

REAL



## Kalleruphaven 23, 2640 Hedehusene

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.868</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1975/1988</b>		

Sagsnr. **220RMH00322**

**RealMæglerne** Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kalleruphaven 23, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 23.06.2026



### Charmerende fritidsbolig med grøn beliggenhed og plads til egne idéer

Denne hyggelige fritidsbolig på 50 m<sup>2</sup> byder på en enkel og funktionel planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet godt. Ejendommen er opført i træ i 1975 og fremstår pænt og velholdt, så den er lige til at tage i brug, samtidig med at der er god mulighed for at istandsætte og sætte sit helt eget præg. Her får du en bolig med masser af potentiale og en stemning, der indbyder til afslapning og nærvær.

Boligen ligger i ét plan og rummer en stor og lys stue, to værelser, et mindre badeværelse samt et køkken med praktisk stalddør direkte ud til haven. Dertil kommer en stor overdækket terrasse, som giver ekstra opholdsrum i store dele af året, samt et udhus med god plads til opbevaring, redskaber eller hobbyaktiviteter. Den overdækkede terrasse gør det nemt at nyde udelivet, uanset om solen skinner, eller vejret viser sig fra sin mere ustadige side.

Beliggenheden er et af de helt store plusser. Ejendommen ligger attraktivt ud til et grønt område, som får haven til at føles større og skaber en rolig og luftig atmosfære omkring boligen. Det giver en dejlig fornemmelse af privatliv og natur tæt på, samtidig med at man har nem adgang til byens faciliteter. Hedehusenes hovedstrøg med butikker og offentlig transport, herunder både tog- og busstation, ligger cirka 20 minutters gang fra adressen.

Alt i alt er dette en oplagt mulighed for dig, der ønsker en velholdt fritidsbolig med en god planløsning, skøn beliggenhed og et solidt udgangspunkt for at skabe et personligt fristed. Her får du både ro, grønne omgivelser og en praktisk nærhed til hverdagens nødvendigheder.

### 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 23, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 23.06.2026



Entre



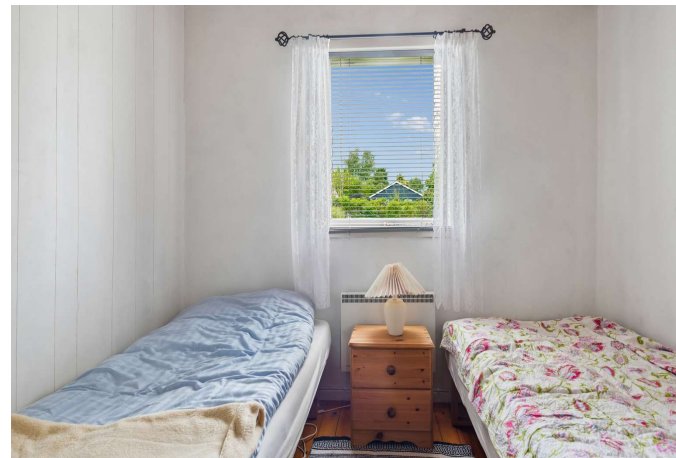
Stue



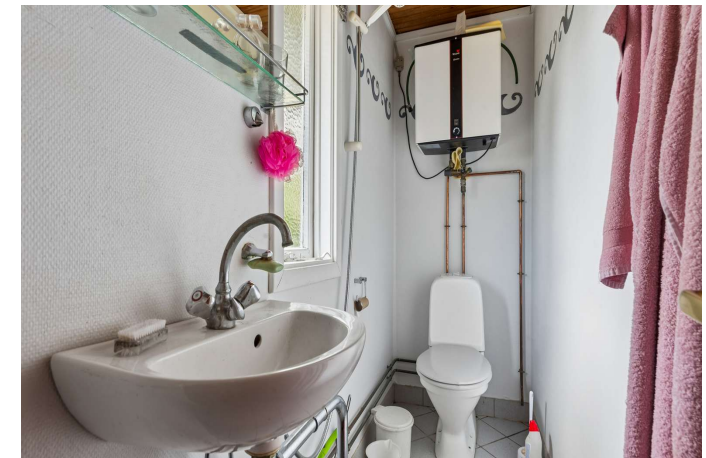
Alrum



Køkken



Værelse



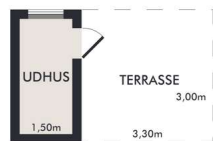
Badeværelse

Adresse: Kalleruphaven 23, 2640 Hedehusene  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00322  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.868

