommuneplan 4.BE.7 - Æblehaven/Ejboparken/ Ringstedvej

Anvendelsesbegrænsninger

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