



Mosesvinget 96, 2400 København NV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	11.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.708	Grund m ²	686
Byggeår	1961	Energimærke	C +

Sagsnr. **151P0656**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026



Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer klassisk dansk arkitektur fra 1961 med unikke detaljer og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et af de mest eftertragtede områder i København, tilbyder denne bolig en unik mulighed for at bo i første parket til Utterslevmosens naturskønne omgivelser. Med direkte udsigt til den ikoniske Grundtvigs Kirke begynder dagen med solopgang over kirkegården og slutter med stemningsfuld solnedgang over mosen. Helt stille om morgenen, stille om aftenen og din helt egen natur i kort afstand fra det pulserende byliv.

Villaen byder på et rummeligt boligareal på 171 kvadratmeter fordelt over flere niveauer. Det oprindelige design er udført af en kendt arkitekt og har sidenhen fået et moderne twist med tilbygningen af et master bedroom i 2018, tegnet af Hans Aspöck. Dette værelse ligger på førstesalen og giver en betagende panoramaudsigt over det omkringliggende landskab.

Indendørs finder du fire velproportionerede værelser samt et stort åbent køkken-almu, der indbyder til både hverdagsliv og festlige sammenkomster - og med direkte udgang til en stor lukket gårdhave.

Boligen har desuden et stilfuldt badeværelse samt et praktisk gæstetoilet. Den tidligere garage er blevet omdannet til ekstra opholdsrum, hvilket giver fleksible muligheder for brug.

Det er god opbevaring både på loft, krybekælder og et stort skur i haven med indlagt strøm, wifi og masser af plads. I indkørsel er der etableret egen el-ladestander.

Udenfor kan du nyde solen i den dejlige private have, slappe af på terrassen, eller samles om bålstedet under de gamle træer. Her kan du virkelig nyde roen, det fantastiske naboskab og skønheden ved mosen lige uden for døren. Samtidig med at du kun er 10 minutter på cykel fra Nørrebro og få minutter til livlige Rentemestervej. Så byliv, caféer og kultur er altid inden for rækkevidde. Ejendommens stand er fremragende, så du kan flytte ind uden bekymringer.

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: Philip Christiansen

Adresse: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026

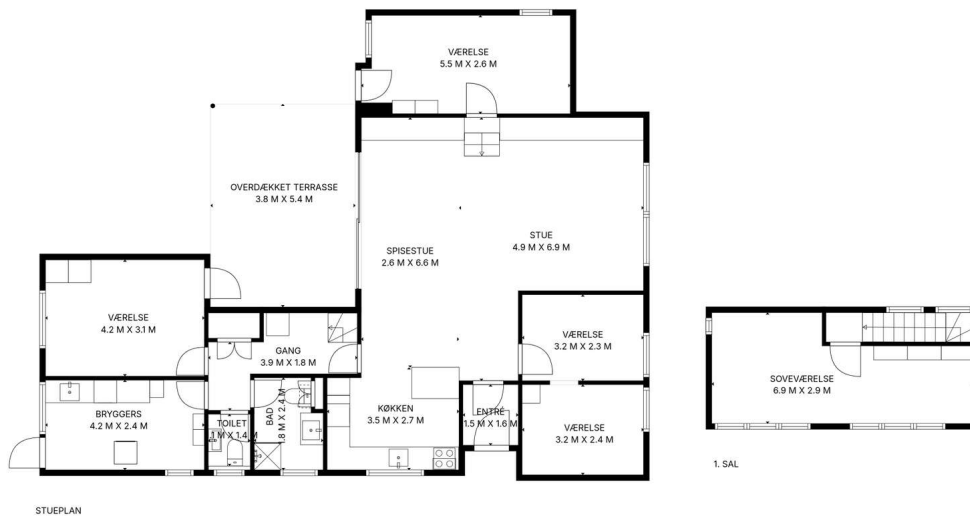




Adresse: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026



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



Adresse: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 445 Utterslev, København
BFE-nr.: 6022988
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1961

Arealer**

Grundareal: 686 m²
- heraf vej 205 m²
Boligareal i alt: 154 m²
- heraf fritliggende enfamiliehus 127 m²
Øvrige arealer:
Garage: 17 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.285.000
Grundværdi: 5.727.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.628.000
Grundlag for grundskyld: 4.581.600

** 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: 18.06.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 07.04.1919 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 02.01.1961 - Dok om areal til tjørneafskæmning
- Nr. 4: 05.01.1961 - Dok om elforsyning, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 07.12.1961 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 13.03.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I

Planer

Kommuneplan R24.B.8.16 - R24.B.8.16 - B1

Tilbehør:

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

, Vaskemaskine (LG), Opvaskemaskine (Gram), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Ovn (Electrolux), Køleskab (Siemens), Fryser (Knau), Køle/fryseskab (Siemens), Tørretumbler (Grundig), Mikrobølgeovn (Medfølger IKKE)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter -
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
Kommuneplan 2019 -
Spildevandsplan 2018 -

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	33.803	Kontantpris		11.995.000
Grundskyld	kr.	23.366	Tinglysningsafgift af skødet		73.850
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	6.959	Halv ejerskifteforsikringspræmie		9.583
Grundejerforening (Frivillig)	kr.	1.000	I alt		12.078.433
Rottebekæmpelse	kr.	160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	3.205			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.493			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 65.668 md. / 788.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 53.720 md. / 644.641 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en tinglyst sikkerhed.

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: Mosesvinget 96, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 151P0656
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 12.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.332.000
Nr. 9: hovedstol kr. 2.347.000
Nr. 10: hovedstol kr. 300.000
Nr. 11: hovedstol kr. 605.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!