



Kalleruphaven 81
2640 Hedehusene

PRIS	1.400.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.944
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.387
EJERUDGIFT (MD.)	2.254
BOLIGAREAL	50 m ²
GRUNDAREAL	500 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1998
SAGSNUMMER	BME-0000253
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

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 81, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Dejlig og velbeliggende fritidshus der byder på en unik kombination af charme, kvalitet og komfort. Dette murede fritidshus er et sandt smørhul i foreningen, hvor både beliggenhed og detaljer er gennemtænkte. Her mødes man af et fritidshus, der emmer af hygge og funktionalitet, samtidig med at det ligger midt i hjertet af fritidshusforeningen med alt inden for rækkevidde.

Husets varme og moderne atmosfære understøtter det installerede luft-til-vand-varmeanlæg og aircondition, som sikrer et behageligt indeklima året rundt. Stuen imponerer med sin loftshøjde, der giver en følelse af lys og luft, mens de store vinduespartier inviterer naturen helt tæt på.

Udenfor fortsætter herlighederne med en overdækket terrasse, der forlænger de danske sommeraftener, og en rummelig eller social træterrasse, som er perfekt til afslapning med venner og familie. Haven er velplejet og skaber et privat frirum, hvor der er plads til både ro og leg.

Indretningen byder på entré, moderne badeværelse, soveværelse med god plads, stort køkken/alrum/stue med spiseplads og udsigt til åben terrasse og overdækket terrasse. Hertil kommer integreret udhus og bryggers med egne indgange udefra.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre. Med kort gåafstand til Hedehusenes hovedgade er der nem adgang til offentlig transport, dagligvarebutikker, skole og andre nødvendige faciliteter. Her får du altså et sommerhjem, der både giver fred og nærhed til byens puls – en sjælden og eftertragtet kombination.

Kalleruphaven 81 er ikke blot et fritidshus, men en oase, hvor du kan nyde livet fuldt ud. Dette er en ejendom, der skal opleves for virkelig at forstå, hvor meget den har at tilbyde.

Book en fremvisning allerede i dag, så du kan overtage inden sommer !

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 81, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

