

Velholdt ende-rækkehus med fantastisk udsigt i grønt fællesskab

Tvethøjvej 49, 4320 Lejre



Velholdt ende-rækkehus med fantastisk udsigt i grønt fællesskab

Tvethøjvej 49, 4320 Lejre



Omgivet af levende marker, derude, hvor den blå himmelbue rører horisonten, blev der i 2019 etableret et visionært bofællesskab - Skråningen I.

Det er klima, bæredygtighed, fællesskab og det simple liv, der er fokus på her, og det afspejles i omgivelserne: Alt det grønne i vores vild-med-vilje fælleshave kryber helt op til hoveddøren, og når du bevæger dig rundt mellem boligerne, er det mellem Svanemærkede boliger opført i certificeret træ.

Prikken over i'et: menneskene, der bor her i dette velfungerende bofællesskab, er fantastisk godt selskab og giver stedet masser af liv i alle aldre.

Boligen er velholdt, i to plan og med fleksibel planløsning. Til boligen hører et 3 m2 skur.

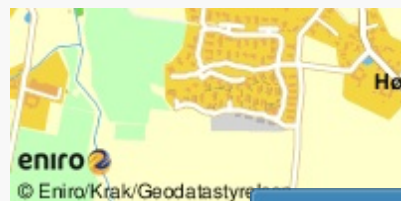
I stueplan findes entré, to værelser, toilet/bad, teknikrum til varmepumpe, depotrum og køkken-alrum med spiseplads, sofahjørne, ovenlysvindue, adgang til hyggelig vestvendt terrasse og udkig over marker.

På 1. sal findes en rummelig stue med ovenlysvindue og...

Læs mere på næste side →

Kort & info

Bolig#72145

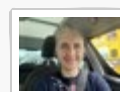


Rækkehus

Kontantpris
Kr. 3.995.000

Udbetaling	200.000,-
Ejerudgift/md.	3.351,-
Bolig (BBR)	103 m²
Værelser	4
Grund	203 m²
Byggeår	2019
Energimærke	

Kontakt sælger



Claudia Sick

Telefon 40532569

... udkig over marker og solnedgang, samt et større soveværelse, også med fantastisk udsigt mod øst og syd. Stuen og værelset på 1. sal er opdelt med en special-bygget helvægsreol og franske skydedøre, der giver mulighed for både at lukke af mellem rummene og åbne op, så hele 1. sal bliver til en større stue/multrum med udsigt ud over marker til alle sider.

Denne unikke bolig er særligt attraktiv.

- Fantastisk beliggenhed i gavlen mod syd med uhindret udsigt over fredet grønt område, gravhøj og marker hele vejen rundt fra alle boligens vinduer.
- Flere grønne hyggekrege lige omkring huset, både foran på terrassen, i gavlen og på bagsiden af boligen - så solen, når fremme, kan altid findes helt tæt på
- Velindrettet og velholdt bolig med fleksibel planløsning - der kan f.eks. laves et ekstra værelse på 1. sal og de to værelser i stueplan kan blive til ét stort.
- Specialbyggede møbler på mål, der optimerer opbevaringspladsen, bl.a. skab i entre, hjørnebænk med opbevaring og helvægsreol
- Flot specialbygget køkken med låger i egetræ og fin plads til både madlavning og opbevaring
- Snedkerbygget skab under vasken på toilet, der skjuler vaskemaskine og optimerer opbevaringspladsen

Bæredygtig og økonomisk varmeløsning

Ejerboligen har varmepumpe, der opvarmer rum og brugsvand. El-radiatorer bruges som supplement til rum-opvarmning i de koldeste måneder.

Det samlede årlige el- og varmeforbrug var i 2024 ca. 13.000 kr (<1100 kr/måned i gennemsnit), som dækker al el og varme. På fælleshuset er der endvidere solceller, der bidrager til at dække fællesskabets elforbrug.

Om fællesskabet Skråningen I

Fællesskabet er sprællevende og faciliteterne indbyder til udfoldelse på mange måder. I det store fælleshus har vi fællesspisning i hverdagene (mandag til torsdag - vegetarisk og økologisk - maden kan også tages med hjem), ligesom du kan slå dig ned i TV-loungen, jamme i musikrummet, slappe af i den indendørs pool, bruge værksted og fitnessrum eller booke plads til dine gæster i gæstefløj. I spisesalen afholdes desuden bl.a. koncerter, børne- og familiefødselsdage, og andre private fester - ligesom det bruges når fællesskabet sammen holder fester og andre sociale arrangementer. Udenfor har vi trampolin, bålplads, mange hyggekrege og masser af grønne arealer at boltre sig på. Endeligt har vi fælles høns, som man kan være med til at passe og få hjemmelavede æg.

