

REAL



Ejboparken 77, 1. th, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.253	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	C +

Sagsnr. **240-1663**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026



Velbeliggende lejlighed med udsigt til grønne arealer

Velkommen i denne skønne 3 værelses lejlighed, der er optimalt indrettet uden spildplads.

Lejligheden fremstår i dag lys og indbydende og er beliggende lige ud til det grønne område og med luft på begge sider af lejligheden. Denne lejlighed har den mest eftertragtede indretning i Ejboparken, hvor både køkken og stue er vestvendt.

Lejligheden indeholder:

Entré med skabsplads. Lyst vestvendt spisekøkken. Hvis man ønsker et åbent køkken, så er der mange tilsvarende lejligheder, som har lavet åbning imellem køkkenet og stuen.

Stor stue med udgang til altan, som kan lukkes helt og bruges det meste af året. Altanen er vestvendt og med masser af eftermiddags og aftensol samt kig til grønt område. Værelsesafdeling med et stort soveværelse og et godt børneværelse samt et lyst badeværelse med brus. Lejligheden fremtræder original og giver rig mulighed for at sætte sit eget præg.

Til lejligheden hører pulterrum i kælder, hvor der også er fælles vaskerum, cykelkælder m.v.

Lejligheden ligger i en veldrevet ejerforening, med parkering er lige ved opgangen og her er gode opholdsarealer og legepladser i området.

Her er bybus "lige ved døren" og kort cykelafstand til Roskilde centrum bl.a. med stationen, gågaderne og byens hyggelige torvepladser. Indkøb er ligeledes inden for kort afstand og 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 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026





Adresse: Ejboparken 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

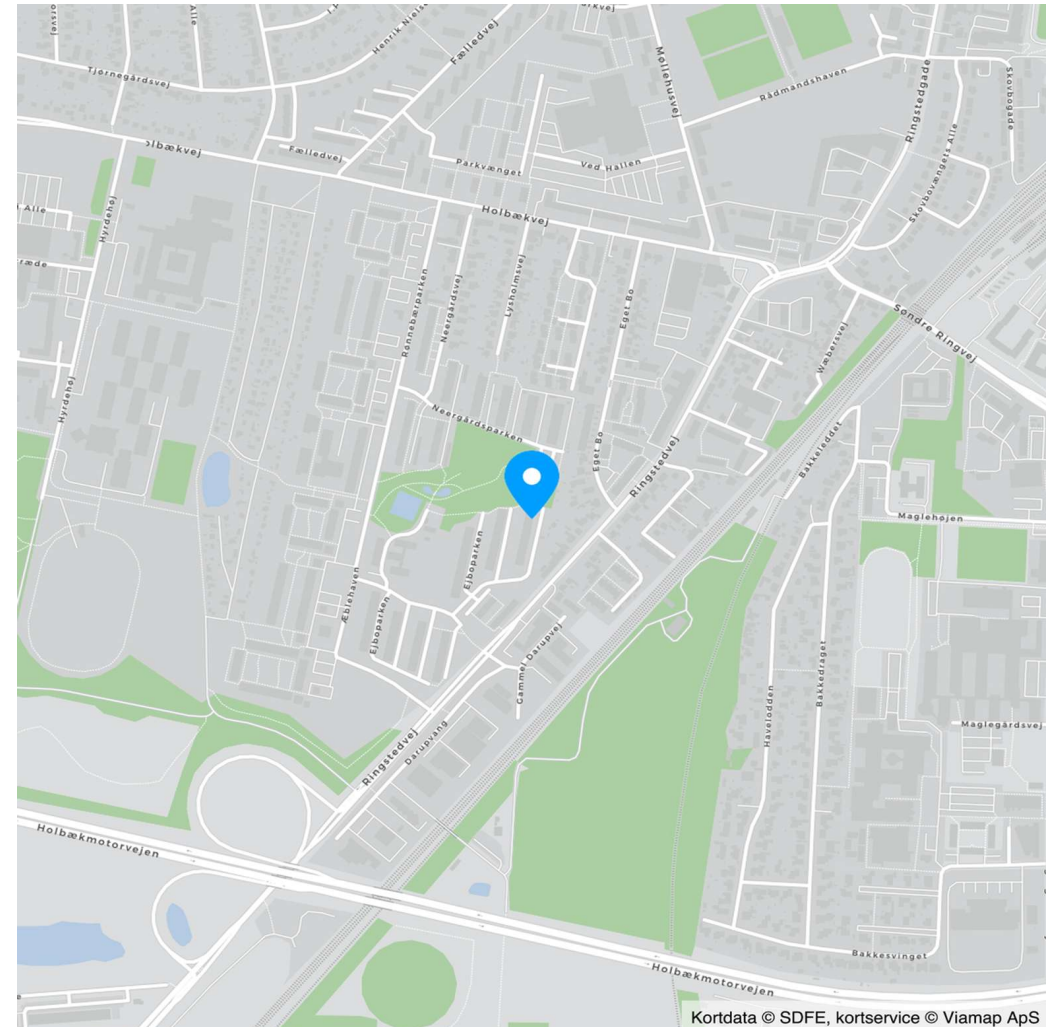




Adresse: Ejboparken 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026





Adresse: Ejboparken 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 4dh Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.: 268934
Ejerl. Nr.: 159
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969

Arealer**

Tinglyst areal: 74 m²
Heraf tinglyst boligareal: 74 m²
BBR-boligareal: 78 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.902.000
Grundværdi: 1.969.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.521.600
Grundlag for grundskyld: 1.575.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende løsøre medfølger uden nogen form for garanti, da lejligheden sælges som dødsbo.

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 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.362 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr. 12.684	Kontantpris	kr.	1.895.000
Ejendomsværdiskat	kr. 7.760	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Grundskyld	kr. 11.656	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr. 21.528	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	2.000
Administrationsgebyr - Fælleslån, anslået	kr. 240	Flyttegebyr vand/varme, anslået	kr.	1.000
Fællesudgifter off. udgifter (Vand, el, renov.)	kr. 9.108	I alt	kr.	1.913.075
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 60			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 63.037

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.371 md. / 100.447 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansiering 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 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån altan - Oplyst af administrator d. 06.03.2026	158.311	31.12.2025

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Ejboparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Vedtægter - skal forhøjes med kr. 18.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 69 / 21071
Tinglyst: 69 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Hver lejlighed har brugsret til et kælderrum. Der er mulighed for at leje yderligere kælderrum. Evt. lejeforhold vedr. kælderrum kan ikke overtages af ny ejer. Det kan således ikke garanteres at der er ledige, ekstra kælderrum for køber.

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, fælles cykelkælder, fælles parkering

Servitutter

- Nr. : 14.04.2026 -
- Nr. 1: 29.06.1899 - Dok om skelerklæring
- Nr. 2: 31.10.1918 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 28.11.1923 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 06.02.1941 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 07.01.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 7: 13.06.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 13.06.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 26.07.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 10: 26.05.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 11: 24.10.1978 - Dok om grusgrav og dens vedligeholdelse

- Nr. 12: 09.06.1992 - Dok om fællesarealer mv, Vedr 4DH 18_AG_445
- 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: 30.11.2007 - Dok vedr. kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 16: 02.06.2008 - Dok om byggetilladelse til at opføre mobiltelefonantennen mv

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Udlejning: Tidsbegrænset lejeforhold, der skal godkendes af bestyrelsen jf. vedtægt §16.
Husdyr: Tilladt, såfremt de ikke er til gene for øvrige beboere.

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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, nuancering F0. En forurening på V1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. En forurening på V2 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.



Adresse: Ejboparken 77, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 240-1663
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 14.04.2026

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-/årsoppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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