



REAL

## Agerhaven 40, 2640 Hedehusene

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>53</b>
Kontant	<b>1.450.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.540</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1972/1982</b>		

Sagsnr. **220RMH00299**

**RealMæglerne** Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / [www.realmaeglerne.dk/hedehusene](http://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: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026



### Fint udnyttet fritidshus med en god beliggenhed

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig, der er beliggende i det idylliske område nær Hedehusene. Med et boligareal på 50 kvadratmeter, bygget i 1972 og løbende istandsat, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Her får du muligheden for at nyde naturen uden at gå på kompromis med komforten.

Boligen byder på en stor stue, hvor træpilleovnen skaber en hyggelig atmosfære og sikrer varme på de kølige dage. De to rummelige værelser giver rig mulighed for overnatning til familie eller gæster. Badeværelset er stilfuldt indrettet med alle nødvendige faciliteter, mens et ekstra toilet gør hverdagen mere bekvem for både beboere og besøgende.

Haven er enkelt holdt og kræver minimal vedligeholdelse, hvilket giver dig mere tid til at slappe af og nyde omgivelserne. Der er også gode parkeringsmuligheder tæt på ejendommen, så du nemt kan komme til og fra din nye oase.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun en kort afstand fra Hedehusenes hovedgade finder du alt hvad hjertet begærer af indkøbsmuligheder samt offentlig transport, der forbinder dig med resten af området. Denne ejendom er ideel som fritidshus for dem der søger ro og afslapning i naturskønne omgivelser uden at give slip på byens bekvemmeligheder.

### 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: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Værelse



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

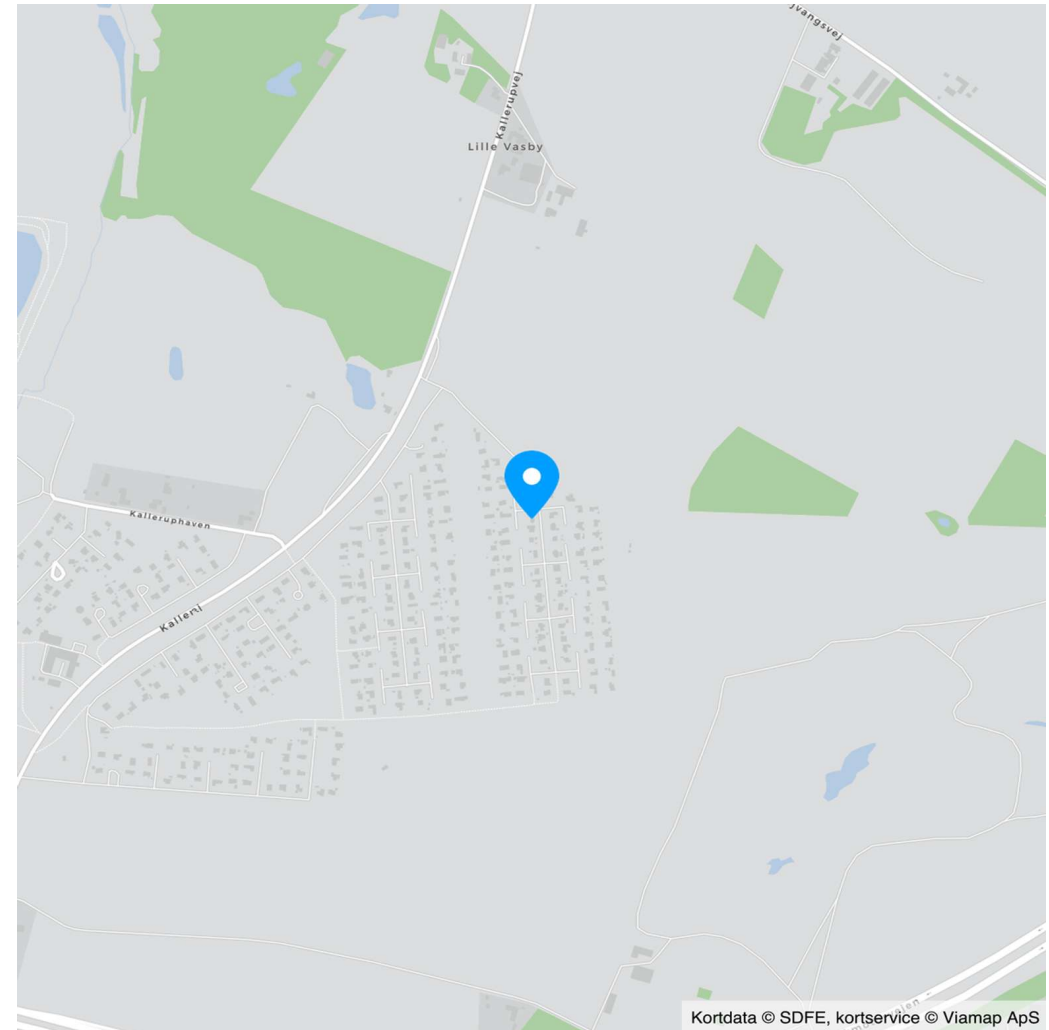
Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 714246  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
Varmeinstallation:  
Opført/ombygget år: 1972/1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi: 0  
Grundværdi: 0  
Grundlag for ejd. værdiskat: 0  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 53 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

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

Tilbehør:

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

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_\_\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundejerforening	kr.	15.320	Kontantpris	kr.	1.450.000
Rottebekæmpelse	kr.	180	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Husforsikring	kr.	1.787	I alt	kr.	1.460.550
Skorstensfejer	kr.	1.192			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 18.479

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.123 md. / 97.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.549 md. / 78.588 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 **For-**

**behold:** Køber skal forvente at der ikke kan opnås standard finansiering jf. ovenstående.

**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: Agerhaven 40, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.03.2026

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: OF Møllehøj  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 30.000 i form af Andet.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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-