I bofællesskabet afholdes jævnligt fester, fredagsbarer, koncerter, filmaftener og diverse andre ad-hoc sociale arrangementer, som skaber et levende fællesskab for børn og voksne. Her bor både børnefamilier, par og enlige, og beboerne er i alderen 0-80+, så der er plads til forskellighed og samvær på tværs. Beboere forventes at bidrage til madordning, driftsopgaver og hyggelige arbejdsdage, der får det levende fællesskab til at fungere.

Skråningen ligger 1,5 km fra nærmeste supermarked, skole og Lejre tog-station, hvorfra toget går hver halve time hver vej. Togturen til København tager blot 35 min, 6 min. til Roskilde og 21 min. til Holbæk. Der er desuden ladestandere til elbiler i bofællesskabet.

Kontakt os for mere info og fremvisning!

For en snak, spørgsmål eller fremvisning, kontakt os på 40 94 58 82 (Morten) eller 40 53 25 69 (Claudia).

Fremvisninger af boligen, mens vi er på ferie fra 18. Juli til 1. August, kan også sagtens arrangeres, så kontakt os endelig.



Indgang til boligen med grøn hyggelokrog bag ved boligen



Udsigt fra terrasse mod sydvest. Terrassen kan overdækkes med solsejl



Gavlen på boligen med hyggelokrog mod syd



Udsigt fra 1. sal mod sydvest over fredet eng og gravhøj. I horisonten ses Hegnsholt økologiske gårdbutik



Køkken-alrum med spiseplads og udgang til terrasse



Køkken-alrum med sofa-hjørne



Rummelig vestvendt stue på 1. sal med udkig over marker og solnedgang



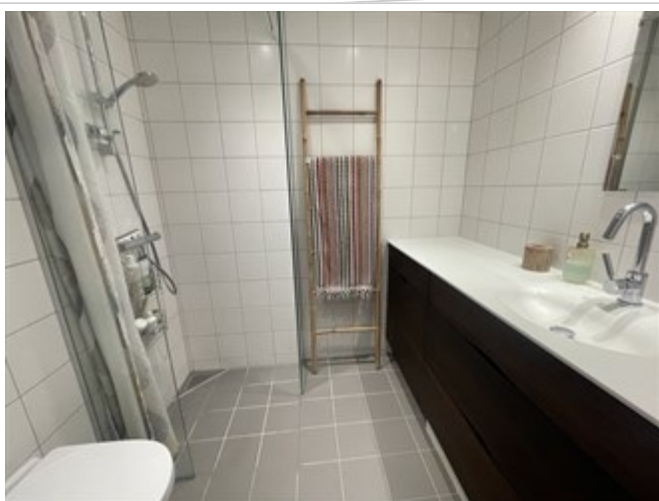
Stue på 1. sal med stort værelse for enden. Stue og værelse adskilles af en reolvæg med franske skydedøre



Soveværelse på 1. sal med udsigt over marker mod øst og syd



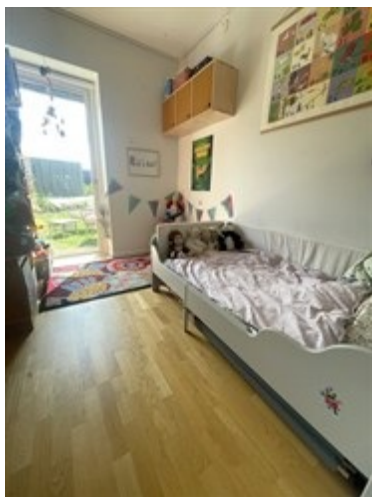
Soveværelse på 1. sal med specialbygget garderobeskab og franske skydedøre



Toilet og bad med snedkerbygget skab med god opbevaringsplads under vasken. Vaskemaskine skjult i bagerste skab



Entré med specialbygget opbevaringsskab for enden og adgang til to værelser til højre



