

REAL



Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	7.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.763		
Byggeår/ombygget	1899/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **1440324**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

HELLERUP - I DET EFTERTRAGTET "CALLISENSHUS"
Superlækker 4-værelses herskabslejlighed med det skønneste lysindfald.
Smuk og indbydende bolig tæt på Hellerup Havn og det charmerende butiksliv samt cafémiljøet på Strandvejen.

Denne herskabelige lejlighed har et fantastisk lysindfald og en smuk udsigt over det rolige villakvarter. Lejligheden er præget af en unik sol- og lysindtrængning, hvilket giver den en skøn atmosfære. Den byder på et nyere køkken med spiseplads fra ca. år 2022, separat toilet samt et nydeligt badeværelse med separat bruseniche.

Boligen rummer desuden flotte klassiske detaljer som høj loftshøjde, stuklofter og smukke trægulve. Lejligheden indeholder ydermere: Fordelingsentré, dejligt soveværelse med indbygget nyere skabsvæg, 2 sydvestvendte opholdsstuer med udsigt til villakvarteret, et arbejdsværelse/børneværelse.

Beliggenheden i Hellerup er både rolig og perfekt – med kort gåafstand til havnen, stranden samt charmerende butikker, caféer og restauranter. Der er også kort afstand til Hellerup Station.

Der er en hyggelig fælles have til beboerne. Lejligheden har netop gennemgået en stor rørovering, og stigsrenge/faldstammer er blevet udskiftet i bygningen. Udgiften for denne lejlighed er ca. kr. 336.000 kr., som sælger betaler.

Foreningen er veldrevet, og lejligheden er ideel både for den unge familie og ældre. Der medfølger brugsret til kælderrum.

Foreningens hjemmeside: www.Callisenshus.dk

Indflytningsklar – en fantastisk kvalitetslejlighed, der skal opleves!

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

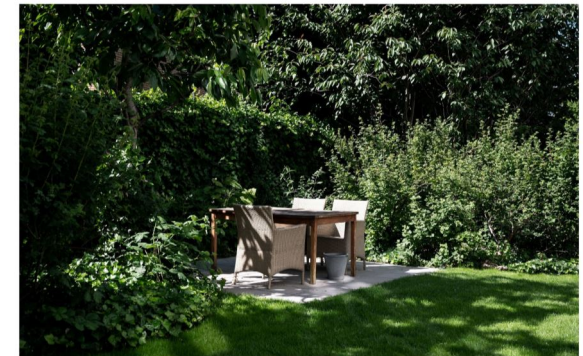
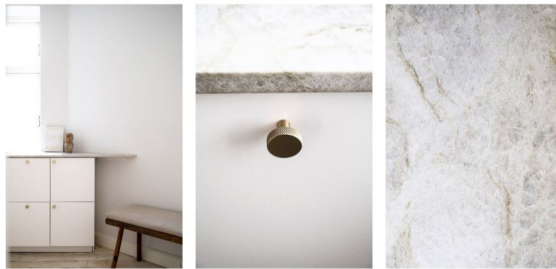
Dato: 13.12.2025



