

Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**49**
Kontant	**995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.704**		
Byggeår	**1988**		

Sagsnr. **220RMH00336**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
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: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026



Indflytningsklart rødt træhus med stor overdækket terrasse i OF Møllehøj

Velkommen til en hyggelig og indflytningsklar fritidsbolig i det attraktive OF Møllehøj, hvor afslappet fritidsliv, grønne omgivelser og gode fællesfaciliteter går hånd i hånd. Det røde træhus er opført i 1988 og rummer 49 velindrettede kvadratmeter med en varm og indbydende atmosfære. Her får I en overskuelig bolig, der er nem at holde, men som samtidig byder på de rammer, der skal til for lange, rolige weekender, ferier og hyggelige stunder med familie og venner. Beliggenheden er særligt attraktiv tæt på grønne arealer, legepladser og områdets mange muligheder for udeliv.

Boligens naturlige samlingspunkt er den hyggelige stue, hvor brændeovnen skaber den helt rette stemning på kølige dage, mens varmepumpen bidrager til en behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er der åben forbindelse til et lækkert køkken, så madlavning og samvær kan gå op i en højere enhed. Planløsningen suppleres af et pænt badeværelse samt et soveværelse med god plads til både seng og opbevaring. Huset fremstår klar til at blive taget i brug, så I kan bruge tiden på at nyde stedet frem for på større projekter.

Udenfor venter en dejlig grund på cirka 500 m², der er indrettet med både græsplæne og terrasser. Den store overdækkede og delvist lukkede terrasse bliver hurtigt en favorit – et skønt ekstra opholdsrum, hvor sæsonen kan forlænges, og hvor man kan sidde i læ for både dug og en let sommerbyge. Her er plads til grillmiddage, morgenkaffe og afslapning med udsigt til haven. Et anneks/udhus giver desuden praktisk plads til redskaber, havemøbler eller ekstra opbevaring. En charmerende fritidsbolig med gode udearealer og en placering i et hyggeligt område, som skal opleves.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Værelse



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

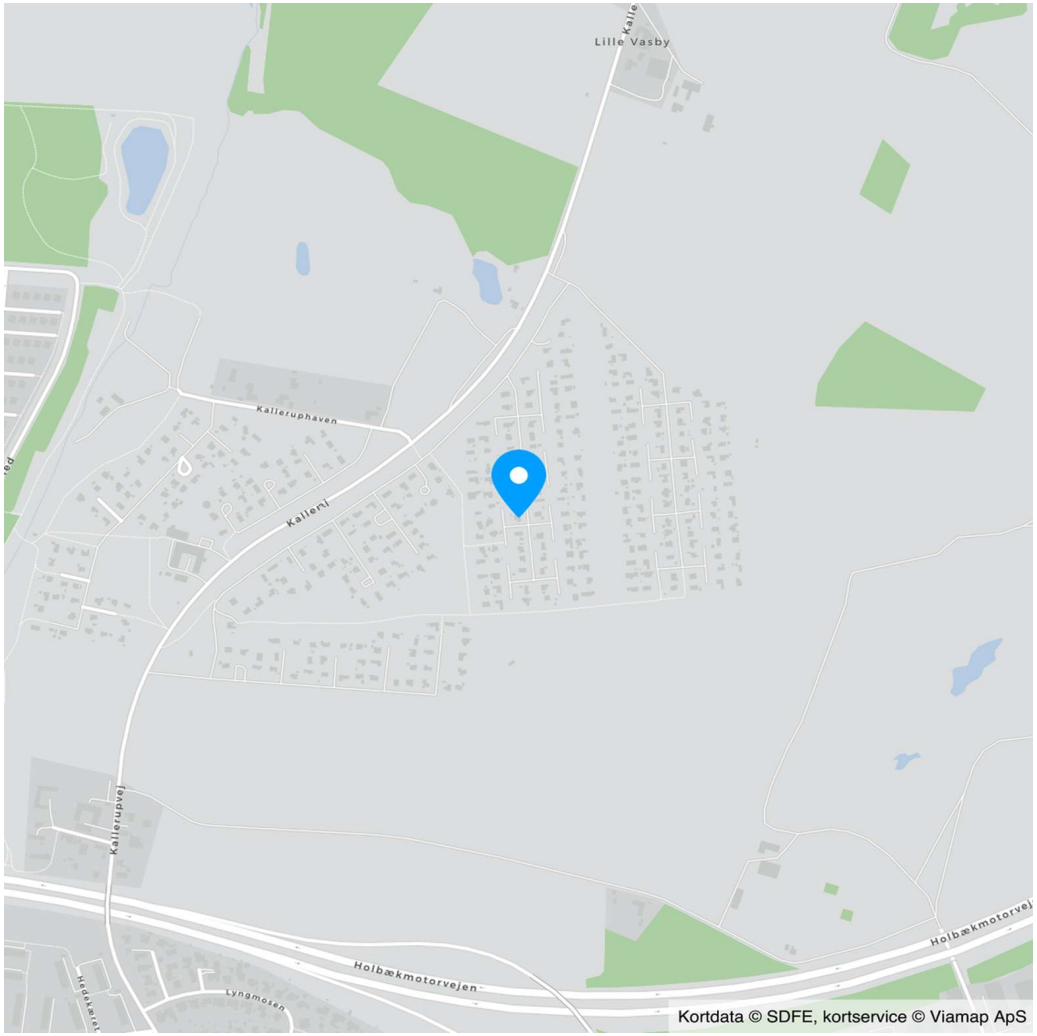
Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	3s
BFE-nr.:	714359
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Boligareal i alt:	49 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	11 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:

Der henvises til side 5

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026

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: Police nr. 9792 876 461

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: El - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Fritidshusforsikring	kr.	2.532
Kontigent samlet	kr.	17.320
Skorstensfejer	kr.	549
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	50
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.451

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Indmeldelsesgebyr OF Møllehøj	kr.	10.000
I alt	kr.	1.012.850

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.744 md. / 68.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.632 md. / 55.578 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Fritidshaven 40, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00336
Ejerudgift/md.: kr. 1.704

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 926.000
Nr. 3: hovedstol kr. 305.500

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: OF Møllehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 45.000 i form af Andet.

Servitutter
- Nr. : 12.11.2026 -
- Nr. : 12.11.2026 -
- Nr. : 12.11.2026 -

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 ene-