



Tvethøjvej 50, Skråningen 1  
4320 Lejre

### Rækkehus med ejerlejlighedsstatus

Kontantpris	3.795.000
Udbetaling	190.000
Br./Nt. ekskl. ejerudg.:	20.732/16.623
Ejerudgifter pr. md.	2.918
Bolig m <sup>2</sup>	88
Stue/ vær.	2/2
Byggeår	2019/
Energi:	A2015
Sag:	3010002487



#### Kontakt:

Linette Simone Johansen  
Salg & Vurdering  
Mobil: 60 16 76 53  
ljohansen@danbolig.dk

#### Ansvarlig ejendomsmægler:

Anders Svan  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

## danbolig Roskilde C

Ejendomsmægler & valuar, MDE

Hersegade 6 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR nr. 30541200

danbolig.dk · roskilde-hersegade@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligroskildelejre/> · [https://www.instagram.com/danboligroskilde\\_lejre\\_tune/](https://www.instagram.com/danboligroskilde_lejre_tune/)

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

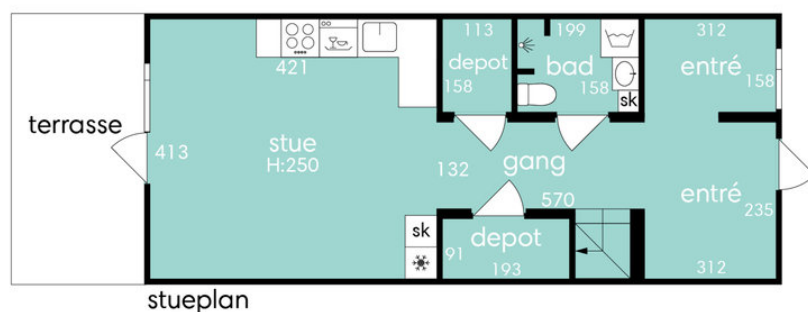
# Salgsopstilling

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: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026



stueplan



1. sal



vejledende tegning uden ansvar

## Beskrivelse:

Fleksibel planløsning i levende bofællesskab

For mange kan det være en skræmmende tanke at skulle tage springet og flytte væk fra byens hæsblesende tempo og skifte cafébesøg og parmiddage ud med åben natur og højt til himlen, men på Tvethøjvej får man det bedste fra begge verdener, når et veletableret bofællesskab nu åbner muligheden for at blive en del af helheden.

Rækkehuset er en del af et yderst veletableret bofællesskab med plads til individer, familier og nyskabende initiativer, hvor man takket være fællesskabets størrelse både kan deltage i den fælles hverdag og trække sig, når man har behov for det. Her er swimmingpool, spisesal, værksted, fitness og musikrum, og flere gange om ugen er der fællesspisning, hvor man kan være sammen med ligesindede naboer og drøfte stort og småt.

Selve rækkehuset er indrettet med istandsættelser og en meget fleksibel planløsning, der let kan tilpasses familier, par og singler på tværs af alle aldersgrupper. De 88 kvadratmeter fordeler sig over to etager, hvor stueplan byder på køkken-almrum, hvor der er lavet løsninger, som gør, at køkkenet er blevet større og med mere bordplads, entré, bad, hyggelok og to opbevaringsrum, mens man fra første sals stue finder alkove og to værelser samt udsigt til begge sider. Fra alrummet åbner terrassedøren mod vest i et hyggeligt uderum, der i sommermånederne er dejligt grønt og tilbagetrukket.

## 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: Anders Svan

danbolig Roskilde - Lejre - Tune

Hersegade 6 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200

danbolig.dk · roskilde-hersegade@danbolig.dk

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026



danbolig Roskilde - Lejre - Tune

Hersegade 6 · 4000 Roskilde

Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200

danbolig.dk · roskilde-hersegade@danbolig.dk

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026



Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026



**danbolig Roskilde - Lejre - Tune**

Hersegade 6 · 4000 Roskilde  
Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200  
danbolig.dk · roskilde-hersegade@danbolig.dk

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026



Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026

Ejendomsdata\*:**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lejre  
Matr.nr.: 9ap Højby By, Rorup  
BFE-nr.: 100177088  
Ejl.nr. 32  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.373.000,00  
Grundværdi: 926.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.898.400,00  
Grundlag for grundskyld: 740.800,00

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux bemærkninger: Fra 2019  
type: Emhætte mærke: Thermex bemærkninger: Fra 2019  
type: Ovn mærke: Zanussi bemærkninger: Fra 2019  
type: Keramiske kogeplader mærke: Zanussi bemærkninger: Fra 2019  
type: Opvaskemaskine mærke: Zanussi bemærkninger: Fra 2019