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

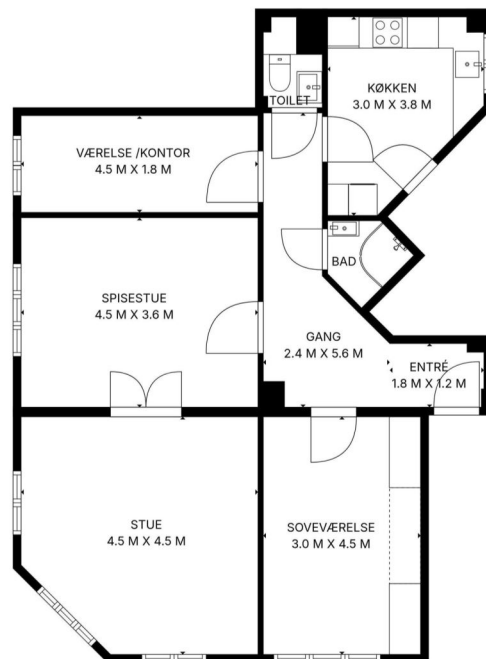
Dato: 13.12.2025



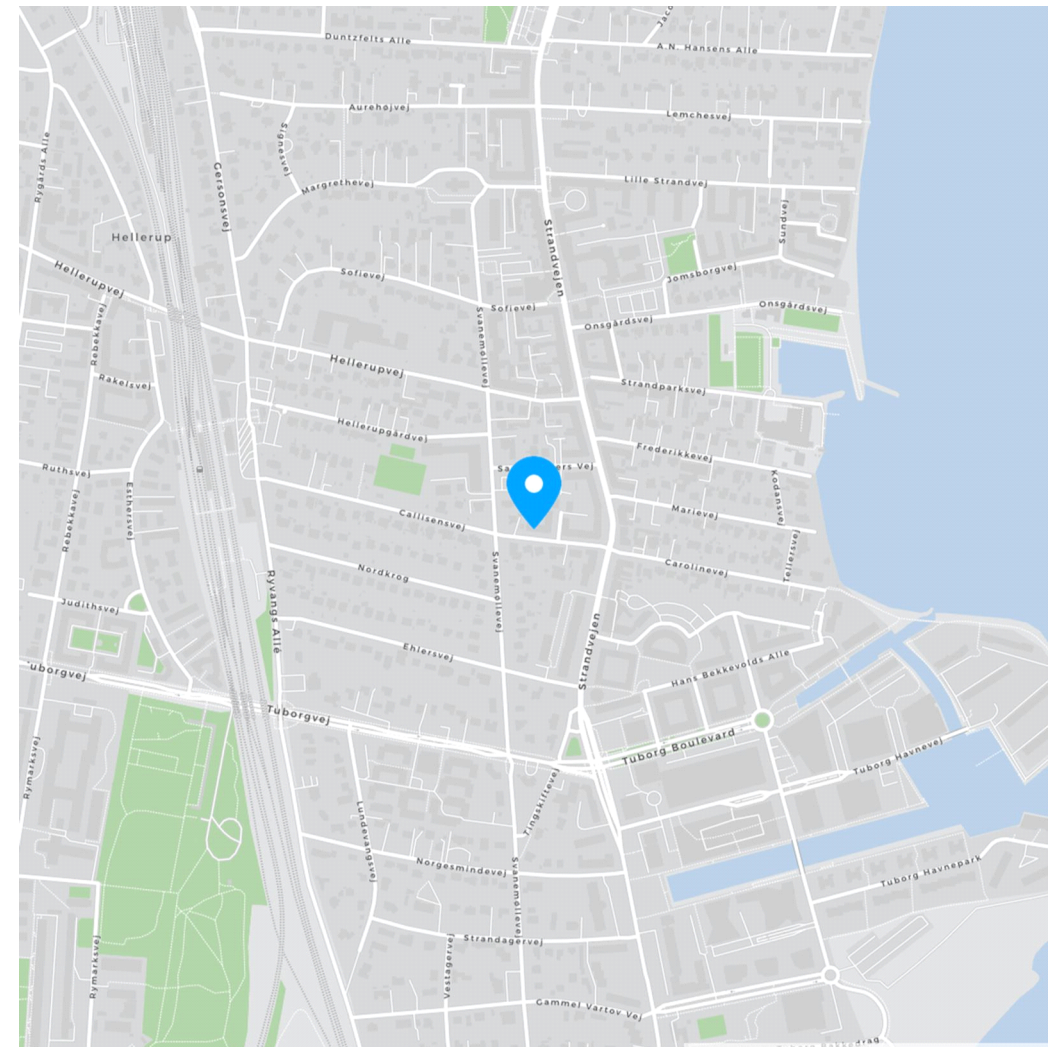
Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	2 b Hellerup
BFE-nr.:	197198
Ejl.nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1899/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.414.000 kr.
Grundværdi:	3.581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.331.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.864.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	100 m ²
- heraf boligareal:	100 m ²
BBR-boligareal:	109 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Kælder, brugsret:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, keramisk induktionskomfur, køle /fryseskab, ovn, emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Ejer af RealMæglerne Frederiksberg v / ejendomsmægler Hanne Løye, er i familie relation med sælger.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 13.320 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 13.320,00 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 3.000 p.a. - anslået - udtaget af fællesudgifterne.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

Det er tilladt, jf. administratorskemaet.

Udlejning

Ingen regler jf. administratorskemaet.

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.

Antenne: opkræves med anslået kr. 650,00 pr. kv. t.

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: Energimærke D.



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	14.610	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Diverse afgifter anslået	kr.	35	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.850
Fællesudgifter	kr.	20.418	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
			Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed, administrator	kr.	3.750
			I alt	kr.	8.064.950
Ejerudgift i alt 1 år		57.153			

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: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025

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: Der er fælleslån i foreningen, der har netop været en større rørenovering - faldstammer / stigstregne er udskiftet. Lejligheden andel af den udgift er ca. kr. 336.000,00 - sælger indfrier / betaler lejlighedens andel af fælleslånet. Udgiften er køber uvedkommende.		
Beskrivelse	Beløb	Pr. dato			

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Afventer administratør
Tinglyst fordelingstal: 6/381
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1984
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 22.11.1899 lbnr. 3996-03 Tillægstekst Dok om færdsejersret mv
Nr. 2 lyst d. 22.11.1899 lbnr. 3998-03 Tillægstekst Dok om færdsejersret mv
Nr. 3 lyst d. 11.11.1958 lbnr. 9777-03 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 24.04.1969 lbnr. 3812-03 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening 07.12.1979 * 34976 lyst tillæg Anmærkning byrder, hæftelser
Nr. 5 lyst d. 17.03.1987 lbnr. 5619-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggeordning mv
Nr. 6 lyst d. 21.12.1989 lbnr. 21229-03 Tillægstekst Byfornyelsesplan
Nr. 7 lyst d. 03.10.1991 lbnr. 17621-03 Tillægstekst Dok om Byfornyelsesbelutning mv,
Nr. 8 lyst d. 15.01.1992 lbnr. 998-03 Tillægstekst Byfornyelsesplan - tillæg

Nr. 9 lyst d. 09.07.1993 lbnr. 11403-03 Tillægstekst Dok om kraftvarmeanlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 10 lyst d. 24.09.1998 lbnr. 37086-03 Tillægstekst Tillæg til vedtægt lyst 24.4.1969.
Nr. 11 lyst d. 01.10.2003 lbnr. 32543-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 209. Lyst på del af 16 aa

Lokalplan:
Plan - Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene
Plan - om overdækninger, herunder udestuer
Plan - for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Plan - Temalokalplan for hegning

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:
Plan - Hellerup bydelscenter ved Strandvejen

Kommuneplanstrategi:
Plan - Kommuneplanstrategi 2024

Spildevandsplan:
Kloakopland - Hellerup Syd
Kloakopland - Sankt Peders Vej
Vedtaget: Spildevandsplan 2022-2032



Adresse: Callisensvej 14, 1. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440324
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 13.12.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles vaskeri - brugsret til kælderrum.

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.