



REAL

Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.245.000
4.924
1969

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

84
4
Ja
C

Sagsnr. **1440385**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026



Visualisering

**FUGLEBAKKEKVARTERET SMUK ISTANDSAT LEJLIGHED - 4 VÆREL-
SER / 84 KVM + SYDVENDT ALTAN
ELEVATOR & PRIVATE P-PLADSER.
KØKKEN / ALRUM SAMT 3 SOVEVÆRELSE.**

Midt i det attraktive Fuglebakke kvarter tæt ved Duevej Skole, S-toget og skøn natur tilbydes her indflytningsklar og super flot 4 værelses lejlighed. Lejligheden er i år 2026 renoveret og fremstår som en næsten ny lejlighed.

Roligt beliggende og tilbagetrukket i bebyggelsen byder lejligheden velkommen i en rummelig og funktionel entré med god plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til separat toilet samt et stort badeværelse med separat bruseniche samt klargjorte installeringer til hhv. vaskemaskine og tørretumbler. Det store nye køkken / alrum / opholdsstue er lejlighedens hjertenum, her er et flot lysindfald, der er plads til både sofa- og spiseafdeling og har direkte udgang til den solrige sydvendte altan. Derudover rummer boligen et rummeligt soveværelse samt 2 børneværelser.

Lejligheden er en del af den veldrevne ejerforening Vagtelhave, som tilbyder attraktive fællesfaciliteter såsom elevator, parkeringspladser og et hyggeligt, nyrenoveret grønt gårdmiljø med borde/bænke og legeplads. Hertil kommer brugsret til eget kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri og tørreum.

Ejerforeningen har vedtaget kommende renoveringsprojekt - renovering af bl.a. facaderne, vinduer og altaner. Udgifterne forventes betalt delvist via allerede indbetalt kontant eget indskud (Sælgers indbetaling) og et kommende nyt fælleslån (ydelsen forventes indeholdt i de nuværende fællesudgifter), som køber indtræder i.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

Beliggenheden er rolig og charmerende med en fin blanding af etageejendomme og klassiske villaer. Du har kort afstand til indkøb, caféer, offentlig transport og grønne områder som Grøndalsparken. Husdyr er tilladt.

En ideel bolig til seniorer, det unge par eller den lille børnefamilie.

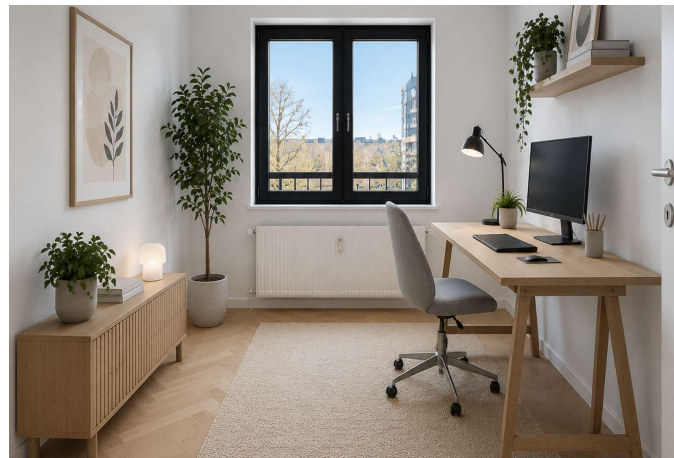
Alt i alt en gennemført lejlighed med alle de rigtige løsninger. Der er bl.a. delvis nyere el i lejligheden, nye gulve, filt på vægge m.m. Perfekt til familien, delejlighed eller det unge par der sætter pris på et moderne og stilfuldt udtryk.

Velkommen på Vagtelvej 59, 1.sal tv.

Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

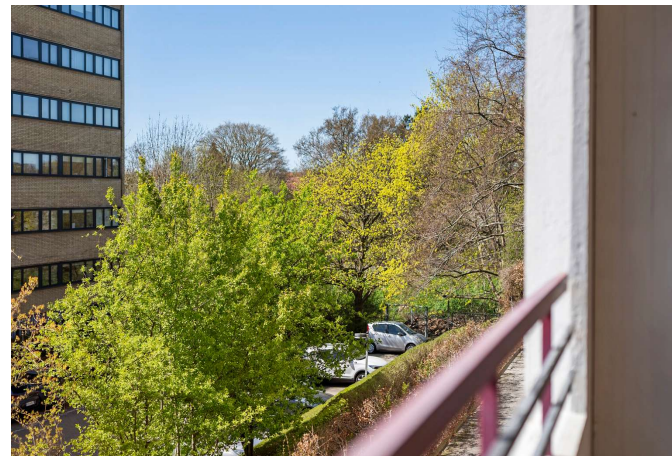
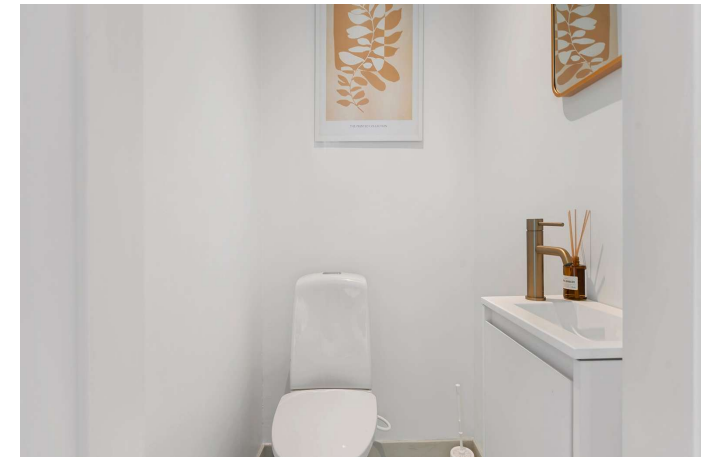
Dato: 01.10.2026



