

REAL



Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	149
Kontantpris	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.196	Grund m2	318
Byggear	1975	Energimærke	B

Sagsnr. **240-1586**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

På lukket villavej i Fløng udbydes dette skønne rækkehus i et af byens mest eftertragtede kvarterer. Boligen er et af de populære gårdhavehuse med atriumgård i midten af boligen. Her får du et hjem med stisystemer til skønne naturområder, skole og indkøb, cykelafstand fra stationen samt nem adgang med bil til motorvejen.

Ejendommen: Rækkehuset er oprindeligt opført i 1975, er på 149 velindrettede kvadratmeter og er løbende blevet moderniseret og vedligeholdt. Boligen har netop fået installeret fjernvarme sidste år og har fået en flot B karakter på energimærket. Alle rækkehusene er opført i pæne materialer med fladt tag og masser af naturligt lysindfald. Til boligen hører en flot og indbydende forhave med carport og tørskoet indgang, en helt fantastisk atriumgård beliggende midt i boligen, som er fuldstændig ugeneret for indkig samt en skøn og ugenert baghave med direkte adgang til stien.

Indretning: Entre, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. I børneafdelingen er der to soveværelser samt et badeværelse med både brus og kar. Herudover er der også et bryggers med de praktiske faciliteter. Til boligen hører et skønt køkken/alrum med et flot køkken og direkte udgang til den ugenerede atriumgårdhave. Netop atriumgården gør disse boliger unikke. Du får en helt lukket gårdhave, hvor du er fuldstændig ugeneret, i læ for vinden og med sol hele dagen. I den vestlige del af boligen findes en stor, indretningsvenlig og gennemlyst stue med en hyggelig brændeovn og store vinduespartier mod gården og baghaven. Læg hertil endnu et moderniseret badeværelse med brus og adgang til walk in garderobe samt forældresoveværelse med skabsvæg og direkte udgang til den vestvendte baghave.

Området: Fløng er et skønt område med mange gode faciliteter og et børnevenligt kvarter. Bavneåsen er et lukket område uden trafik, hvor børnene nemt kan lege på vejen med nabobørnene. Stisystemerne fører til både indkøb, skole, sportsfaciliteter og naturområder ved Møllebakken. Børnene i området kælker om vinteren på bakken, og om sommeren er der et fantastisk kig udover byen deroppe. Her er ligeledes få minutter i bil til motorvejen mod enten København eller Holbæk og samtidig et godt naboskab. Fra boligen er der ca. 2 kilometer til Hedehusene Station, hvor du kan tage toget direkte til København H eller 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.

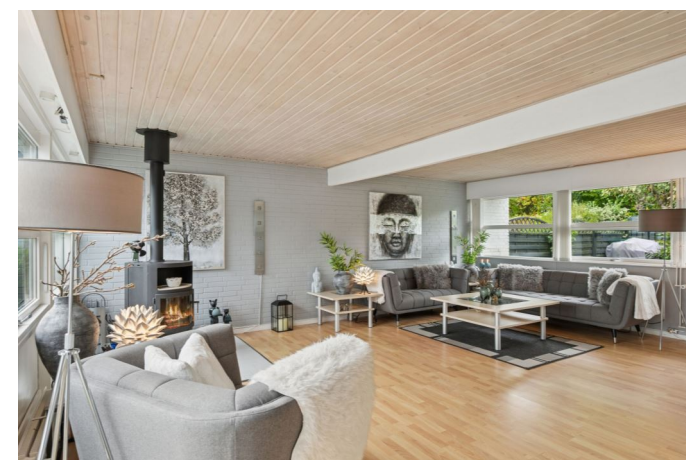
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

