

Morsøvej 53, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m²	**97**
Kontant	**10.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.735**	Grund m²	**420**
Byggeår/ombygget	**1923/1955**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **14526115**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
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. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026



Arkitektonisk charme og eksklusivt udeliv på kanten af Frederiksberg

På en særdeles attraktiv adresse i Vanløse, helt på grænsen til Frederiksberg og med Grøndalsparken for enden af vejen, udbydes dette smukke, arkitekttegnede halve dobbelthus. Her forenes klassisk arkitektur, moderne komfort og en helt ekstraordinær have med egen swimmingpool i en sjældent udbudt kombination. Med sin karakteristiske murstensfacade, røde tegltag og smukke, sprossede vinduer fremstår ejendommen med et både charmerende og herskabeligt udtryk. Indenfor fortsætter det flotte helhedsindtryk med lyse opholdsrum, flotte gulve og en indbydende atmosfære.

Det absolutte omdrejningspunkt er det skønne, åbne opholdsmiljø, hvor køkken, spisestue og dagligstue smelter naturligt sammen. Det stilrene, hvide køkken byder på god skabs- og bordplads, mens de store vinduespartier og den direkte udgang til terrassen skaber en fantastisk forbindelse mellem inde- og udelivet. Herudover byder etagen på en indbydende entré samt et flot badeværelse med brus. Der er gulvvarme i både entré, køkken og badeværelse. På første sal findes to rummelige værelser, hvoraf det ene med fordel kan opdeles, såfremt behovet for et ekstra værelse opstår. Etagen rummer desuden et separat toilet.

Ejendommens anden sal er udnyttet med et stort, charmerende disponibelt rum med skråvægge og hele tre Velux-vinduer, der sikrer et særdeles flot lysindfald og giver et væld af anvendelsesmuligheder (ikke godkendt til beboelse). Hertil kommer en praktisk kælder med gode disponible rum samt vaskerum med brus.

Et af ejendommens helt store aktiver er den fantastiske, vestvendte have, der med sin hyggelige terrasse og imponerende swimmingpool udgør en privat oase midt i byen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026













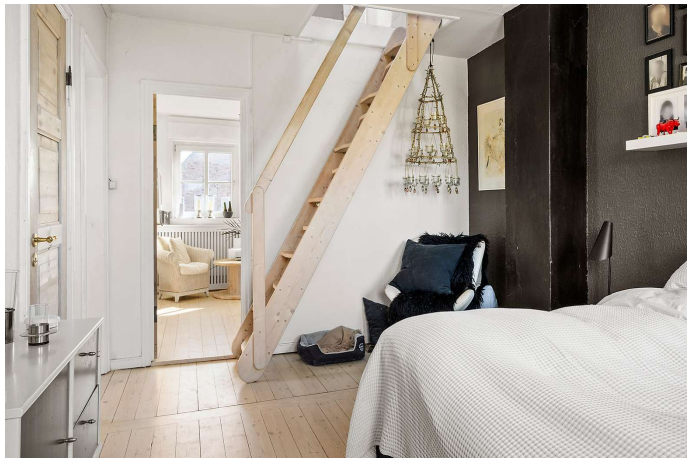
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

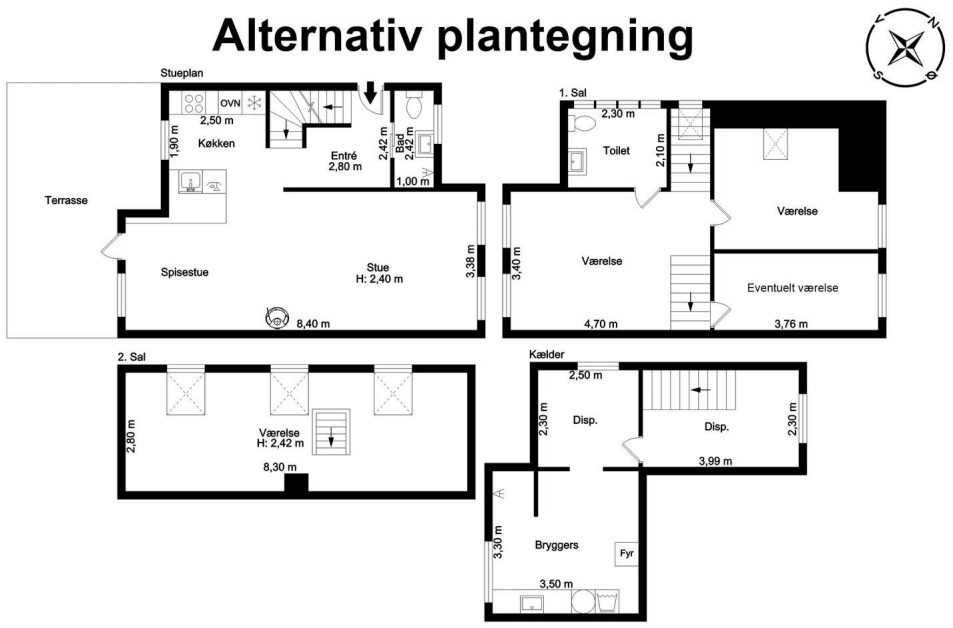
Sagsnr.: 14526115
Ejerudgift/md.: kr. 4.735