Værelse i stueplan med udgang til grøn hyggelok bagved boligen



Værelse i stueplan med udgang til grøn hyggelok bagved boligen



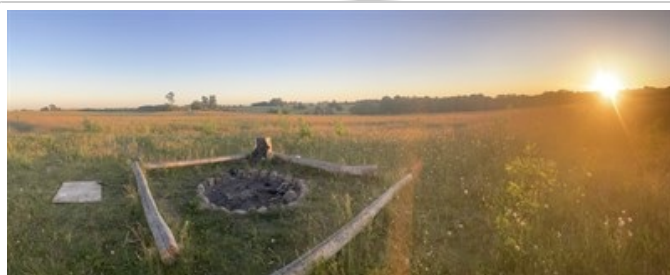
Ud til en fredet eng er fælleshuset med bl.a. indendørs pool, spisesal, legerum, krea-rum, kontor, fitness, musikrum og gæsteværelser.



Indendørs pool med udsigt ud over fredet engområde



Udsigt ud over fredet eng fra fælleshuset. Lavringe å snor sig for enden af engen



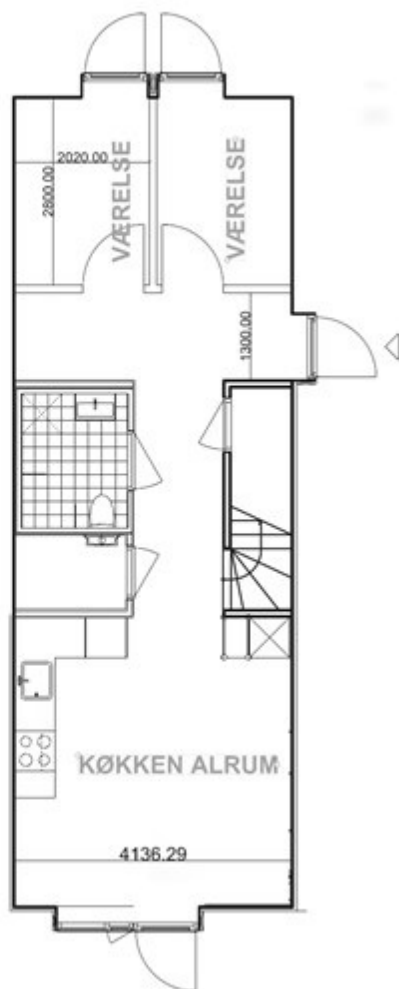
Stor bålplads på den fredede eng til masser af fælles hyggestunder



