



**REAL**

## Morsøvej 53, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>97</b>
Kontant	<b>10.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.735</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>420</b>
Byggeår/ombygget	<b>1923/1955</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **14526115**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://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 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026



### Arkitekttegnet halvt dobbelthus – indflytningsklart og med opvarmet pool

På attraktiv adresse i Vanløse – helt på grænsen til Frederiksberg og med Grøndalsparken for enden af vejen – finder I dette særdeles eftertragtede arkitekttegnede halve dobbelthus, der kombinerer charme, funktionalitet og moderne komfort på fineste vis.

Ejendommen fremstår flot og indflytningsklar med et gennemgående fantastisk lysindfald og en skøn atmosfære i hele boligen. Hertil kommer en helt særlig haveoplevelse med vestvendt have, skønne terrassemiljøer og opvarmet swimmingpool, der skaber perfekte rammer om sommerlivet.

Boligens stueplan byder på en indbydende entré med gulvvarme, et flot badeværelse med brus og gulvvarme samt et nydeligt køkken med masser af skabsplads og gulvvarme. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den lyse og rummelige stue, hvor de store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og direkte udgang til haven.

På første sal findes to store værelser, hvoraf det ene med fordel kan opdeles efter behov, hvis man ønsker et ekstra værelse. Herudover et ekstra toilet.

2. salen er udnyttet (ej godkendt til beboelse) og rummer et stort disponibelt rum med hele tre Velux-vinduer, som giver et skønt lys og mange anvendelsesmuligheder.

Kælderen byder på yderligere gode disponible rum til opbevaring, hobby eller lignende samt et praktisk vaskerum med brus.

En sjældent udbudt bolig med en attraktiv kombination af arkitektur, beliggenhed, lys og udeliv – i et af områdets mest eftertragtede kvarterer.

### 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 Christensen



Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026

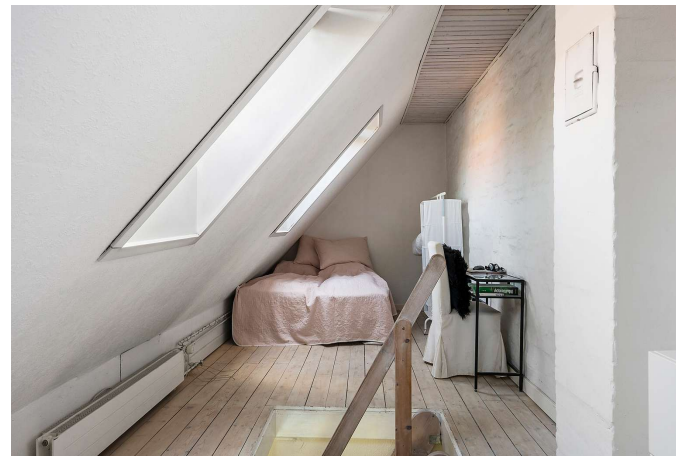
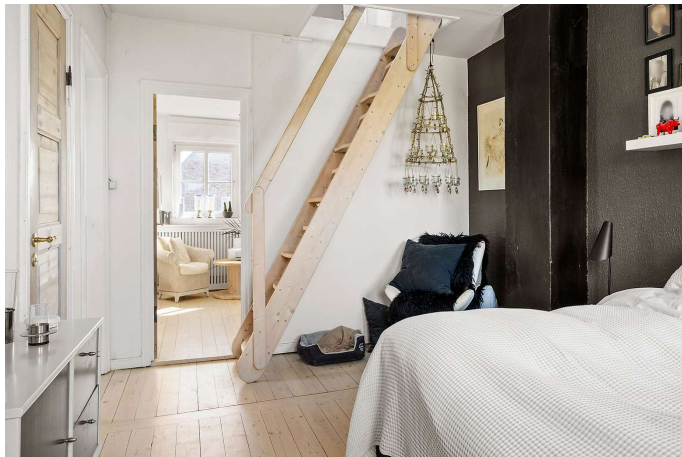




Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026





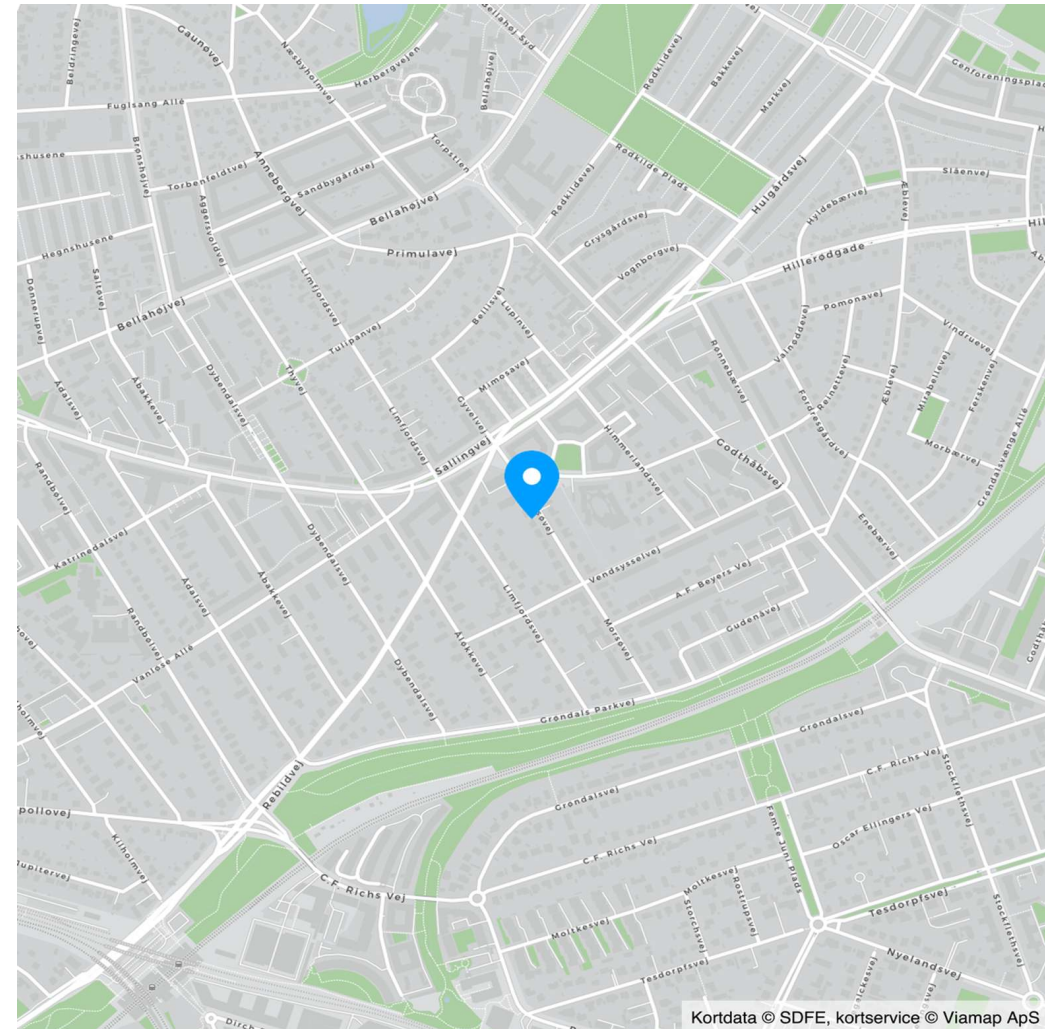
Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1978 Brønshøj, København
BFE-nr.:	6003046
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1923/1955

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.804.000
Grundværdi:	5.344.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.443.200
Grundlag for grundskyld:	4.275.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	420 m <sup>2</sup>
- heraf vej	29 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	97 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m <sup>2</sup>
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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.10.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 03.02.1902 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
- Nr. 3: 19.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 14.11.1921 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 23.01.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 18.12.1922 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 7: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.20 - R24.B.6.20 - B1  
Lokalplan 85 - Bellahøjvej

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Fryser, Køle/fryseskab, Tørretumbler, (Quooker), Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn, Emhætte, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.760	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	21.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	11.069.601
Skorstensfejer	kr.	780			
Husforsikring jf. police	kr.	3.173			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.823			

**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 53, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14526115  
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 25.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 2.636.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 227.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Lettere forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser 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.

Abonnementer

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

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

# 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

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