

REAL



## Morsøvej 44, 2720 Vanløse

|                  |                   |                      |            |
|------------------|-------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>118</b> |
| Kontant          | <b>12.500.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>5.903</b>      | Grund m <sup>2</sup> | <b>394</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1922/1938</b>  | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **14526068**

**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 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026



## Attraktivt halvt dobbelthus i indflytningsklar stand

På en rolig og yderst attraktiv beliggenhed på grænsen til Frederiksberg finder I denne smukke og eftertragtede bolig. Med Grøndalsparken smukke natur for enden af vejen og et stærkt lokalt fællesskab, hvor der årligt afholdes vejfester, høstfest med æblemøsteri og hyggelige loppemarkeder, får I her både en skøn bolig og et levende nærmiljø.

Villaen er fra 1922 og står sammen med vejens andre dobbelthuse som et flot bevaret eksempel på tidens typiske arkitektur. Ejendommen fremstår fuldstændig indflytningsklar og er gennemgribende istandsat med stor respekt for husets oprindelige stil og charme – en sjæl den kombination af klassiske detaljer og moderne komfort. Stueplan byder på en indbydende entré, et flot badeværelse med brus og gulvvarme, samt et skønt køkken/alrum med moderne køkken og brændeovn, der skaber en varm og hyggelig atmosfære. Herfra er der direkte udgang til en overdækket terrasse og den hyggelige have, der har sol dagen lang. Derudover rummer etagen en rummelig dagligstue samt et værelse, der oplagt kan anvendes som kontor eller gæsteværelse. På første sal finder I tre gode værelser samt et lækkert badeværelse med badekar og gulvvarme – ideelt til børnefamilien. Anden sal er yderligere udnyttet og tilbyder et stort disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder, som f.eks. legerum eller kontor med udsigt.

Kælderen er særdeles anvendelig, da den er udgravet, drænet udvendigt og udstyret med gulvvarme. Her finder I et gæsteværelse samt et stort og stilfuldt badeværelse med separat brus, gulvvarme og vaskesøjle.

Skole, eftertragtet daginstitution, supermarked, S-togsstation og metro findes i gåafstand fra adressen. Og med beliggenhed i Grøndal, der ligger som et smørhul mellem Vanløse og Frederiksberg, er byens muligheder kun en kort cykeltur væk.

Alt i alt en bolig, der kombinerer æstetik, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed i et trygt og børnevenligt kvarter.

### 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.

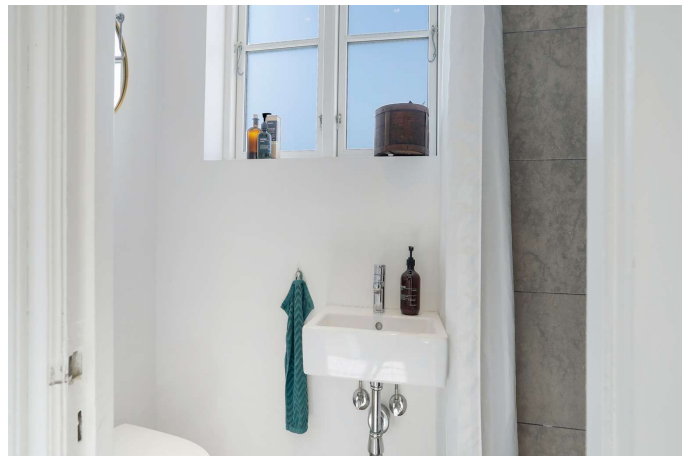
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen

Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026

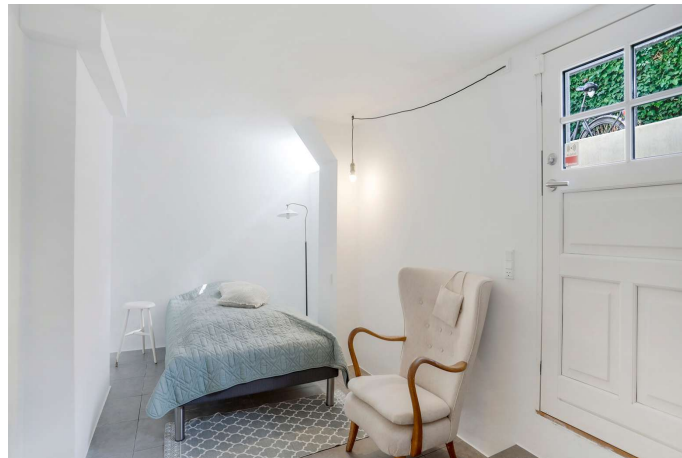




Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026



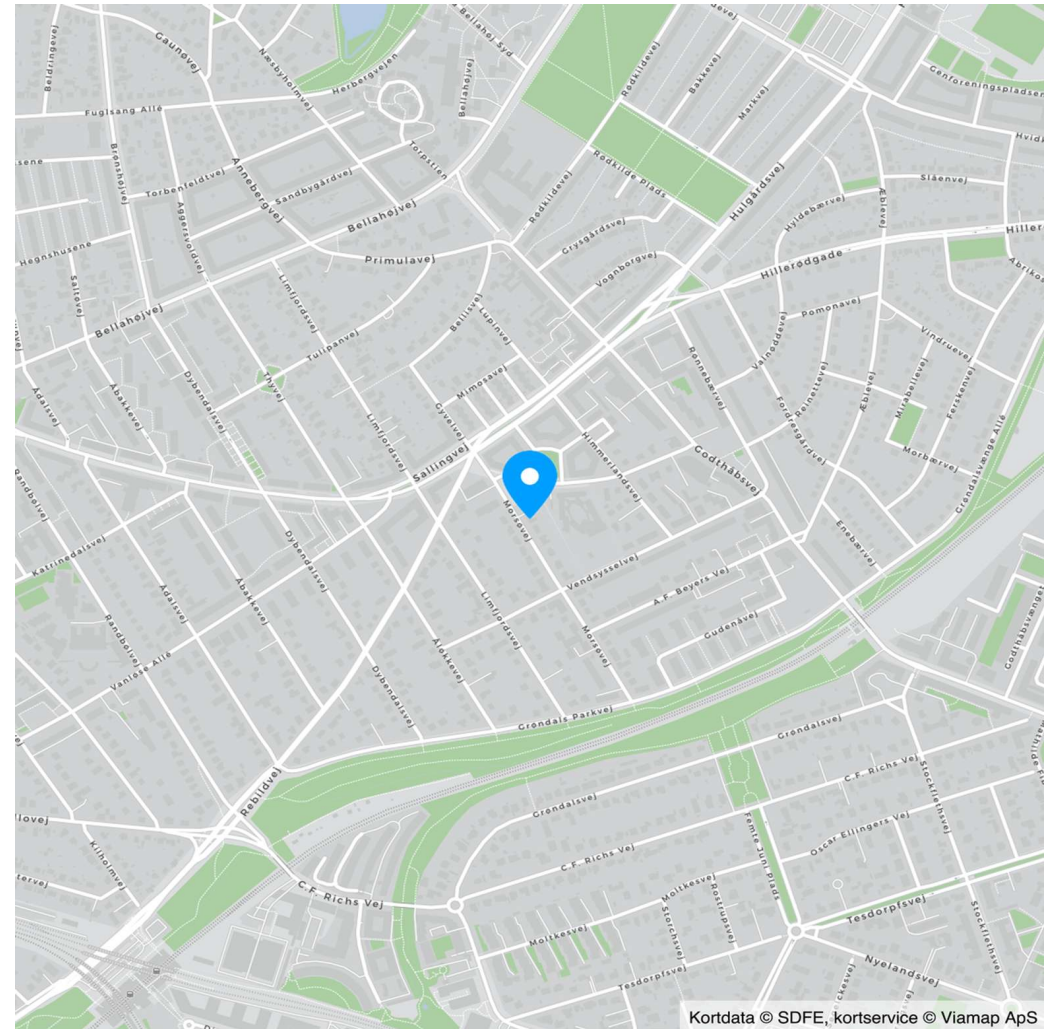
Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1968 Brønshøj, København  
BFE-nr.: 6003036  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1922/1938

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.241.000  
Grundværdi: 4.991.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.592.800  
Grundlag for grundskyld: 3.992.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 394 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 31 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 37 m<sup>2</sup>  
Udhus: 4 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: 06.11.1922 - 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):

Vaskemaskine (Miele), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Siemens), Køleskab (Ikea), Tørretumbler (Bosch), Emhætte (Silverline), Opvaskemaskine (Siemens), (Medfølger ikke: Skabsvæg i værelse ved køkken, fryser, udelamper ved hoveddør, trestammet syrenhortensie i baghave, visse stauder i forhave)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 17.894                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Morsøvej 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>      |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>  |     |            |
|-------------------------------|-----|---------------|------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 33.623        | Kontantpris                  | kr. | 12.500.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 20.363        | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 76.850     |
| Rottebekæmpelse               | kr. | 109           | I alt                        | kr. | 12.576.850 |
| Renovation                    | kr. | 3.205         |                              |     |            |
| Skorstensfejer                | kr. | 995           |                              |     |            |
| Grundejerforening (frivillig) | kr. | 2.400         |                              |     |            |
| Nuværende forsikringspolice   | kr. | 10.146        |                              |     |            |
| <br>                          |     |               |                              |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år        | kr. | 70.842        |                              |     |            |

**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 44, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 14526068  
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 21.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507af 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.

# 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