



REAL

Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	47
Kontantpris	1.450.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.533	Grund m2	500
Byggear	1979		

Sagsnr. **220RMH00283**

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: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fritidshaven 173 – et indbydende og velholdt hjem, hvor moderne komfort møder hyggelig atmosfære. Ejendommen fremstår yderst flot og indflytningsklar, og her får du en skøn kombination af stil, funktionalitet og rolige omgivelser tæt på Hedehusene midtby.

Indenfor byder boligen på et lyst og venligt opholdsrum med **delvist åbent og moderniseret køkken-almrum** i forbindelse med stuen – et ideelt samlingspunkt for både hverdag og gæster. De lyse materialer og den gode indretning skaber en behagelig rumfornemmelse, mens den **flotte sydvendte træterrasse** indbyder til afslapning og udendørs hygge i solens varme stråler.

Boligen rummer desuden et **pænt soveværelse** samt et **flot, lyst badeværelse** i tidssvarende stil. Alt fremstår yderst velholdt, så du kan flytte direkte ind og nyde dit nye hjem fra dag ét.

Udendørs mødes du af en **velanlagt og velholdt have**, der er nem at holde og giver masser af muligheder for både leg, afslapning og grønne fingre.

Beliggenheden i Fritidshaven er rolig og attraktiv – et eftertragtet område i Hedehusene med en dejlig, grøn stemning og gode naboer. Her bor du tæt på **Hedehusene midtby**, hvor du finder alt, hvad du behøver i hverdagen: indkøb, caféer, restauranter, skole, institutioner og idrætsfaciliteter. Der er desuden kort afstand til **offentlig transport og Hedehusene Station**, som giver hurtig forbindelse til både Roskilde og København. Naturen er ligeledes tæt på med rekreative områder, grønne stier og Hedeland Naturpark blot få minutter i bil herfra.

Alt i alt et **charmerende og moderne hjem** med perfekt balance mellem byliv, natur og ro.

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

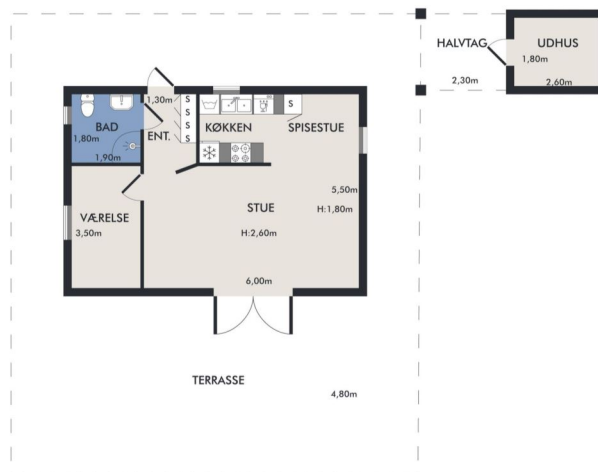
Adresse: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025



Dato: 11.12.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b



Adresse: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	3 s Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.:	714422
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Arealer

Grundareal udgør:	500 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	47 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	47 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
- heraf Overdækning	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 0-11-S0214 Tillægstekst Se grund

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til udleveret sælgeroplysningsskema

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025

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:

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Husforsikring	kr.	4.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundejerforening	kr.	14.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	80	Kontant indbetaling til Omegnens Fritidshaveforening	kr.	55.000
			I alt	kr.	1.515.550
Ejerudgift i alt 1 år		18.400			

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 7.935 md./ 95.225 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.403 md./ 76.832 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% 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: 11.12.2025
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 **Forbehold:** Der tages forbehold for opnåelse af standard finansiering

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: Fritidshaven 173, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 220RMH00283
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 11.12.2025

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: OF Møllehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 50.500 i form af Kontant indbetaling

Forhøjelse af sikkerhed: 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,