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer \*\***

Tinglyst areal i alt: 88 m<sup>2</sup>  
heraf tinglyst boligareal: 88 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 88 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

1.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR "GRUNDEJERFORENINGEN VALDEMARSGÅRD"  
22.8.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER for  
3.11.2023 Vedtægter for Ejerforeningen Skråningen 1

**Kommuneplaner:**

Lejre Kommuneplan 2017  
Lejre Kommuneplan 2021  
Plan - Lejre, Valdemarsgård  
Lejrestrategien 2012  
Plan- og Agenda 21 strategi 2007  
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2016  
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020  
Forslag: Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

**Lokalplaner:**

**Plan - Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård**  
**Plan - Lokalplan LK 46 for bofællesskabet Skråningen ved Valdemarsgård**

**Drikkevandsplaner:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos [fritekst]  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Lejligheden er omfattet af hovedejendommens forsikring. Der indhentes ikke nyt tilbud.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.000,00      Forbrug: anslået

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: El-radiator

Oplysningerne er anslået da Energimærke er gældende for husnr 49, 50 og 51

Oplysningerne stammer fra:

**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: A2015

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 2025 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.

**Husdyr tilladt**

Medlemmerne har ret til at have mindre husdyr, så længe det ikke er til gene for øvrige medlemmer eller fællesskabet.

**Særlige bofællesskabsforpligtelser**

Ejerforeningen (Bofællesskabet) afholder fællesspisning mandag til torsdag hver uge, når der er skoledage, i den store spisesal. Medlemmerne er forpligtede til at deltage i madlavning, når det er deres tur, og til at indbetale til madordningen, der opkræves ud over fællesudgifterne, jf. vedtægterne for ejerforeningen.

Herudover er der fælles rengøring, deltagelse på arbejdsdage og at være med i en driftsgruppe.

**Udlejning tilladt**

Udlejning skal forinden skriftligt godkendes af bestyrelsen og kan som udgangspunkt kun ske for en periode af 2 år, jf. vedtægterne.

**Vedligeholdelsesplan**

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan for årene 2020-2035.

**Byggeskadeforsikring**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.681,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 7.112,00	Ejerskiftegebyr til ejerforening/administrator anslået
Rottebekæmpelse	kr. 216,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 16.505,28	I alt
Grundejerforening	kr. 1.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.015,92	

**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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.732 md./ 248.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.623 md./ 199.482 år v/ 26,36 %

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: 20.3.2026. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til EF.

**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: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026

**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:**

Afventer ejerlejlighedsskema.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.784.846,69	1.793.857,94	1.735.259,02	DKK	3,50	109.176,92	29,00	7,95			Nej	

**Foreningsforhold:**

**Grundejerforening el. lign.:** Ja  
Navn: Grundejerforeningen Valdemarsgård  
Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Ejerforeningsforhold**

Admin:  
Tinglyst: 88/4268  
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 40.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

**Evt. brugsret og fællesfaciliteter:**

---

Adresse: Tvethøjvej 50, Skråningen 1, 4320 Lejre  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3010002487  
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 20.3.2026

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bygningen er omfattet af byggeskadeforsikring ved Caplloyd A/S



**danbolig**

**Roskilde-Lejre-Tune**

**v/ Steen og Sørensen**

Tre butikker – Ét team – Ét salær  
Med tre butikker, der arbejder tæt sammen, kan vi skabe endnu bedre bolighandlere for vores kunder. Vi kan tilbyde større rækkevidde, flere potentielle købere og et stærkt team af mæglere, der samarbejder på tværs af hele vores marked.

Hos os er "Kunden i centrum".

Det betyder, at vores succes bliver målt på andelen af tilfredse kunder. Vi har derfor først nået vores mål, når du har lyst til at anbefale os til andre. Denne målsætning er nødvendig, hvis vi også fremover skal være et naturligt valg, når boligen skal udskiftes.

Har du en bolig i 4000 Roskilde, 4330 Hvalsø, 4070 Kirke Hyllinge, 4060 Kirke Såby, 4320 Lejre, 4030 Tune, 4621 Gadstrup eller 4130 Viby Sjælland? Så kommer vi med glæde ud, og giver en gratis samt uforpligtende salgsvurdering.

## **danbolig Roskilde - Lejre - Tune**

Ejendomsmægler & valuar, MDE · danbolig.dk

Hersegade 6 · 4000 Roskilde · Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200 · roskilde-hersegade@danbolig.dk

Søtorvet 1 · 4330 Hvalsø · Tlf. 46 33 20 20 · CVR 30541200 · hvalsoe@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligroskildelejre/> · [danboligroskilde](https://www.instagram.com/danboligroskilde)

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA