



REAL

Topager 36, Baldersbrønde, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	87
Kontant	3.100.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.285	Grund m ²	342
Byggeår	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **220RMH00302**

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: Topager 36, Baldersbrønne, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 220RMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026



Charmerende Enderækkehus med Udestue og Stor Sydvendt Have

Velkommen til dette eftertragtede enderækkehus, der byder på en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 87 kvadratmeter, suppleret af en indbydende udestue, er denne ejendom ideel for dem, der søger et hjem med både stil og praktiske løsninger. Ejendommen blev oprindeligt opført i 1963 og har siden gennemgået flere forbedringer, herunder opførelsen af et stort udhus af den nuværende ejer.

Huset er indrettet i ét plan og rummer i øjeblikket to værelser samt en lys og rummelig stue. Badeværelset fremstår i fin stand med moderne faciliteter, mens bryggerset tilbyder direkte adgang til garagen. Oprindeligt er denne del godkendt som carport.

Køkkenet er husets hjerte – super lækker og kun få år gammelt. Det er designet med tanke på både æstetik og funktionalitet, hvor spisepladsen skaber en hyggelig atmosfære for familiemåltiderne. Herfra er der også direkte udgang til haven, hvilket gør det nemt at nyde måltider under åben himmel eller holde øje med børnene legende udenfor.

Den sydvendte have er enkelt holdt men yderst charmerende med sit solrige udtryk hele dagen igennem. Udhuset giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for hobbyaktiviteter. Flere naboer har valgt at foretage tilbygninger på deres ejendomme, så potentialet for yderligere udvikling eksisterer også her.

Beliggenheden kan næppe være bedre; tæt på indkøbsmuligheder, offentlig transport samt grønne områder gør hverdagen bekvem og let tilgængelig. Dette hus står klar til nye ejere – måske jer? Kom selv forbi og oplev charmen ved dette dejlige hjem.

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: Topager 36, Baldersbrønne, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 220RMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Spisestue



Stue

Adresse: Topager 36, Baldersbrønde, 2640 Hedehusene
 Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 22ORMH00302
 Ejerudgift/md.: kr. 2.285

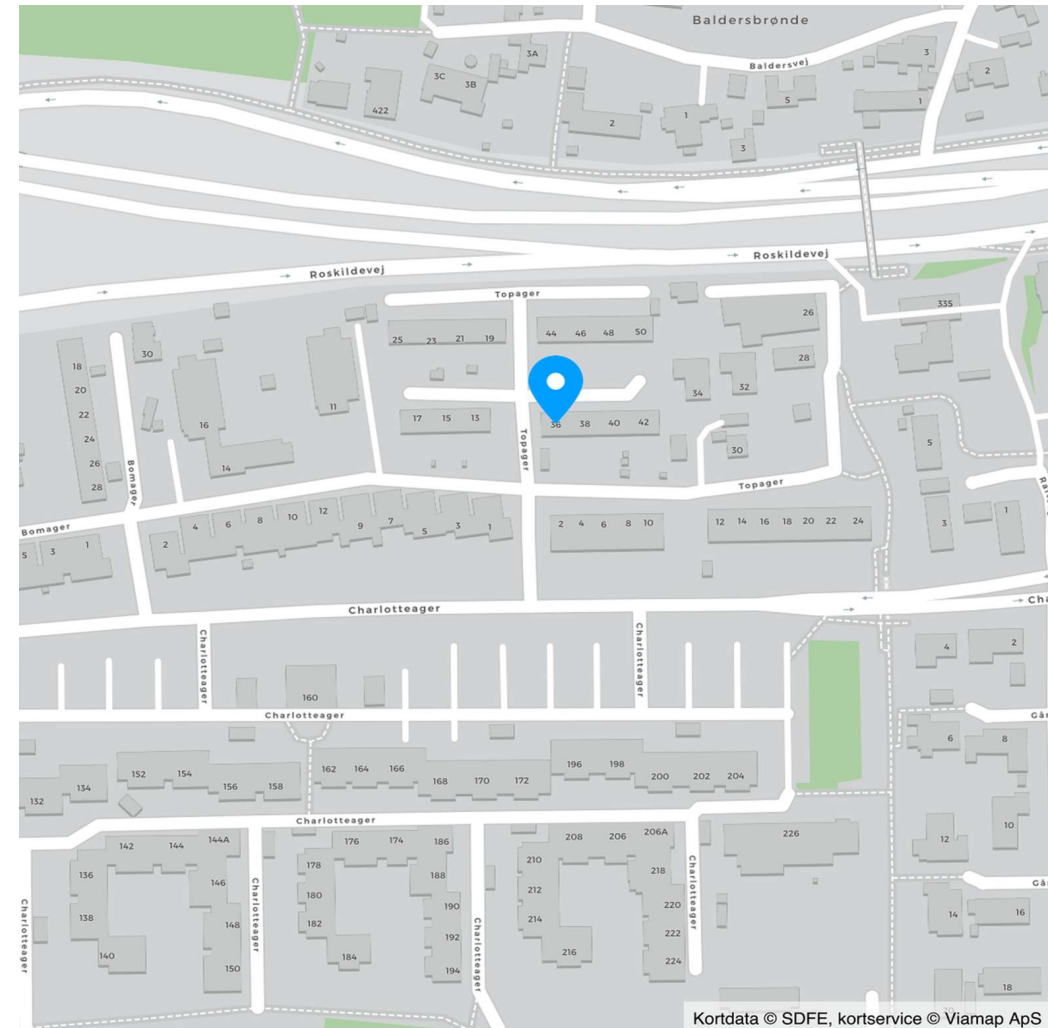
Dato: 06.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Topager 36, Baldersbrønde, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 22ORMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 8ac Baldersbrønde By, Hedehusene
BFE-nr.: 2161034
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.293.000
Grundværdi: 1.600.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.667.200
Grundlag for grundskyld: 1.230.400

Arealer**

Grundareal: 342 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Carport: 16 m²
Udhus: 19 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: 08.01.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv,
- Nr. 2: 20.10.1967 - Byplanvedtægt nr. 28
- Nr. 3: 27.07.1970 - Dok om tilbygning mv
- Nr. 4: 10.04.1973 - Byplanvedtægt nr. 4-06-3,
- Nr. 5: 28.09.1976 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 10.02.1994 - Dok om vejret og vedligeholdelse
- Nr. 7: 06.10.1997 - Vedtægter for grundejerforeningen "G/F Top- ager"
- Nr. 8: 07.10.1998 - Tillæg til dok om fjernvarmetilslutning
- Nr. 9: 13.05.1994 - Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909
- Nr. 11: 18.07.2016 - Deklaration om småbygninger

Planer

Kommuneplan 3.B.22 - Hørager, Bomager og Topager
Lokalplan 4-06-3 - Charlotteager

Tilbehør:

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

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Topager 36, Baldersbrønde, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 22ORMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 9 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i det seneste opgjorte år, brugt varme for kr. 8.884.-

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Topager 36, Baldersbrønne, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 220RMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.503	Kontantpris	kr.	3.100.000
Grundskyld	kr.	7.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Husforsikring nuværende	kr.	5.271	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundejerforening anslået	kr.	2.000	Evt. navneændring hos grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	210	I alt	kr.	3.128.201
Ejendomsbidrag anslået	kr.	3.680			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.415		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.979 md. / 203.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.733 md. / 164.794 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Topager 36, Baldersbrønde, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 220RMH00302
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: G/F Topager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert en-