

REAL



Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	49
Kontantpris	899.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.585	Grund m2	500
Byggeår/ombygget	1973/1998		

Sagsnr. **220RMH00286**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

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: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Fritidshaven 2 – et charmerende fritidshus på 49 m², beliggende roligt og attraktivt i foreningen. Her får du en oplagt mulighed for at skabe dit eget personlige fristed, hvad enten drømmen er et hyggeligt sommerhus, et weekendrefugium eller et kreativt projekt for den handy køber.

Boligen fremstår i ældre stand og trænger til en opdatering, men netop her ligger husets store potentiale. Planløsningen giver gode muligheder for at gentænke indretningen og modernisere efter egne ønsker og behov. For køberen med hænderne skruet rigtigt på er der mulighed for at skabe stor værdi og et helt unikt resultat.

Til huset hører en overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og indbyder til afslapning og hyggelige stunder i læ for vind og vejr. Derudover er der et praktisk udhus med plads til opbevaring af haveredskaber, cykler eller hobbyudstyr.

Ejendommen er beliggende godt i foreningen, hvor der hersker en rolig og afslappet stemning. Området giver gode rammer for fritidsliv, fællesskab og naturoplevelser, samtidig med at Hedehusene og hverdagens bekvemmeligheder er inden for overskuelig afstand.

Hedehusene midtby og indkøbsmuligheder ligger ca. 6-8 min på cykel - her finder du mange forskellige butikker og stationen med tog/bus til Hovedstaden/Roskilde.

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: René Qvistgaard

Adresse: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026



Køkken



Stue



Stald



Badeværelse



Værelse



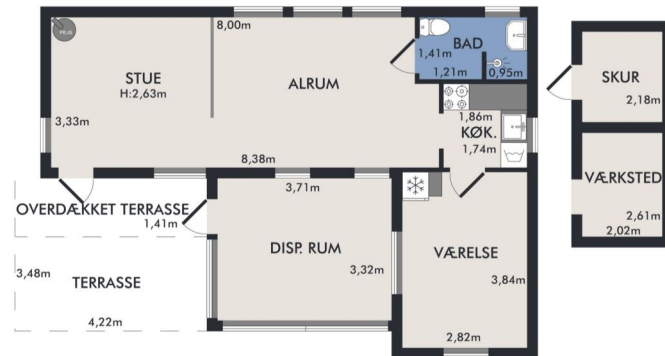
Terrasse

Adresse: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

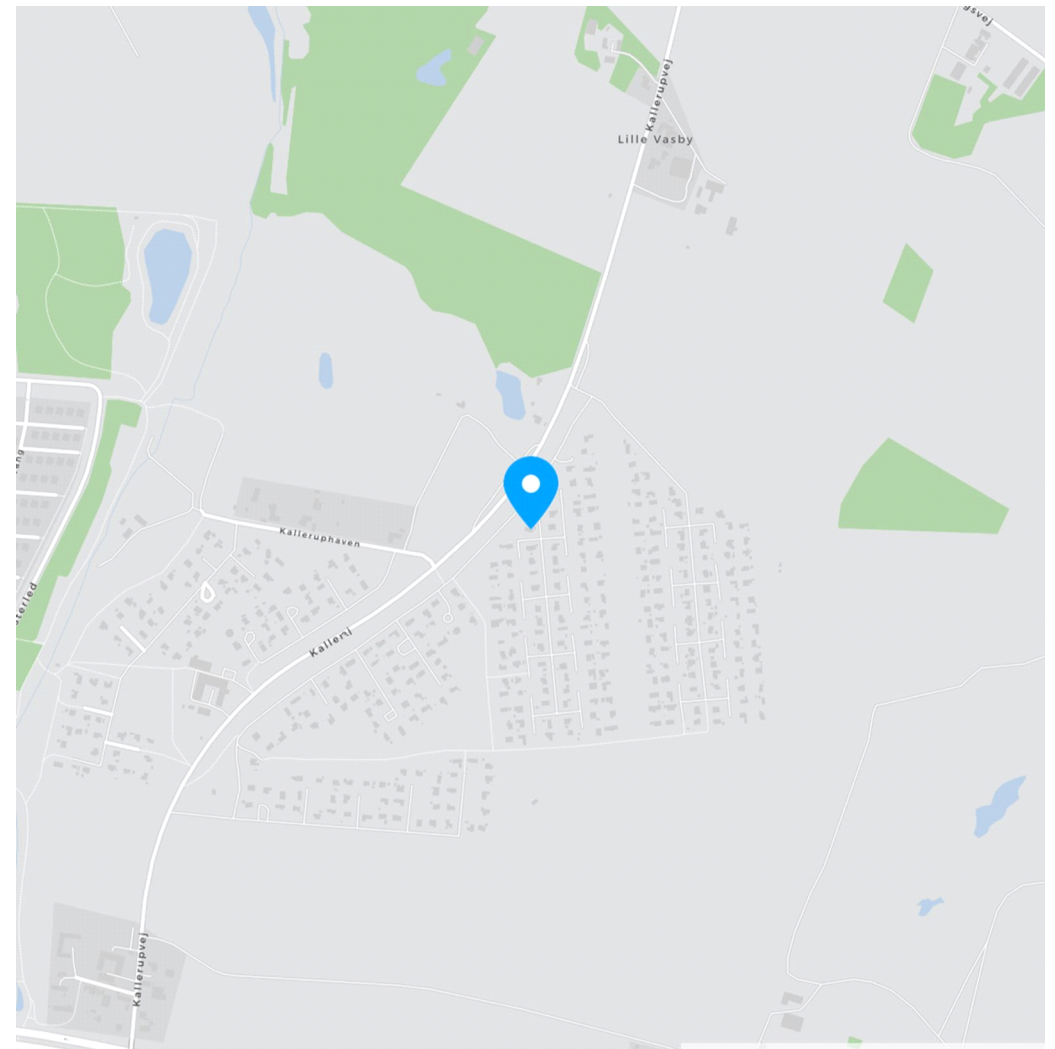
Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Undtaget fra vurdering
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	3 s Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.:	714352
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme/Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973/1998

Arealer

Grundareal udgør:	500 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	49 m ²
- heraf Overdækket terrasse	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	49 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 0-11-S0235 Tillægstekst Se grund

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine, køleskab, Emhætte, Keramisk komfur

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja __X__ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/ udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Husforsikring	kr.	4.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.000
Grundejerforening	kr.	14.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	906.250
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	100			

Ejerudgift i alt 1 år

19.020

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.929 md./ 59.148 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.002 md./ 48.030 år v/24,70%
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: 17.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Fritidshaven 2, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 220RMH00286
Ejerudgift/md.: kr. 1.585

Dato: 17.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: OF Møllehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 55.000 i form af Kontant indbetaling

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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

René Qvistgaard – Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller – og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring,