

**REAL**



## Agerhaven 79, 2640 Hedehusene

|                  |                   |          |            |
|------------------|-------------------|----------|------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>50</b>  |
| Kontantpris      | <b>1.795.000</b>  | Værelser | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.613</b>      | Grund m2 | <b>500</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1980/2024</b>  |          |            |

Sagsnr. **220RMH00291**

**RealMæglerne** Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke og fuldt ombyggede ejendom på Agerhaven 79 – et indflytningsklart og moderne fritidshus på 50 m², hvor kvalitet, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du et hjem, som både kan bruges til afslapning, samvær og ro – omgivet af grønne omgivelser og med en skøn fornemmelse af luft og frihed.

Huset fremstår indbydende med sin varme træfacade og store vinduespartier, der lader lyset strømme ind og giver en flot visuel forbindelse mellem inde- og udeliv. Indenfor venter en veludnyttet planløsning bestående af to gode værelser, et hyggeligt og åbent køkken-alrum i forbindelse med stuen, et lille men praktisk bryggers samt et moderne badeværelsesmiljø.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen og skaber en behagelig og rummelig atmosfære. Herfra er der direkte adgang til husets absolutte highlight: den **store vestvendte træterrasse**. Terrassen er perfekt til både afslapning, grillaftener og gæster – og byder på en skøn udsigt hen over hustagene i området, så du virkelig kan nyde aftensolen og den fredfyldte stemning.

Ejendommen ligger i et attraktivt og roligt område, omgivet af natur og med kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Her får du en unik kombination af privatliv, kvalitet og en beliggenhed, der sjældent bliver ledig.

Kort sagt: Et moderne, nybygget (2025) og charmerende fristed med masser af både stil og stemning – klar til at danne rammen om mange gode stunder.

### 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 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

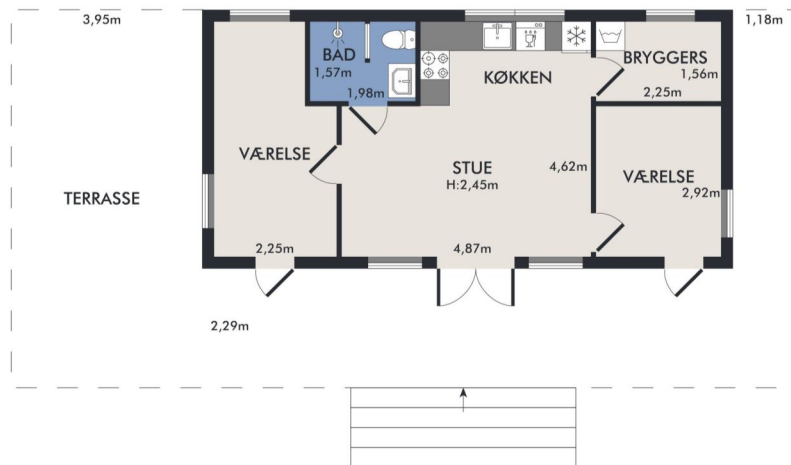
Dato: 31.01.2026



Adresse: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                       |
| Må benyttes til:    | Fritidshus                       |
| Kommune:            | Høje-Taastrup                    |
| Matr.nr.:           | 3 s Kallerup Gde., Hedehusene    |
| BFE-nr.:            | 714205                           |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Privat/Fælles                    |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 1980/2024                        |

**Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 500 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 50 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 50 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se tingbogsattest for hovedmatriklen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Offentlig vurdering pr.      | 0 |
| 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: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
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  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-----------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Husforsikring         | kr. | 5.000  | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 1.795.000 |
| Grundejerforening     | kr. | 14.350 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.650    |
|                       |     |        | I alt                        | kr. | 1.807.650 |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 19.350 |                              |     |           |

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.774 md./ 117.292 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.939 md./ 95.267 år v/24,70%  
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: 31.01.2026  
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: 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: Agerhaven 79, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 220RMH00291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 31.01.2026

**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:**

**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: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Ja, sikkerheden skal udgøre kr. 55.000

# 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,