

Salgsopstilling

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

På en eftertragtet adresse i Roskilde finder du denne velholdte 3-værelses lejlighed på 81 m² i Ejboparken som nu kan blive din. Med beliggenheden i endegavlen, byder denne bolig på en unik kombination af lys, luft og privatliv.

Lejligheden er indrettet med en praktisk planløsning, der udnytter hver en kvadratmeter optimalt. De tre rummelige værelser giver plads til både familie, arbejde og afslapning, og den store, lukkede vestvendte altan fungerer som et ekstra rum størstedelen af året. Her kan du nyde solnedgangen og udsigten over de grønne områder, helt uforstyrret af naboerne.

Den lukkede altan er en sjælden tilføjelse, der med lysindfald fra tre sider, giver et helt særligt rum, hvor du kan nyde de skiftende årstider i komfortable omgivelser. Det er det perfekte sted at starte dagen med en kop kaffe eller slutte den med et glas vin.

For familier er det en stor fordel at være tæt på både Børnehuset Bullerby og Roskilde Katedralskole, hvilket gør hverdagens logistik til en leg. Og med en privat parkeringsplads lige ved døren, er det nemt at komme ud og hjem igen.

Denne bolig er ikke ofte udbudt, og med dens mange kvaliteter er det en oplagt mulighed for dig, der søger en kombination af det praktiske og det hyggelige i trygge omgivelser. Tag det første skridt mod dit nye hjem i Ejboparken og oplev, hvordan denne lejlighed kan danne rammen om dit næste kapitel.

Vigtig information:

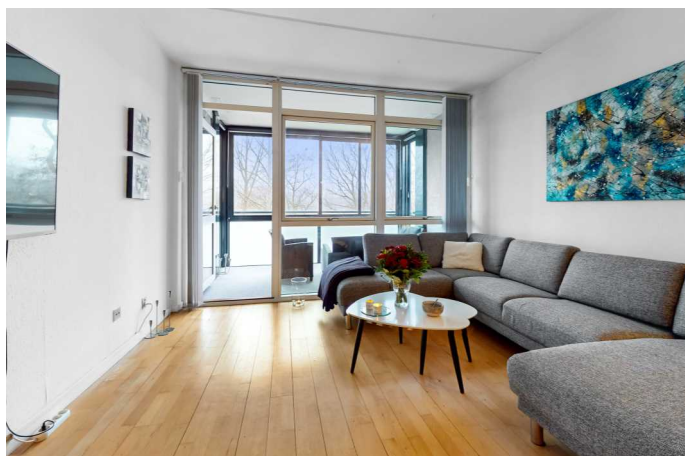
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024