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Alternativ plantegning



Vejledende tegning, ikke målfast

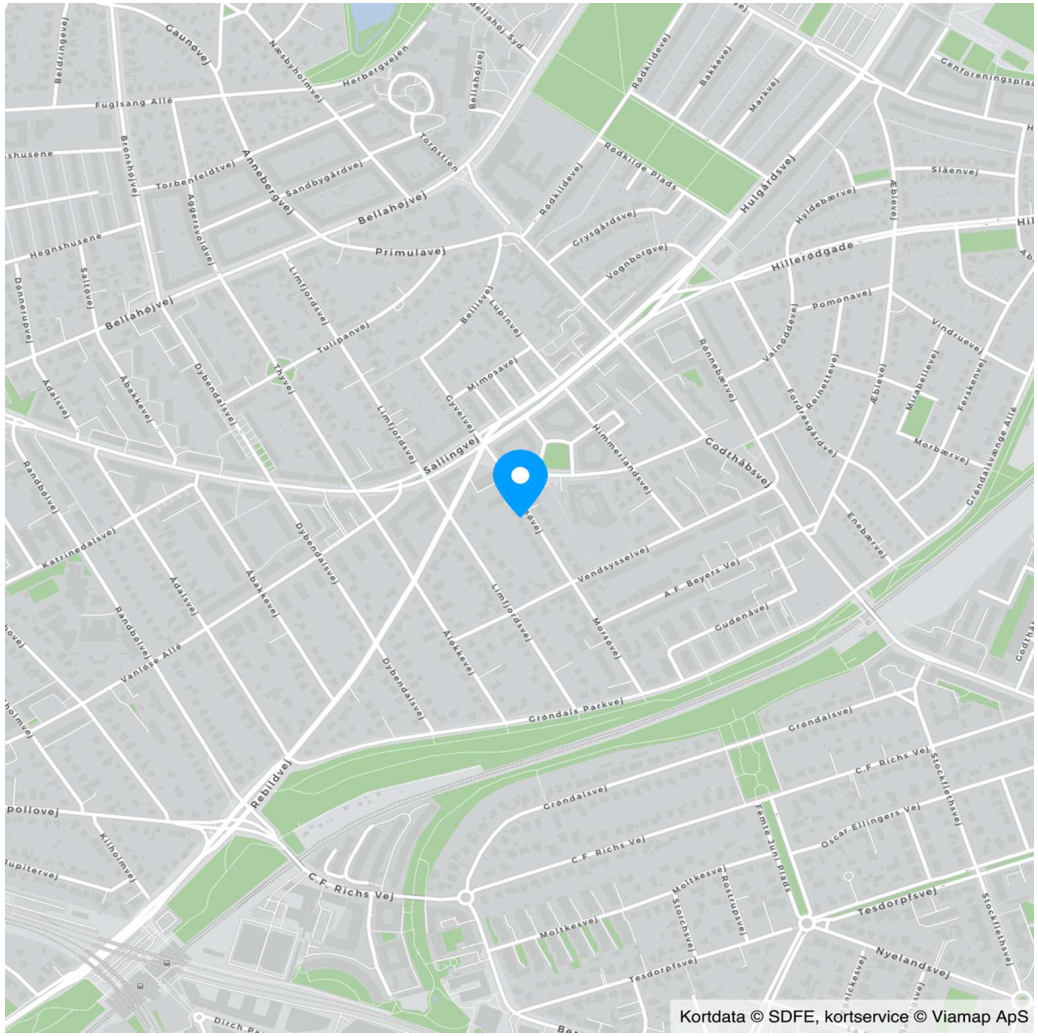
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026

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 m²
- heraf vej	29 m²
Boligareal i alt:	97 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m²
Udhus:	10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026

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 og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	27.760
Grundskyld	kr.	21.804
Renovation	kr.	3.205
Rottebekæmpelse	kr.	101
Skorstensfejer	kr.	780
Husforsikring jf. police	kr.	3.173
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.823

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	10.566.601

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Morsøvej 53, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.495.000

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

Dato: 23.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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. 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 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 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 opsiger 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 spørg 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