



REAL

Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	48
Kontant	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.868		
Byggeår	1973		

Sagsnr. **220RMH00328**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026



Indflytningsklar fritidsbolig med grøn beliggenhed og kort vej til byliv

Her får du en charmerende fritidsbolig, der er lige til at tage i brug og nyde fra første dag. Boligen er opført i 1973, bygget i træ og har fået skiftet tag, så du får en solid ramme omkring et hjem med en behagelig og afslappet atmosfære. Med et boligareal på 48 kvadratmeter er planløsningen udnyttet særdeles godt, og boligen fremstår lys, funktionel og indbydende.

Indretningen er centreret omkring et skønt opholdsrum, hvor stue og køkkenalrum er tænkt sammen på en måde, der skaber god plads og en naturlig sammenhæng i hverdagen. Her er der plads til både spisebord, hyggelige sofahjørner og samvær med familie og gæster, uden at det føles trangt. Det store soveværelse giver en rolig base, og det moderniserede badeværelse fuldender helheden med et tidssvarende udtryk.

Udenfor venter en nem og overskuelig have, som ligger dejligt ud til de grønne arealer. Her får du et fredeligt uderum med plads til små projekter, afslapning og udeliv i eget tempo. Det er et oplagt sted at nyde morgenkaffen, få lidt jord under neglene eller bare lade skuldrene falde ned efter en travl uge.

Beliggenheden kombinerer det rolige fritidsliv med kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Du bor tæt på Hedehusenes hovedstrøg med butikker, indkøbsmuligheder og togforbindelser mod både København og Roskilde. Det gør boligen attraktiv for dig, der ønsker en nem og bekvem fritidsbolig med god adgang til byliv, transport og grønne omgivelser.

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.

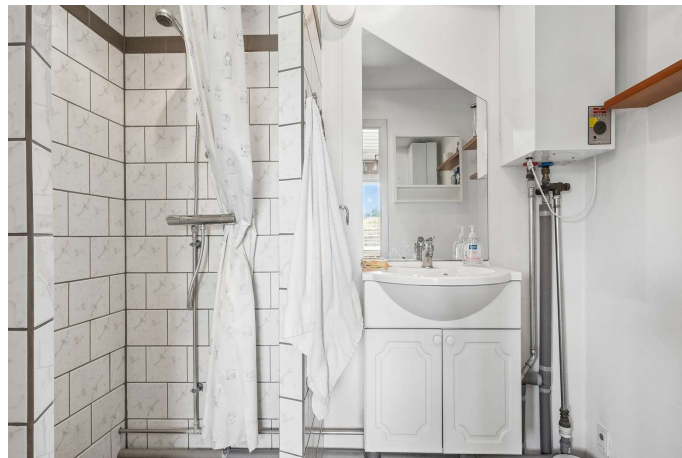
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: René Qvistgaard

Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

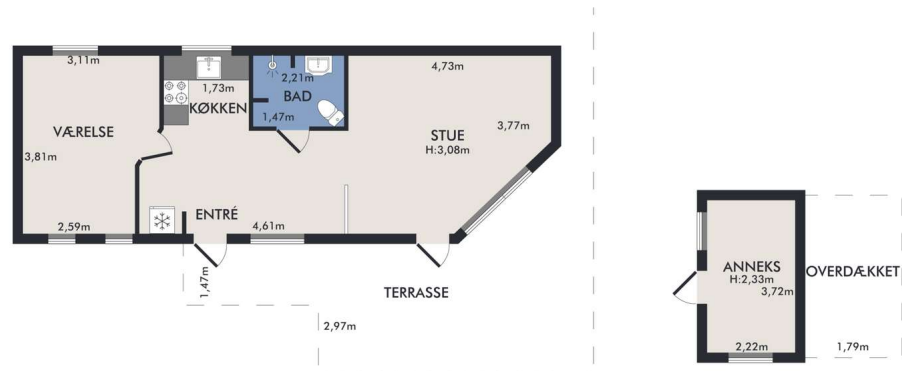
Dato: 05.08.2026



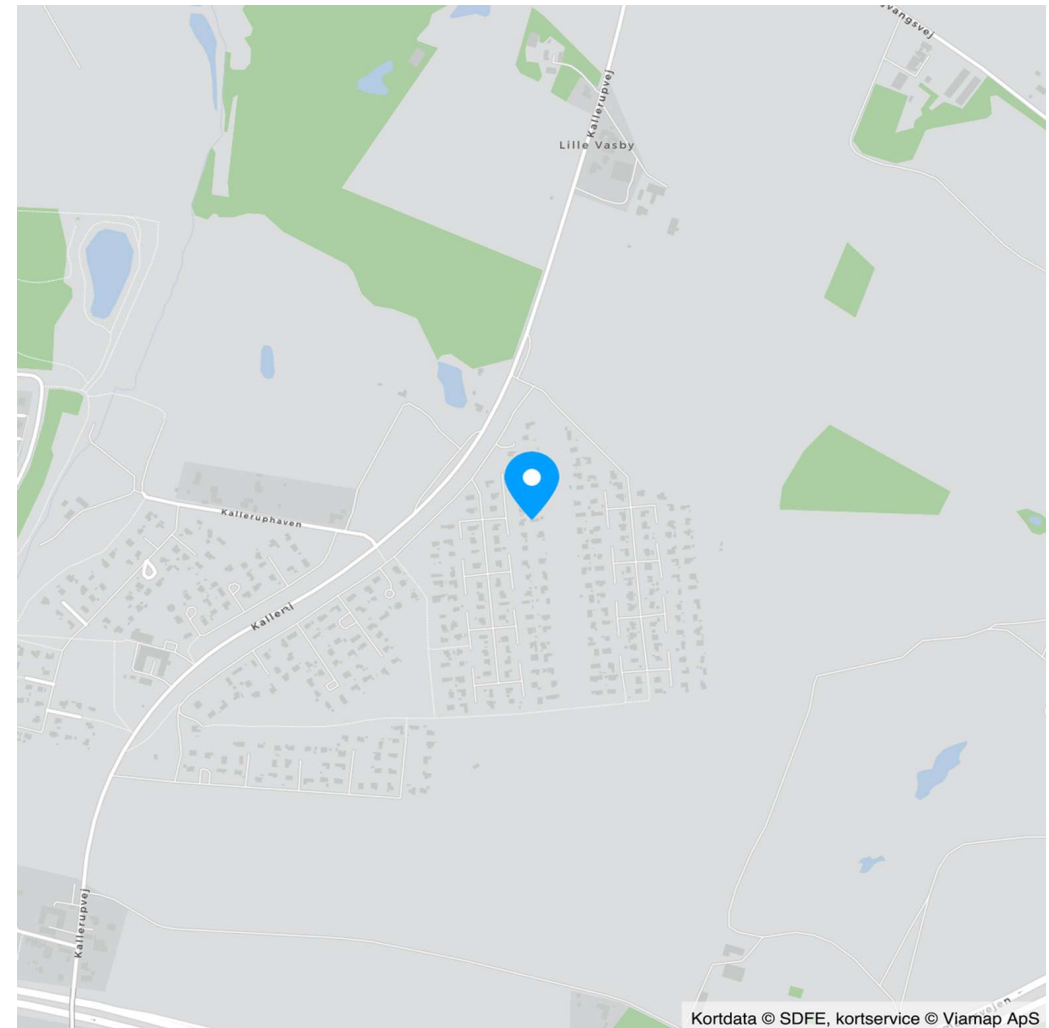
Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.:
BFE-nr.: 714309
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Boligareal i alt: 48 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - se grund

Planer

Kommuneplan 6.F.4 - Haveforeningen Møllehøj
Lokalplan 5.15 - Haveforening OF MøllehøjKallerup Gårde

Anvendelsesbegrænsninger

se foreningens vedtægter

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger, der henvises i øvrigt til udleveret sælgeroplysningsskema, Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger oplyser at enkelte ting kan medfølge

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til XXXXs(angivelse af kommunens navn) hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Fritidshusforsikring anslået
Kontigent samlet, anslået
Skadedyrsbekæmpelse anslået

kr. 4.500
kr. 17.320
kr. 600

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Kontant indbetaling til foreningen - sikkerhed
Indmeldelsesgebyr til foreningen
I alt

kr. 1.295.000
kr. 9.650
kr. 45.000
kr. 10.000
kr. 1.359.650

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 22.420

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.257 md. / 87.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.850 md. / 70.206 år v/25,40 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter



Adresse: Fritidshaven 29, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 220RMH00328
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 05.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: OF Møllehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 45.000 i form af Andet.

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, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert ene-