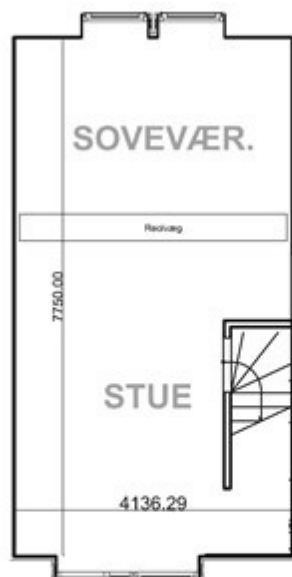
Fælles høns ved fælleshuset

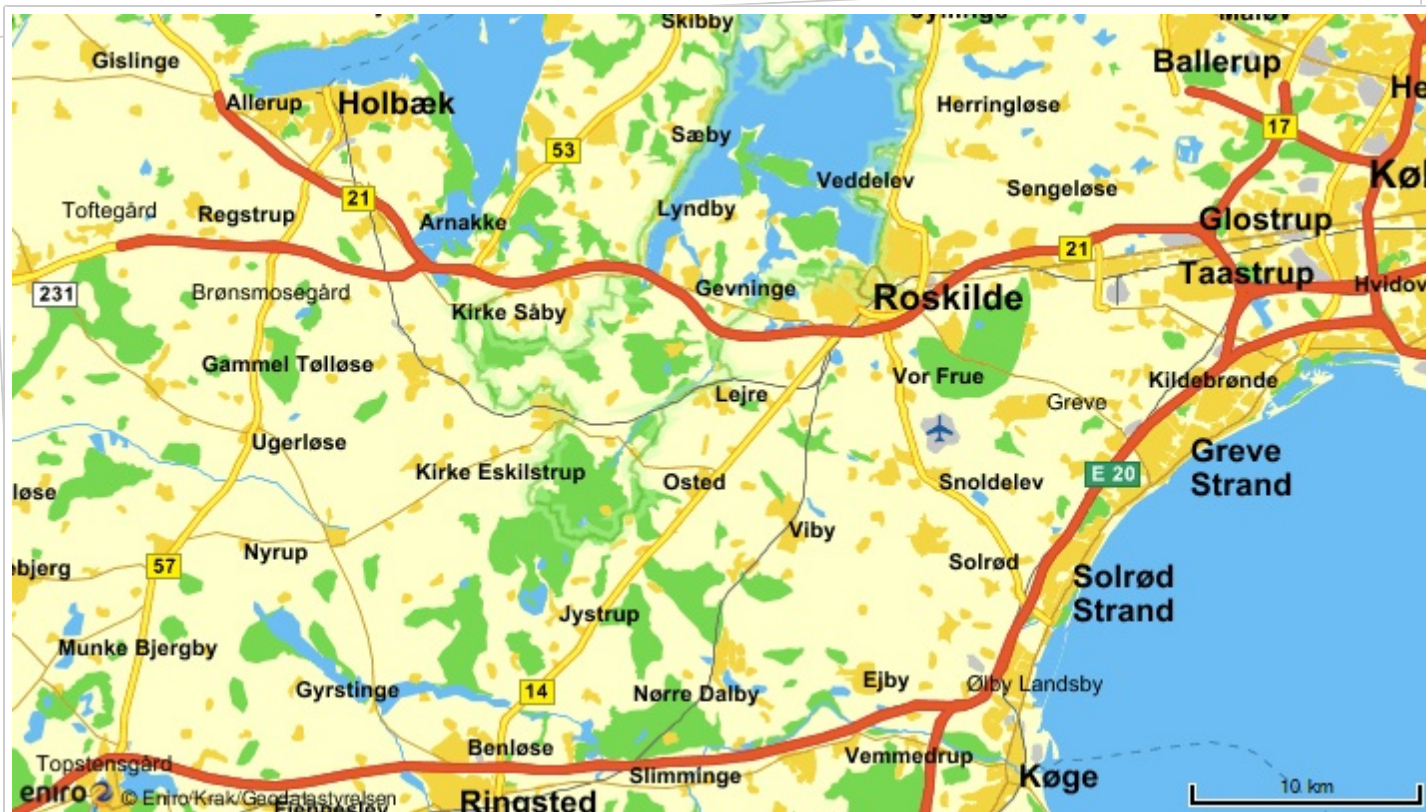


Stueplan



1. Sal





Adresse og ejendom

Adresse	Tvethøjvej 49, 4320 Lejre
Ejendomstype	Rækkehus

Ejendomsoplysninger

Opført / ombygget år	2019 / -
Må benyttes til	Privat Beboelse
– ifølge	Lejre Kommune
Offentlig ejendomsvurdering	1.750.000 kr.
– Pr.	2022
Grundskatteloftværdi	1.155.000 kr.
Grundlag for ejendomsværdiskat	1.100.000 kr.
Grundareal	203
Bygningsareal iflg.	BBR
Bebygget areal	271
Boligareal	103
Tinglyst areal	-
Udnyttet tagetage	-
Kælderareal	-
Antal fulde etager	1
Antal etager inkl. kælder	0
Andre bygninger m² (ekskl. erhverv)	-
– Heraf garage	-
– Heraf carport	-
– Heraf andet	-

Tekniske / andre oplysninger

Ydermur	Træ
Tag	Tagpap med stor hældning
Varmeinstallation	Varmepumpe

Offentlige oplysninger

Planforhold	Se ejendomsdatarapport
Vand	Se ejendomsdatarapport
Vej	Se ejendomsdatarapport
Kloak	Se ejendomsdatarapport

Noter fra BBR

Note 1	Bygning J02V
--------	--------------

Oplysninger om jordforurening

Se ejendomsdatarapport

Information om sælger

(hvortil spørgsmål vedrørende ejendommen kan rettes)

Navn	Claudia Sick
Telefon	40532569
BoligID	#72145

Kontantpris:	3.995.000 kr.
Ejerudgift/md.:	3.351 kr.

