

REAL



Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.347	Grund m2	732
Byggeår	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **220RMH00277**

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: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

På en af Fløngs mest eftertragtede og lukkede villaveje finder du denne indflytningsklare bolig, der rummer alt, hvad den moderne familie drømmer om – både ude og inde.

Månebakken 35 er beliggende i trygge og rolige omgivelser med direkte adgang til det veludbyggede stisystem, som trygt leder børnene til Fløng Skole, daginstitutioner, flere legepladser og områdets populære svømmehal. Her er der tænkt på hverdagen – og på fællesskabet.

150 veludnyttede boligkvadratmeter + ekstra bonusplads i kælderen
Huset byder på **150 m² bolig**, der er løbende vedligeholdt og moderniseret – bl.a. med tagrejsning, som tilføjer karakter og funktionel loftshøjde. Planløsningen er ideel til børnefamilien med:

3 lyse og regulære værelser

Stor og åben stue i forbindelse med køkken-alrum - Flot udestue tillige.

Praktisk bryggers med separat indgang

Hele 2 pæne og istandsatte badeværelser

Tør og anvendelig kælder med værksted og disponibelt rum/kontor

Udearealerne byder på **carport og værksted i ét**, samt udhus med god opbevaringsplads. Haven er nem at holde, ugeneret og perfekt til leg, afslapning eller hyggelige sommeraftener på terrassen.

Et børnevenligt nabolag i grønne omgivelser

Fløng er kendt for sit stærke sammenhold, gode institutioner og ikke mindst de naturskønne områder, der omkranser byen. Her får du det bedste fra to verdener – ro og nærvær i det daglige, samt nem adgang til motorvejen mod København.

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: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025



Gang



Badeværelse



Alrum



Værelse



Stue



Carport

Adresse: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

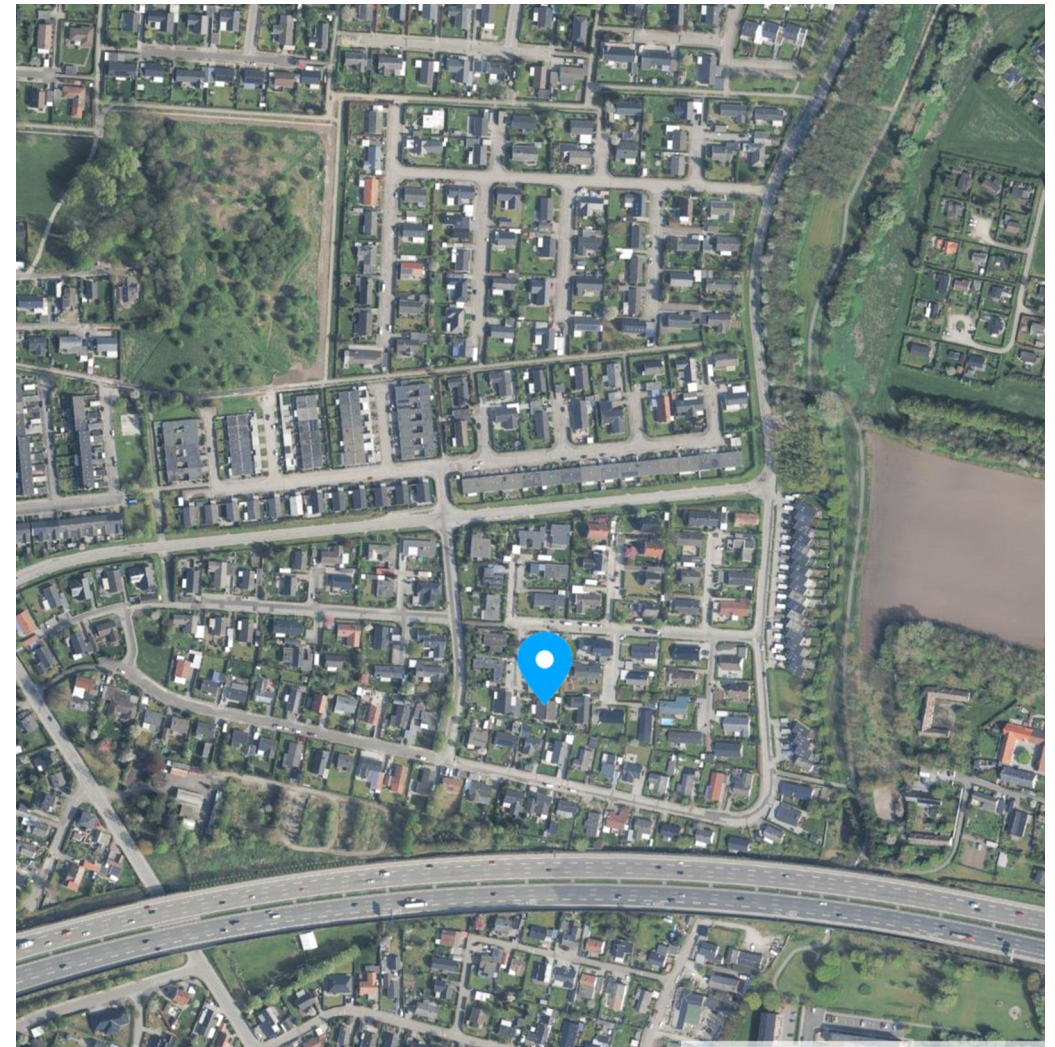
Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 6 hy Fløng By, Fløng
BFE-nr.: 2168729
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal: 732 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 43 m²
Carport: 27 m²
Udhus: 15 m²
Udestue/overdækning: 23 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.04.1969 lbnr. 5897-11 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 11_BF_350
Nr. 2 lyst d. 01.10.1971 lbnr. 15916-11 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5-03, Vedr 5LØ
Filnavn: 11_BE_359

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.474.000 kr.
Grundværdi: 2.214.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.779.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.771.200 kr.

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.

Adresse: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 16.280,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I energimærket er der oplyst et forbrug på ca. 2.5 kløvet rummeter brænde til en værdi af ca. 4500.- som er lagt ind i den samlede pris.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.174	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr. 11.159	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr. 7.857	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr. 3.575	I alt	kr.	4.331.730
Grundejerforening	kr. 2.000			
Skorstensfejning	kr. 650			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 155			
Vejvedligeholdelse	kr. 600			
Ejerudgift i alt 1 år	40.169			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.608 md./ 271.292 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.475 md./ 221.696 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 3 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: 04.12.2025
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: Månebakken 35, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 220RMH00277
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 05.12.2025

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: GF Månebakken - Stjernehalen - Sydstjernen 26-40

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

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,