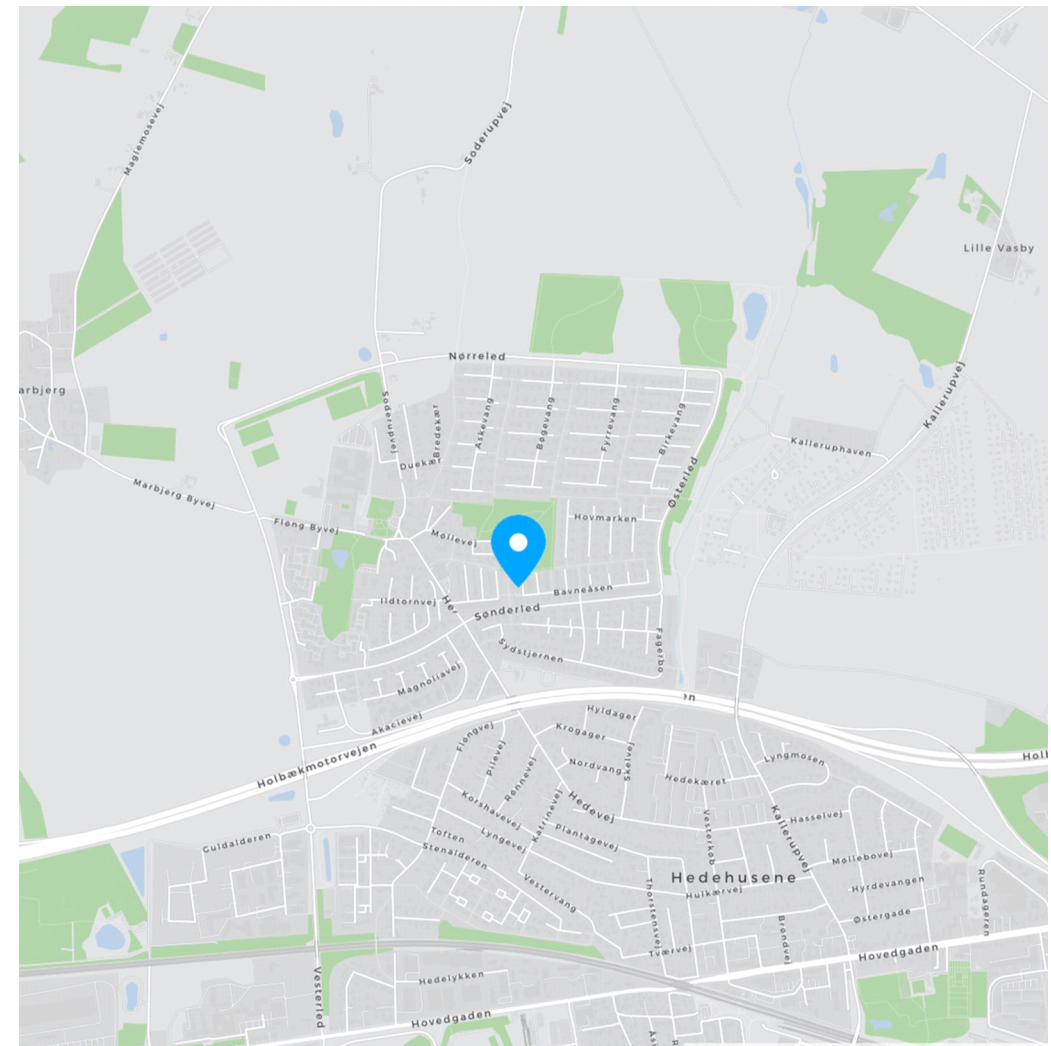
Dato: 28.01.2026



Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	6 Im Fløng By, Fløng
BFE-nr.:	2168796
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal:	318 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	16 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.726.000 kr.
Grundværdi:	2.208.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.980.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.553.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1971 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5-04 Filnavn: 11_BF_693
Nr. 2 lyst d. 29.04.1977 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off
midler Filnavn: 11_BG_84
Nr. 3 lyst d. 10.02.1994 Tillægstekst Dok om vejret og vedligeholdelse Filnavn:
11_C_439
Nr. 4 lyst d. 15.01.2001 Tillægstekst Dok om anlæg af naturgasledn. Filnavn:
11_K_694

Kommuneplan:

Høje-Taastrup Kommuneplan 2021 -
https://dokument.plandata.dk/11_10000158_1654595026293.pdf

Lokalplan:

Bauneåsen -
https://dokument.plandata.dk/20_176101_APPROVED_1162453054177.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktion kogeplade FRIGOR, Indbygningsovn VOSS, Opvaskemaskine BOSCH, Køleskab SAMSUNG, Vaskemaskine, Emhætte
Silense TECH

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Fjernvarmeunit

Sælger oplyser, at fjernvarmeanlægget er købt på en abonnementsløsning hos Høje Taastrup Fjernvarme a.m.b.a.
Sælger oplyser at der betales 542,23 i kvartalet for anlægsbidrag, vedligeholdelse og administration.
Der henvises til Høje Taastrup Fjernvarmes hjemmeside
<<https://htf.dk/kunde/fjernvarmeanlaeg/>>

Adresse: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.788	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.166	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.368	I alt	kr.	3.827.719
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	213			
Ejerudgift i alt 1 år		38.350			

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 20.436 md./ 245.229 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.642 md./ 199.699 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: 28.01.2026
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: Bavneåsen 33, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 240-1586
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 28.01.2026

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:

Ingen

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.605.000	1.636.360	1.631.700	DKK	3,63	67.713	22,75	3,16			Nej	
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	300.000	303.233	301.764	DKK	1,87	9.592	26,25	3,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fløngvænget-Bavneåsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!