



REAL

## Kalleruphaven 5, 2640 Hedehusene

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>49</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.772</b>		
Byggeår	<b>1973</b>		

Sagsnr. **220RHM00271**

---

**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 5, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 21.04.2026



### Velkommen til Kalleruphaven 5 – et indbydende fritidshus i grønne og fredelige omgivelser

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 regnvejrr.

**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 er et lille stykke hverdagsøase.**

### 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. 1.772

Dato: 21.04.2026







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

Sagsnr.: 220RHM00271  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 714504  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi: 0  
Grundværdi: 0  
Grundlag for ejd. værdiskat: 0  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 49 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.01.1585 - se grund

Se grund for servitutter

**Planer**

Kommuneplan 6.F.4 - Haveforeningen Møllehøj  
Lokalplan 5.15 - Haveforening OF MøllehøjKallerup Gårde

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 5, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 220RHM00271  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 21.04.2026

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: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forureneede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Ejendommen er et fritidshus og forbruget er ikke repræsentativt

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.

Elinstillationsrapport: 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. 1.772

Dato: 21.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Skorstensfejning	kr.	1.200	Kontantpris	kr.	995.000
Grundejerforening	kr.	15.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	4.500	I alt	kr.	1.002.850
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.270

**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 5.582 md. / 66.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.499 md. / 53.989 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber kan ikke forvente at opnå standardfinansiering da ejendommen er et fritidshus

**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

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

Sagsnr.: 220RHM00271  
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 21.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: OF Møllehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 30.000 i form af Andet.

# 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-