Faste udgifter

Fællesudgifter	19.319 kr./år
Grundskyld	7.687 kr./år
Ejendomsværdiskat	11.550 kr./år
Grundejerforening	1.500 kr./år
Skadedyrsbekæmpelse	161 kr./år
Ejerudgifter i alt 1. år	40.212 kr./år

Variable udgifter

Vand	570 kr./måned
Varme	550 kr./måned
El	550 kr./måned

Kontantpris:			3.995.000 kr.	Udbetaling:	200.000 kr.
Brutto/md.:	20.968 kr.	Netto/md.:	15.738 kr.	Ejerudgift/md.:	3.351 kr.

Bruttoudgift 1. år

	Kontant	Finansieret
Ydelse første år *	0 kr.	251.619 kr.
Total	0	251.619

Nettoudgift 1. år

	Kontant	Finansieret
Fradrag (renter, bidrag, fradragsskonto)	0 kr.	-193.331 kr.
Skat/skattebesparelse heraf 1. år $\sqrt{32,46\%}$	0 kr.	-62.755 kr.
Skat, overskud/underskud 1. år	0	-62.755
+ Bruttoudgift 1. år	0	251.619
Total	0	188.863

Kontantbehov ved køb

	Kontant	Finansieret
Total købesum/udbetaling	3.995.000	200.000
Kontantbehov ved køb	3.995.000	200.000

Bemærk: Ejerudgifter er ikke inkluderet i hverken brutto- eller nettoudgift.

Bruttoudgift er den estimerede udgift ud fra nedenstående låneberegningss metode.

Nettoudgift er bruttoudgift fratrasket det skattemæssige fradrag, der opnås i forbindelse med finansiering.

Låneberegningen er sammensat under følgende forudsætninger:

- Udbetalingen udgør 5 % af kontantprisen oprundet til nærmeste hele 5.000 kr., minimum 25.000 kr.
- Realkreditlånet optages med maksimal belåning for ejendommstypen [Rækkehus + 80 %]. Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet annuitetslån med 4 årlige rentetilskrivninger, lånet baseres på obligationer i kurs 99,33 til 4 % i rente.
- Banklånet optages til kurs 100, med et 30-årigt annuitetslån med 12 årlige rentetilskrivninger. Renten på lånet beregnes som den effektive rente på realkreditbelåningen, her 4,97 %, tillagt 1,5 % oprundet til nærmeste 0,25 %, i alt 6,5 %.
- Rentefradraget er sat til 32,46 %.

"Kontantbehov ved køb" som anført i kolonnen til venstre må ikke forveksles med et evt. kontantbehov som er oplyst i salgsopstillingen. Kontantbeløbet i salgsopstillingen bygger på at de indestående lån i ejendommen overtages, hvor nærværende "kontantbehov ved køb" bygger på, at indestående lån indfries og nye lån optages.

Faciliteter

- ✓ Internet
- ✓ Eget værksted
- ✓ Vaskemaskine
- ✓ Flere plan
- ✓ Pool
- ✓ Egen parkering
- ✓ Tørretumbler

I nærheden

- ✓ Børnehave - under 750 m - Børnehuset Skjoldungeme
- ✓ Bedste pizzeria - under 2 km - Gastronomía Lejre
- ✓ Bibliotek - under 2 km - Lejre Bibliotek
- ✓ Skole - under 2 km - Allerslev Skole
- ✓ Supermarked - under 2 km - Daglig Brugsen og 365 Coop
- ✓ Togstation - under 2 km - Lejre St.
- ✓ Vuggestue - under 2 km - Børnehuset Skjoldungeme

Medfølgende tilbehør

- ✓ Vaskemaskine
- ✓ Emhætte
- ✓ Ovn
- ✓ Kogeplader
- ✓ Elkomfur
- ✓ Opvaskemaskine
- ✓ Køle/fryseskab

Vigtig information

Denne salgsoptilling er alene af vejledende karakter, hvilket indebærer, at kontantpris og BBR-oplysninger kan afvige fra det faktiske. Alle købere opfordres til at være bistået af en advokat i forbindelse med købsprocessen.

SPAR SALÆRET

Sælg selv din bolig
og spar titusindvis af kroner

På få minutter kan din bolig være synlig
for 900.000 mulige købere.

Dine fordele

- ✓ Spar typisk kr. 10.000 - 200.000 i mæglersalær
- ✓ Gratis juridisk rådgivning fra Boligadvokatkontoret
- ✓ Del nemt på alle sociale medier
- ✓ Du kan godt selv!

 **Boliga Selvsalg**
selvsalg.dk