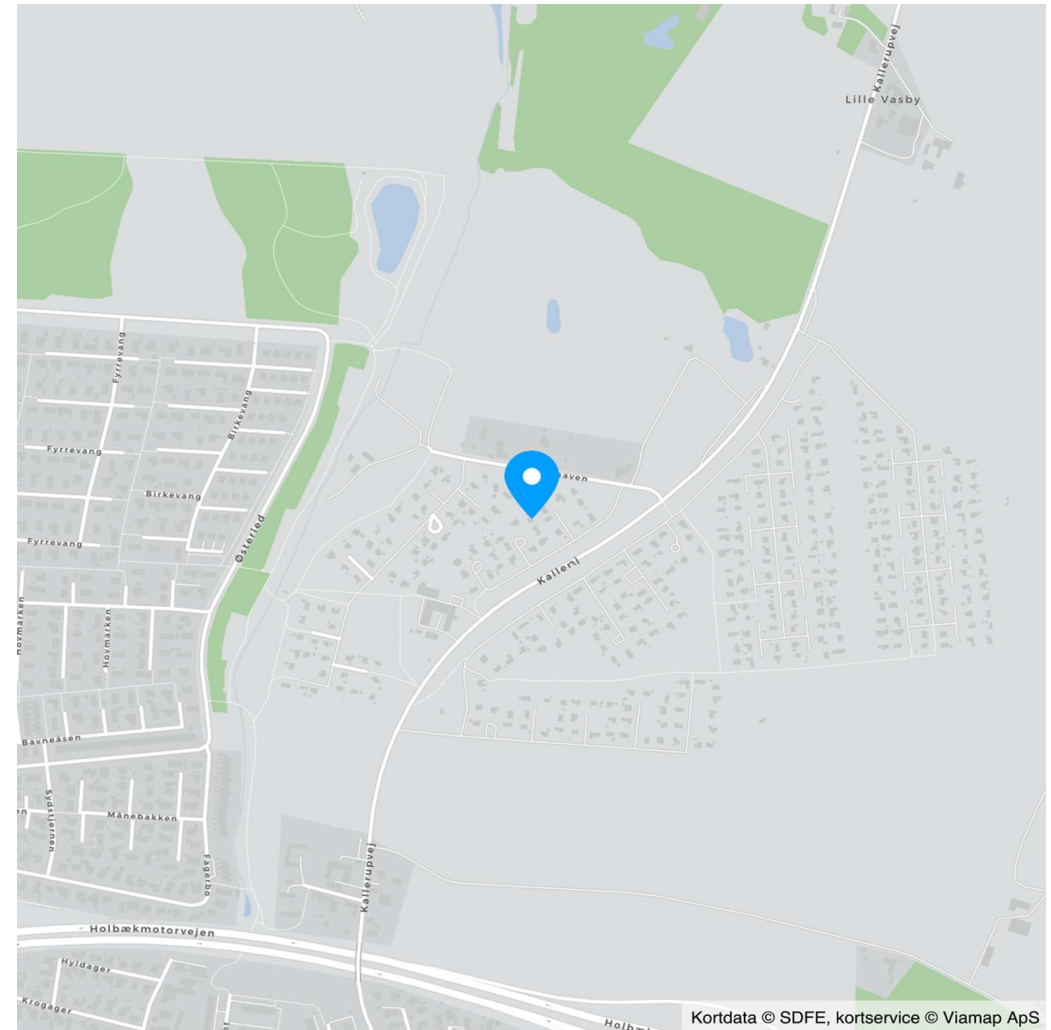
Dato: 23.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kalleruphaven 23, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 714484  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1975/1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 50 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kalleruphaven 23, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 22ORMH00322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: El  
Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 23, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RMH00322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>	kr.	
Fritidshusforsikring anslået	kr.	4.500	Kontantpris	kr.	995.000
Kontigent samlet, anslået	kr.	17.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	600	Kontant indbetaling til foreningen - sikkerhed	kr.	45.000
			Kontant indmeldingsgebyr	kr.	10.000
			I alt	kr.	1.057.850
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.420			

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 5.577 md. / 66.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.495 md. / 53.938 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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



# 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, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert ene-