

REAL



Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	49
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.623	Grund m2	500
Byggear	1973		

Sagsnr. **220RHM00271**

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: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et fristed, hvor du kan koble af fra hverdagens tempo – uden at give afkald på komfort og bekvemmelighed? Så byder Kalleruphaven 5 i Hedehusene dig hjerteligt velkommen.

Dette dejlige fritidshus er beliggende i den attraktive forening OF Møllehøj – **ikke en traditionel kolonihave**, men et moderne og reguleret fritidshusmiljø med helhed og struktur. Her får du både roen fra naturen og nærheden til byens nødvendigheder.

Boligen ligger helt ideelt, med en ugeneret og solrig have direkte ud til et stort grønt fællesareal. Her er plads til både børneleg, boldspil og hyggelige stunder med naboer og venner – alt sammen i rolige og naturskønne rammer.

Selve huset fremstår pænt, velholdt og indbydende, med en gennemtænkt planløsning. Her er flere gode værelser med mulighed for både overnattende gæster og hjemmekontor, et funktionelt badeværelse, et lyst og åbent køkken samt en hyggelig stue, der inviterer til både afslapning og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en stor overdækket terrasse – det perfekte sted til lange sommeraftener, grillmiddage eller en stille kop kaffe i regnvejr.

Beliggenheden er svær at overgå – kun ca 10 minutters gang til offentlig transport med både bus og Hedehusene Station, hvorfra toget tager dig til København H på cirka 20 minutter. Indkøbsmuligheder, spisesteder og lokale specialbutikker findes lige om hjørnet, og motorvejsnettet er hurtigt tilgængeligt for pendleren. Samtidig er du tæt på skov, naturstier og rekreative områder, hvor du kan gå ture, cykle eller bare nyde stilheden.

Kalleruphaven 5 er en sjælden kombination af **moderne fritidsliv, nærhed til byen og grønne, fredelige omgivelser**. Et oplagt valg for dig, der ønsker et frirum med både charme og komfort – og måske også en base til hjemmearbejde, kreative projekter eller weekendliv med familien.

Book en fremvisning og oplev stemningen – dette er ikke bare et fritidshus, det

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: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026



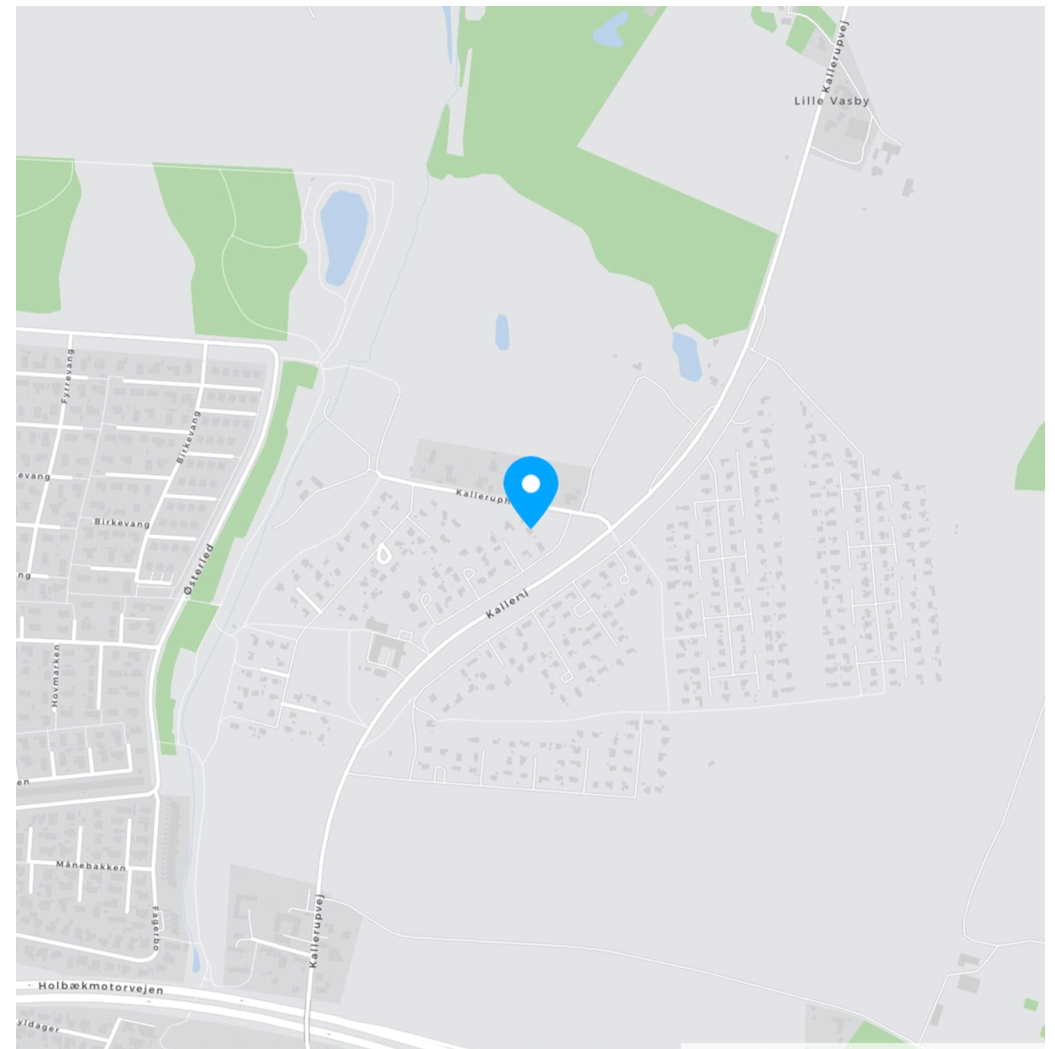
Adresse: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	3 ø Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.:	714504
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer

Grundareal udgør:	500 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	49 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	49 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Overdækning	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 0-11-S0039 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: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

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: Brændeovne og lignende med skorsten

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Husforsikring	kr.	Pr. år	4.500	Kontantbehov ved køb		
Grundejerforening	kr.	14.320		Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Skorstensfejning	kr.	650		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
				I alt	kr.	1.002.850

Ejerudgift i alt 1 år

19.470

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 5.451 md./ 65.415 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.427 md./ 53.121 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: Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271
Ejerudgift/md.: kr. 1.623

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[®]

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,