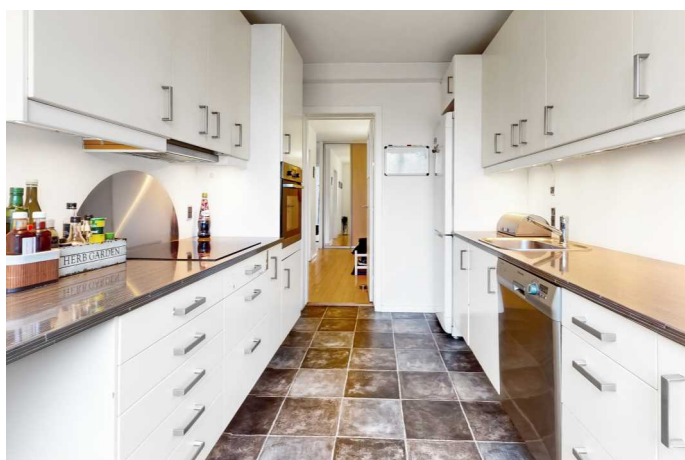
Stue



Spisestue



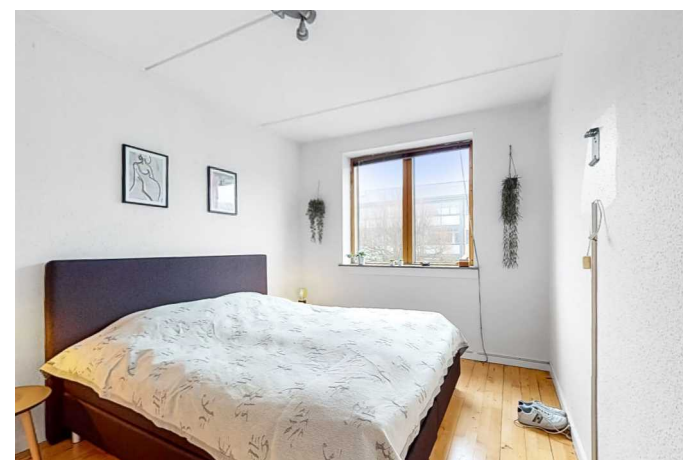
Køkken



Køkken



Soveværelse



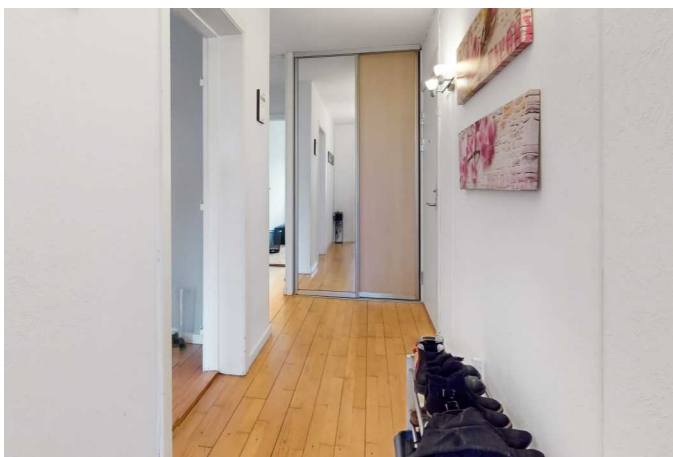
Soveværelse

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

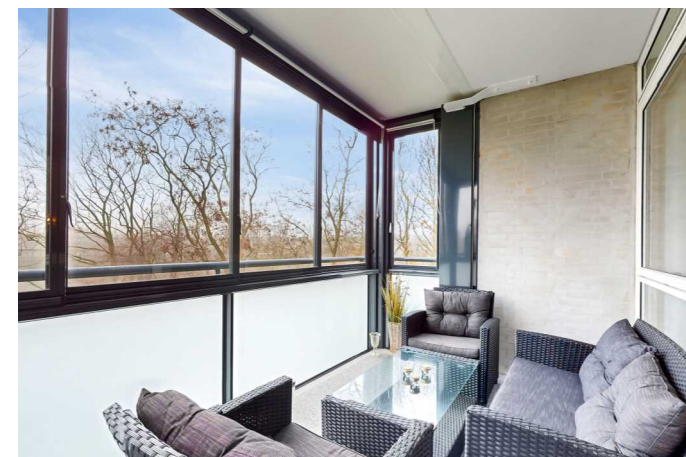
Dato: 26.06.2024



Badeværelse



Gang



Udestue/altan



Gårdmiljø



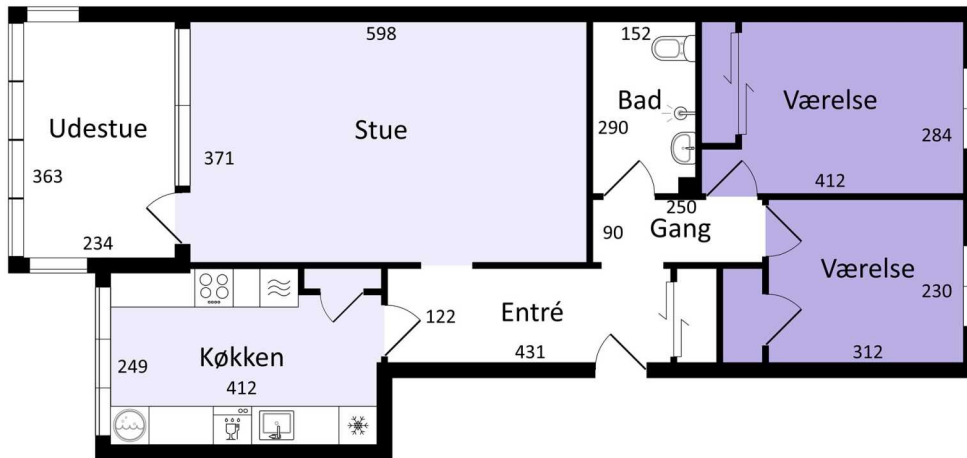
Gårdmiljø



Gårdmiljø

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4 bm Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	269334
Ejerl.nr.:	60
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.175.000 kr.
Grundværdi:	2.242.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.740.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.793.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²
Øvrige arealer:	9 m ²
- Lukket altan/udestue:	9 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	73/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	0 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Ariston
Opvaskemaskine: Electrolux
Vaskemaskine: Bosch
Ovn: IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - først til mølle
Fællesvaskeri - 230.-/mdr.
Fælleslokaler

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 770 pr. måned til varme

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Fælleslån
Rottebekæmpelse, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
8.874
13.273
29.361
15.005
44Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr. 1.745.000
kr. 12.350
kr. 1.850
kr. 1.500
kr. 2.500
kr. 1.825
kr. 1.765.025I alt

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

66.558

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.971 md./ 119.657 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.976 md./ 95.712 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: 26.06.2024
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

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 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024

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:
Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 181.317,60 pr. 31.12.2023

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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	536.013	536.013	379.125	DKK	0,5	26.415	27,25	4,59			Nej	
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	757.000	757.000	499.300	DKK	0,5	7.949	27,25	3,80			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2019
Æblehaven/Ejboparken/ Ringstedvej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 29.06.1899 lbnr. 905863-18 Tillægstekst Dok om skelerklæring
Nr. 2 lyst d. 31.10.1918 lbnr. 905864-18 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 3 lyst d. 28.11.1923 lbnr. 905865-18 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 færdselsret 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 Ejbo-parken 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
mobiltelefonantenner mv Filnavn: 18_ED_215
Nr. 20 lyst d. 21.06.2022 lbnr. 1014001740 Filnavn: 785fc2af-35a8-4c0f-a2bf-8a6af6dff1fb

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Adresse: Ejboparken 55, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.745.000Sagsnr.: EK-0018-4126
Ejerudgift/md.: kr. 5.547

Dato: 26.06.2024

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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