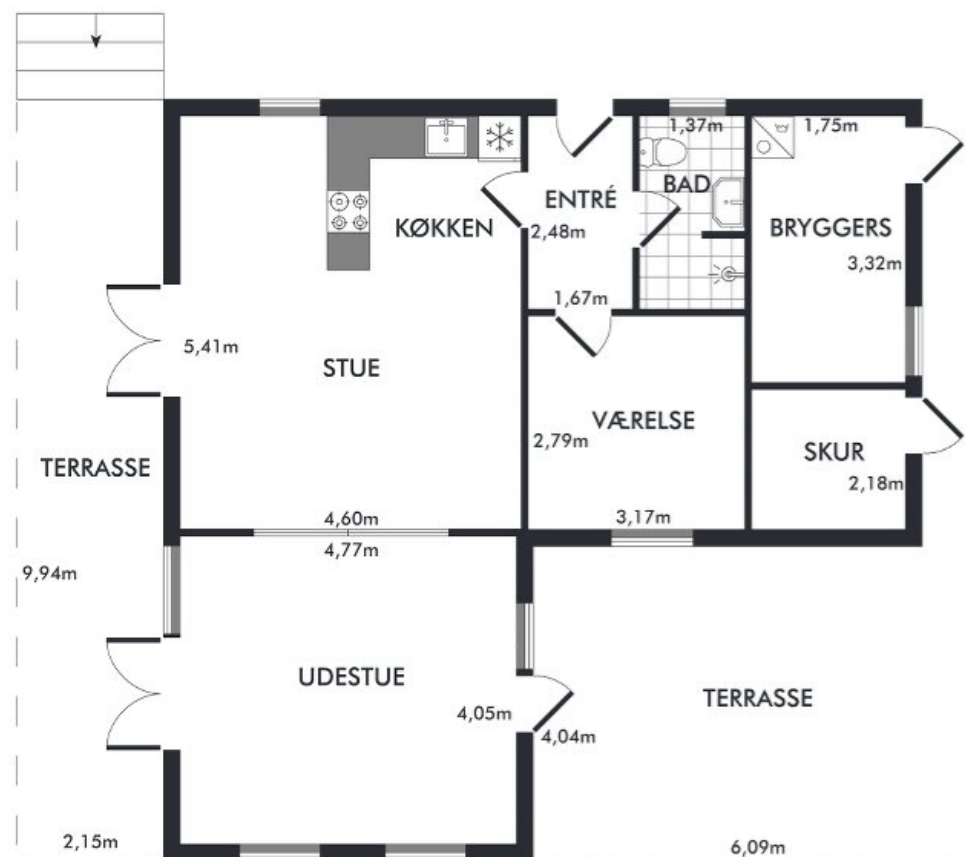
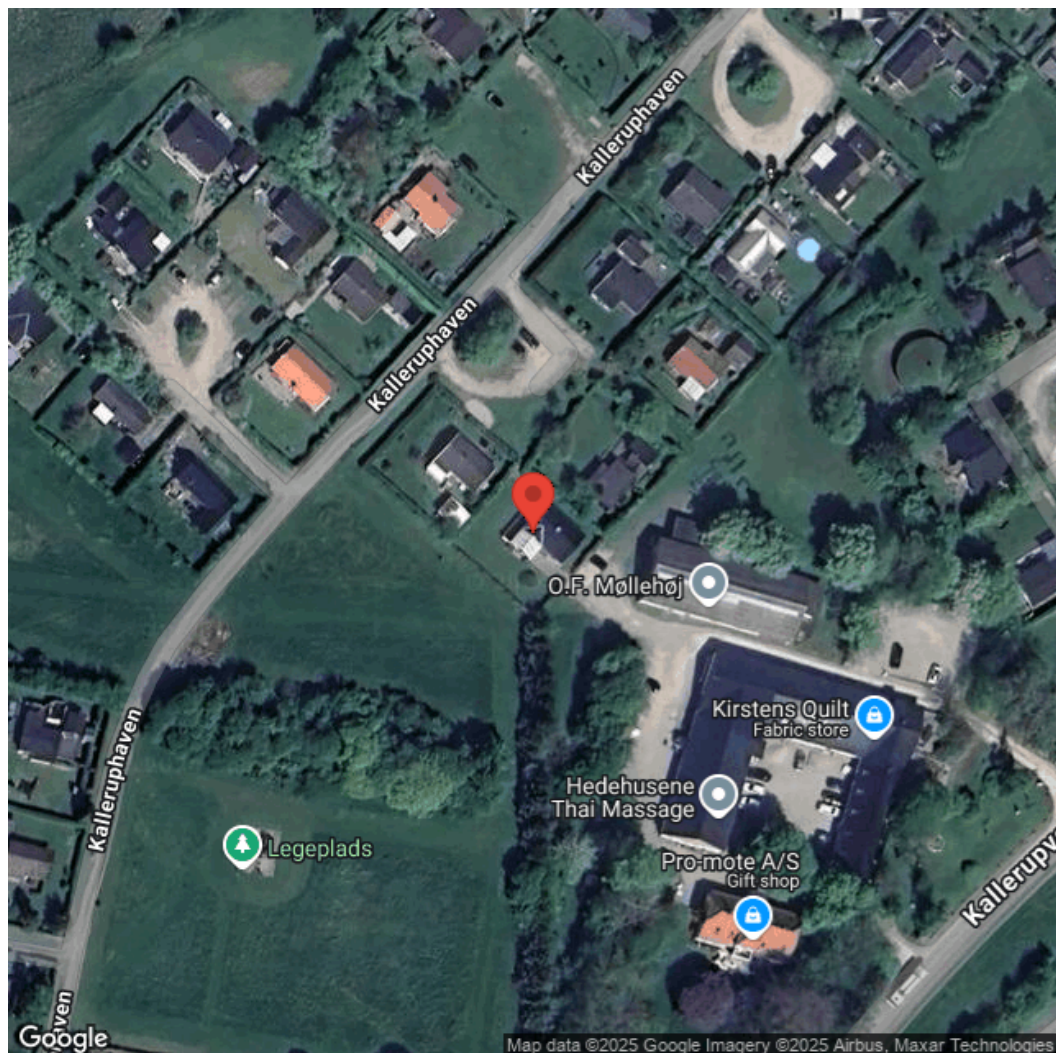
Dato: 2.5.2025



Adresse: Kalleruphaven 81, 2640 Hedehusene
 Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
 Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025



Adresse: Kalleruphaven 81, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 3ac Kallerup Gde., Hedehusene m.fl.
BFE-nr.: 714175 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Privat/fælles
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1998

Arealer*

Grundareal udgør:	500 m ²
- heraf vej:	663 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	82 m ²
-heraf Udestue	20 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: OF Møllehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 55.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.598.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.598.000,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Adresse: Kalleruphaven 81, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Varmen er anslået, da sælger ikke har fremsendt årsregnskab for varme

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber er orienteret om at der pt. ikke foreligger en foreløbig eller endelig vurdering af ejendommen, derfor er vurderingen sat til udbudsprisen her i salgsopstillingen, dette accepteres af køber uden ansvar for sælger og ejendomsmægler.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Køber kan læse mere om foreningen som der er medlemspligt af her: <http://of-mollehoj.dk/>

Adresse: Kalleruphaven 81, 2640 Hedehusene
 Kontantpris: kr. 1.400.000

 Sagsnr.: BME-0000253
 Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.149,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.400.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Indskud til haveforeningen	kr.	55.000,00
Husforsikring	kr. 4.500,00	Berigtigelses omkostninger anslået	kr.	9.000,00
Kontingent til lokalforening 2024	kr. 6.920,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Kontingent til hovedforening 2025	kr. 5.600,00	I alt	kr.	1.474.250,00
A/conto vand lokalforeningen 2024	kr. 1.800,00			
Rottebekæmpelse	kr. 80,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.049,80			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.944 md./ 95.333 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.387 md./ 76.643 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 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: 2.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kalleruphaven 81, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: BME-0000253
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 2.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: