



REAL

Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	3.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.138		
Byggeår	1936	Energimærke	D +

Sagsnr. **14526033**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

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: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026



Indflytningsklar lejlighed på grænsen til Frederiksberg med eksklusiv brugsret til havestykke

Velkommen til Morsøvej 29, st. th – en indflytningsklar og veldisponeret 2-værelses ejerlejlighed med en attraktiv beliggenhed i det populære område mellem Frederiksberg og Vanløse.

Lejligheden fremstår lys og indbydende og er ideel til både singlen eller parret, der ønsker en bolig, hvor man kan flytte direkte ind. Planløsningen er veludnyttet med en stor stue, et separat soveværelse hvilket gør den delevendig samt et pænt badeværelse med separat bruseniche, der giver ekstra velvære i hverdagen.

Som en særlig kvalitet til lejligheden medfølger **eksklusiv brugsret til et havestykke**, som giver mulighed for at skabe sin egen lille grønne oase midt i byen. Tidligere ejer har endda undersøgt muligheden for at etablere **direkte nedgang til haven fra stuen**, hvilket åbner spændende perspektiver for fremtidig indretning og udnyttelse af udearealet.

Beliggenheden er særdeles attraktiv, lige på grænsen til Frederiksberg, hvor man får glæde af byens mange caféer, specialbutikker og hyggelige gader. Samtidig er der kort afstand til flere af områdets grønne åndehuller såsom Frederiksberg Have, Grøndalsparken som er få minutters gågang fra lejligheden, som indbyder til gåture, løbeture eller afslapning i det fri.

Her får du med andre ord en velholdt og indflytningsklar lejlighed i et eftertragtet kvarter, hvor byliv og grønne omgivelser går hånd i hånd.

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: Kasper Dyrvig Rasmussen



Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026





Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

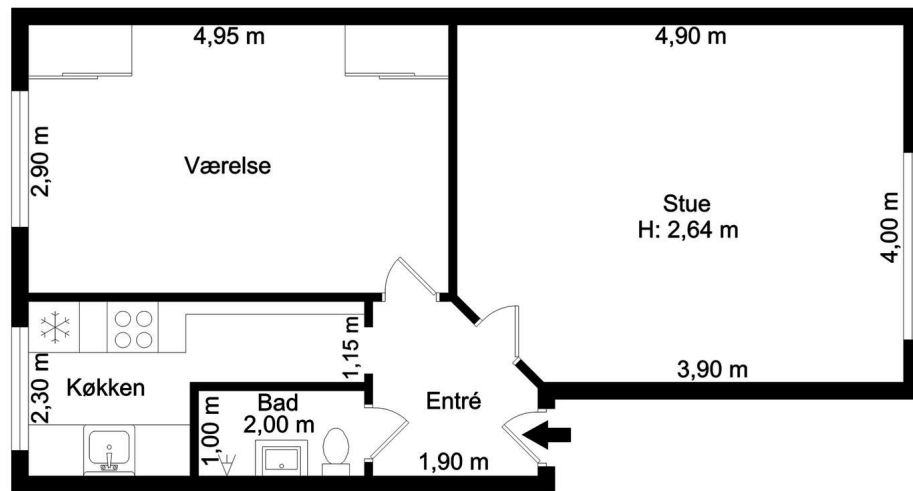
Dato: 11.04.2026



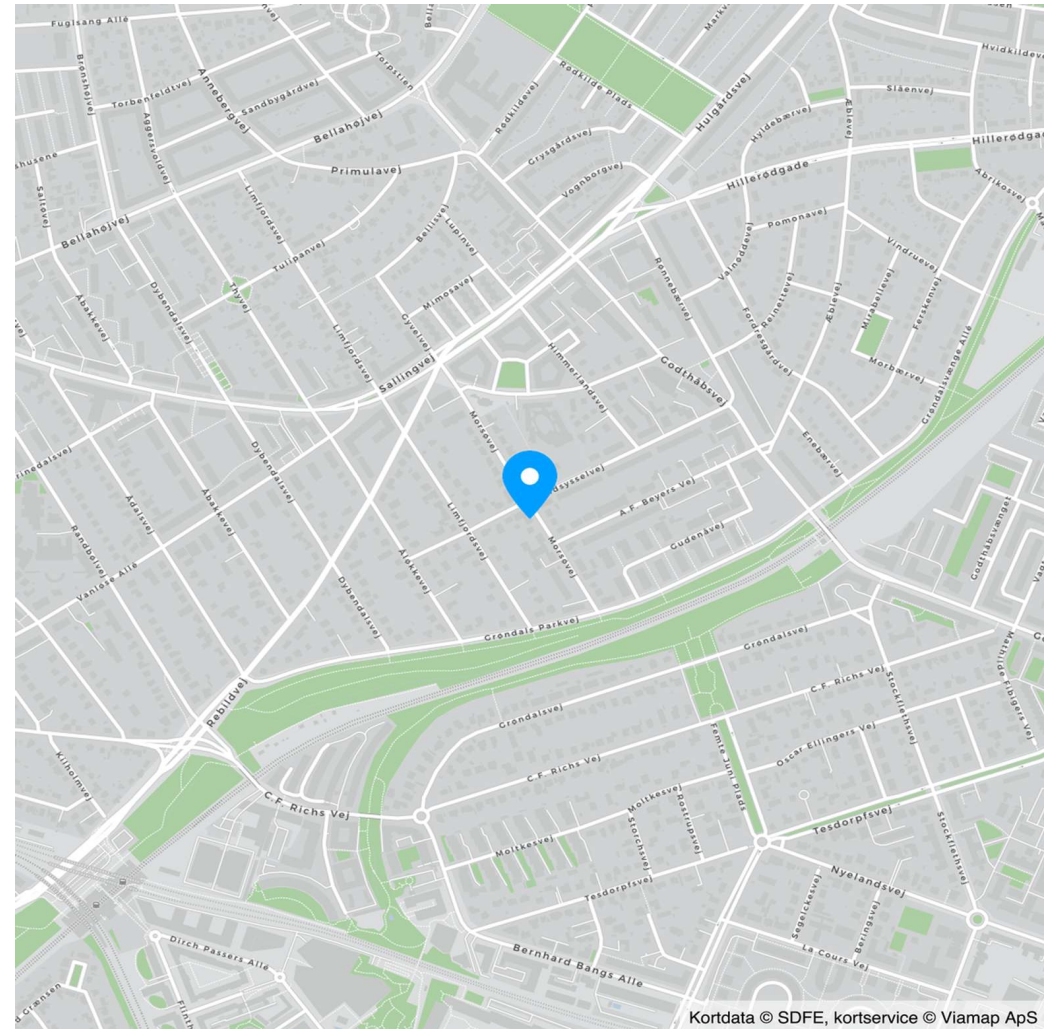
Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2122 Brønshøj, København
BFE-nr.:	101538
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.521.000
Grundværdi:	1.664.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.016.800
Grundlag for grundskyld:	1.331.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.02.1902 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 18.08.1919 - Dok om skure mv
- Nr. 4: 25.04.1933 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 18.07.1935 - Dok om vedligeholdelse af arealer mv
- Nr. 6: 15.01.1936 - Dok om skure mv
- Nr. 7: 24.10.1966 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 9: 20.09.1978 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13I
- Nr. 13: 05.12.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Morsøvej 29-31 og Vendsysselvej 41

Planer

Kommuneplan R24.B.6.17 - R24.B.6.17 - B3
Lokalplan 85 - Bellahøjvej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Køle/fryseskab (Ikea), Ovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.409 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 8.409,39 for 2024-2025.
Der betales aconto kr. 600,- pr. måned.

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.

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: Energimærke + D



Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.286	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	6.789	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Rottebekæmpelse	kr.	98	Gebyr til ejerskifte til administrator	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	15.684	I alt	kr.	3.922.350
Grundfond	kr.	4.800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.657			

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: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Morsøvej 29-31

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 100 / 1880

Tinglyst: 5 / 94

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, privat forhave

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, trørørum/loft, fælles have

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr

Er ikke tilladt jf. administratorbesvarelsen

Udlejning

Udlejning er kun tilladt med bestyrelsens forudgående godkendelse.

Vandudgift

Køber er gjort bekendt med, at udgiften til vand for nærværende lejlighed ikke er medtaget i den anførte ejerudgift, men at udgiften hertil opkræves via fællesudgifterne. Den nye fælles-/vandudgift fremkommer således:

Årlige fællesudgifter iht. administratorbesvarelse af 21.05.2016 kr. xxxx

- vandudgift iht. regnskab 2024 (vandregnskab kr. 32.204,- / fordelingstal for hele ejendom-

men 94 x fordelingstal 5 for lejligheden) kr. 1.712,98 = fællesudgift uden vand (Årlige fællesudg. på lejl. kr. 17.398,8 - vandudgift kr. 1.712,98) kr. 15.685,82

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse fra de i salgsoptillingen 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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.



Adresse: Morsøvej 29, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 14526033
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.04.2026

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København