



REAL

Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	1.675.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.406		
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1364**

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 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Her udbydes en pæn og indretningsvenlig 3-værelses lejlighed beliggende på 1. sal, der på alle måder er optimalt indrettet helt uden spildplads. Her er du tæt på offentlig transport, handlemulighed og i bil har du 2 min til motorvejtilkørslen mod København. På cykel har du cirka 8. Lejligheden er beliggende i en af de attraktive blokke i Ejboparken, lige ud til det grønne område.

Lejligheden indeholder:

Entre med skabsplads. Stor stue med udgang til en nyere altan, som kan lukkes helt og bruges det meste af året. Altanen er vestvendt, er helt og aldeles ugenert, er med masser af eftermiddags- og aftensol og med en dejlig fri udsigt over det grønne område omkring Ejboparken. Altanen er en oase hvor sommeraftenene virkelig kan nydes. Pænt køkken med masser af skabs- og bordplads samt vaskemaskine. Værelsesafdeling består af to gode og indretningsvenlige soveværelse samt et badeværelse med brus. Til lejligheden hører pulterrum i kælder, hvor der også er fælles vaskerum, cykelkælder m.v. Ejendommen fremtræder indbydende og i pæn vedligeholdet stand. En veldrevet ejerforening sørger for 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, er kun ca. 800m. til både Netto og Lidl. Børnehaver, skole, og sport er også tæt ved boligen. Motorvejtilkørsel 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 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025



Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

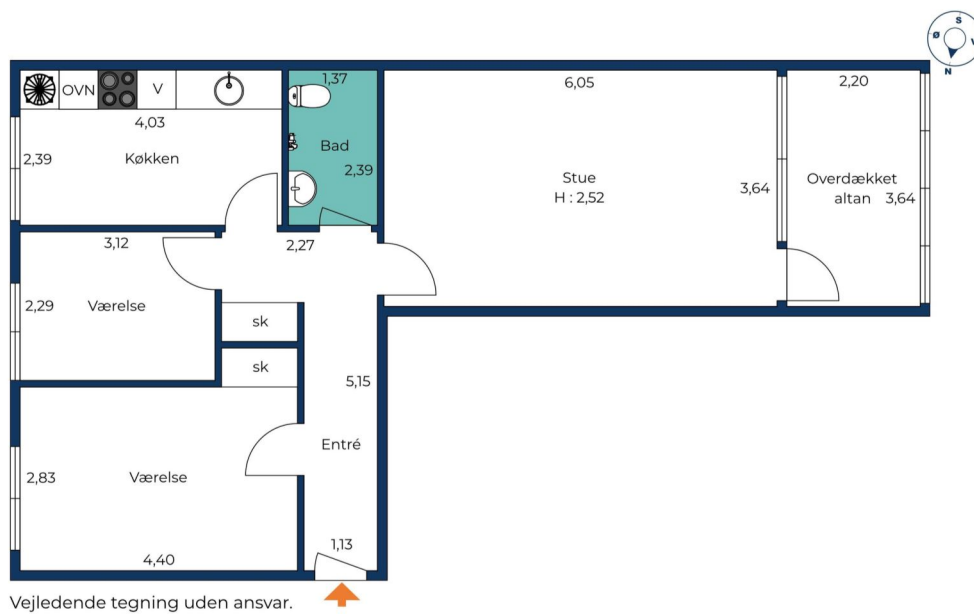
Dato: 02.10.2025



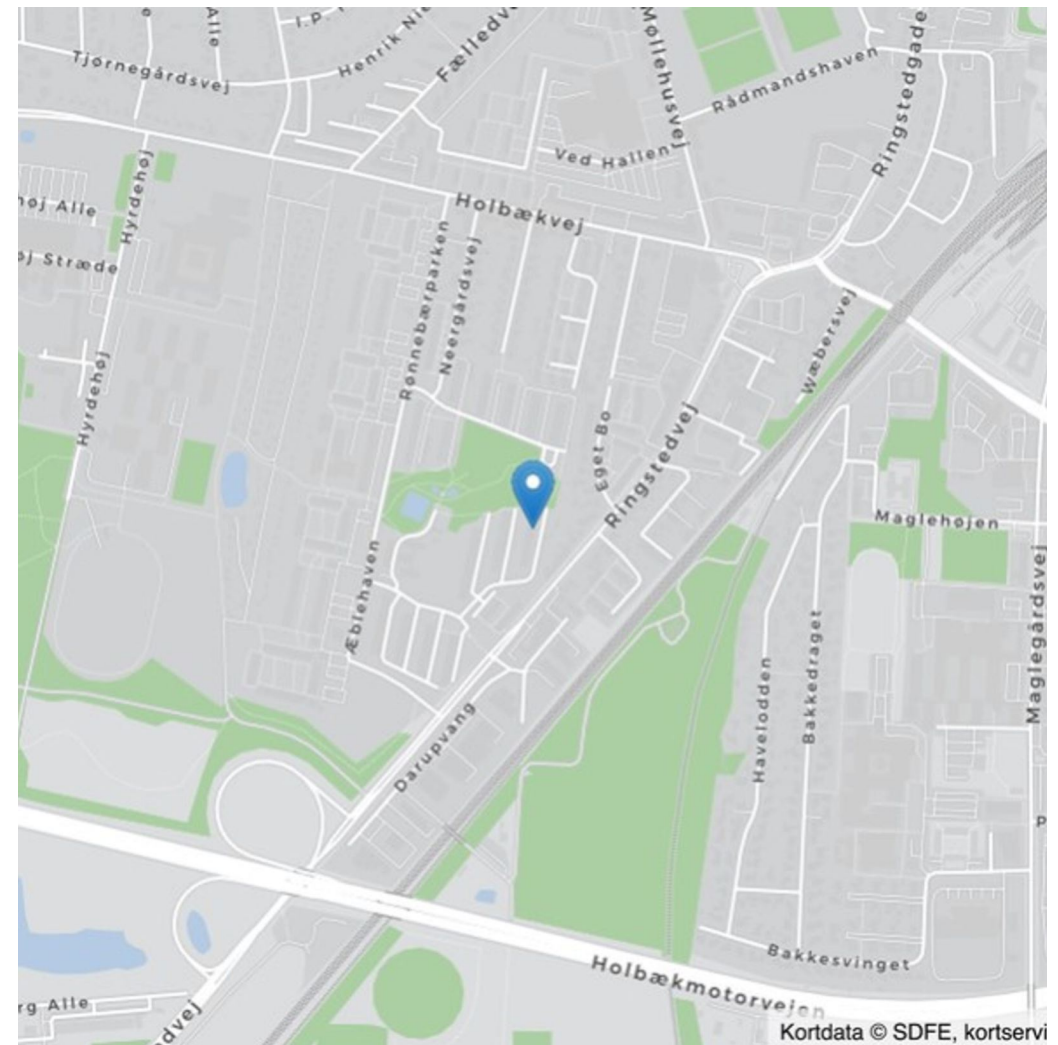
Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025



REAL





Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4 bm Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	268922
Ejl.nr.:	148
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	78 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.956.000 kr.
Grundværdi:	2.004.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.564.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.603.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, emhætte, køle-/fryseskab, vaskemaskine - alle ukendt mærke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.362 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang.

Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.980	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr. 11.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Fællesudgifter	kr. 21.528	Gebyr for registrering af ejerskifte, til ejerforeningen	kr.	2.500
Røttebekæmpelse, anslået	kr. 60	Gebyr for forhøjelse og ændringer af sikkerhed, til ejerforeningen	kr.	1.500
Fællesudgifter off.udgifter	kr. 9.108	I alt	kr.	1.690.950
Fælleslån	kr. 14.087	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 bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Administrationsgebyr - Fælleslån	kr. 240			

Ejerudgift i alt 1 år

64.867

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/nettoyldelse 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.088 md./ 109.061 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.301 md./ 87.617 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: 30.09.2025
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 **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.



Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025

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: Beskrivelse Fælleslån - altan 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
Nordea kredit/4,3% Obligationslån	Obligationslån	1.136.860	1.136.860	1.145.219	DKK	4,27	95.175	21,50	5,08			Nej	

Grund ejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Efter administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 69/10000
Adm. fordelingstal: 69/21071
Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: 18.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitut, 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 forældrekøb almindeligt accepteret

Servitut:
Nr. 1 lyst d. 29.06.1899 lbnr. 906064-18 Tillægstekst Dok om skelerklæring
Nr. 2 lyst d. 31.10.1918 lbnr. 906065-18 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 28.11.1923 lbnr. 906066-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2959-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 18_J_412

Nr. 5 lyst d. 06.02.1941 lbnr. 5409-18 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 18_F_407
Nr. 6 lyst d. 07.01.1965 lbnr. 66-18 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 18_J_412
Nr. 7 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 2006-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_K_395
Nr. 8 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 2007-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_K_395
Nr. 9 lyst d. 26.07.1968 lbnr. 2382-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_L_640
Nr. 10 lyst d. 26.05.1970 lbnr. 2329-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 18_F_407
Nr. 11 lyst d. 24.10.1978 lbnr. 16496-18 Tillægstekst Dok om grusgrav og dens vedligeholdelse Filnavn: 18_AG_445
Nr. 12 lyst d. 09.06.1992 lbnr. 23877-18 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, Vedr 4DH KORREKTE AKT 18_AG_445 Filnavn: 18_AQ_445
Nr. 13 lyst d. 30.12.1992 lbnr. 58849-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_AA_681
Nr. 14 lyst d. 28.08.2002 lbnr. 65620-18 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Ejboparken Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 18_AG_343
Nr. 15 lyst d. 30.11.2007 lbnr. 68428-18 Tillægstekst Dok vedr. kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_AA_285
Nr. 16 lyst d. 02.06.2008 lbnr. 25275-18 Tillægstekst Dok om byggetilladelse til at opføre mobiltelefonantennen mv Filnavn: 18_ED_215

Lokalplan:
Ringstedvej/Eget Bo/Holbækvej -
https://dokument.plandata.dk/20_1031742_APPROVED_1174478289550.pdf

Adresse: Ejboparken 75, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 240-1364
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 02.10.2025

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019 - https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf

- Nr. 1 lyst d. 29.06.1899 lbnr. 906064-18 Tillægstekst Dok om skelerklæring
Nr. 2 lyst d. 31.10.1918 lbnr. 906065-18 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 28.11.1923 lbnr. 906066-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2959-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 18_J_412
Nr. 5 lyst d. 06.02.1941 lbnr. 5409-18 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 18_F_407
Nr. 6 lyst d. 07.01.1965 lbnr. 66-18 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 18_J_412
Nr. 7 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 2006-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_K_395
Nr. 8 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 2007-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_K_395
Nr. 9 lyst d. 26.07.1968 lbnr. 2382-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_L_640
Nr. 10 lyst d. 26.05.1970 lbnr. 2329-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 18_F_407
Nr. 11 lyst d. 24.10.1978 lbnr. 16496-18 Tillægstekst Dok om grusgrav og dens vedligeholdelse Filnavn: 18_AG_445
Nr. 12 lyst d. 09.06.1992 lbnr. 23877-18 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, Vedr 4DH KORREKTE AKT 18_AG_445 Filnavn: 18_AQ_445
Nr. 13 lyst d. 30.12.1992 lbnr. 58849-18 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 18_AA_681
Nr. 14 lyst d. 28.08.2002 lbnr. 65620-18 Tillægstekst Vedtægter for Ejforeningen Ejboparken Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 18_AG_343
Nr. 15 lyst d. 30.11.2007 lbnr. 68428-18 Tillægstekst Dok vedr. kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 18_AA_285
Nr. 16 lyst d. 02.06.2008 lbnr. 25275-18 Tillægstekst Dok om byggetilladelse til at opføre mobiltelefonantenner mv Filnavn: 18_ED_215

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret kælderrum, fælles vaskeri, fælles parkering.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejforeningen.

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!