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

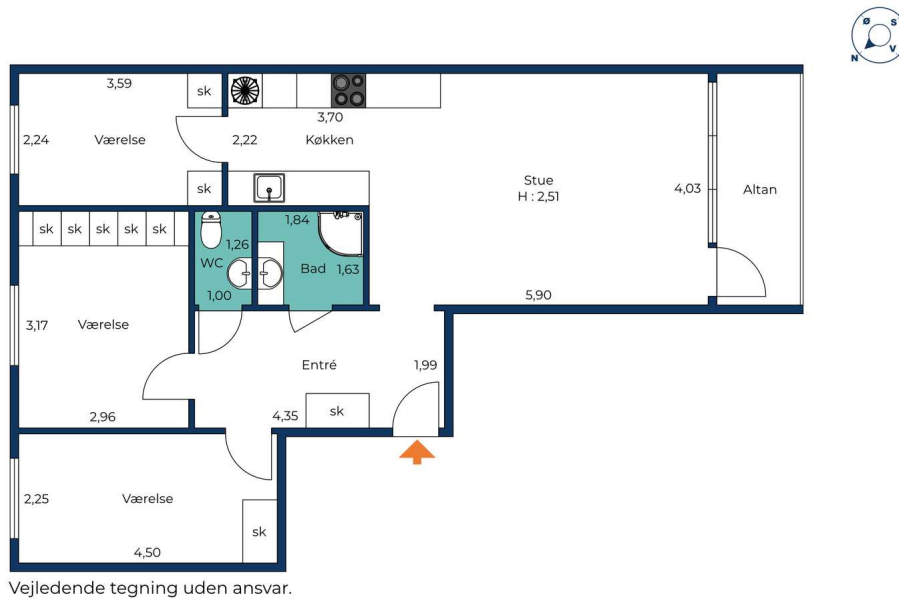
Dato: 01.10.2026



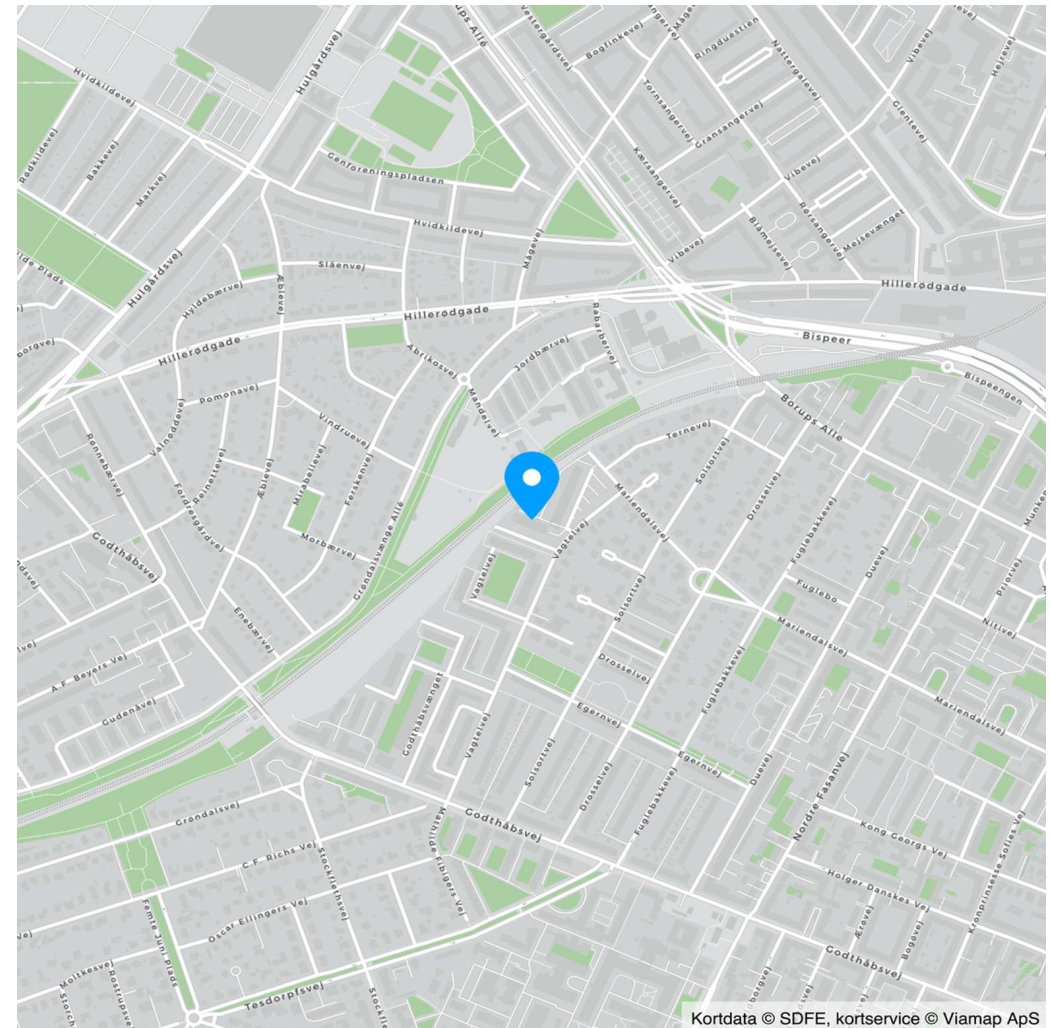
Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026



REAL





Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	170 Frederiksberg
BFE-nr.:	182960
Ejerl. Nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.871.000
Grundværdi:	2.816.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.096.800
Grundlag for grundskyld:	2.252.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	79 m ²
BBR-boligareal:	84 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Indbygnings ovn fra Siemens, Opvaskemaskine fra ikea, Induktion med emhætte ikea, Opvaskemaskine fra ikea, Køle fryseskab af mærket candy jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med anslået kr. 6.600 p.a.
Vand betales a/c med anslået kr. 2.580 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026

kr. 15.794
kr. 6.984
kr. 36.154
kr. 158

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr. 6.245.000
kr. 39.350
kr. 1.275
kr. 6.285.625

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 59.089

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.178 md. / 422.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.569 md. / 342.829 år v/25,00 %

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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

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 hvilede 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. 17: hovedstol kr. 2.364.960

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån på kr. 184.704 - ydelse forventes indhold i e nuværende fællesudgifter		01.10.2026

Kommende renoveringsprojekt, facaderenovering, nye vinduer mod gadesiden og renovering af altan, lejlighedens andel af projektet i alt ca. kr. 326.784, finansieres via en egen betaling på kr. 142.080,00 der er allerede betalt / bliver betalt af sælger - restbeløbet kr. 184.704.000,00 finansieres via fælleslån, den kommende ydelse til lånet forventes indeholdt i den nuværende fællesudgift / oplyste ejerudgift.

Ejerforening

Navn: Laros Ejendomsadministration Maria
Eksisterende sikkerhed: Kr. 29.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 7104 / 1000000
Tinglyst: 7104 / 1000000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, Cykelkælder og tørrerum

Servitutter

- Nr. 1: 08.07.2016 - DEKLARATION
- Nr. 2: 30.06.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, årlig vejafgift, (5V 959-1406)
- Nr. 3: 27.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (5Z 482-725)

- Nr. 4: 20.09.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6Æ 684-1850)
- Nr. 5: 30.06.1911 - Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift (6Y 552-1128)
- Nr. 6: 18.10.1918 - Dok om ret til adgang til kloak med brønde samt om halvtagsskurmv (7M 798-4051 7Z 1857)
- Nr. 7: 27.07.1933 - Dok om et stakit 2_FRB_O17
- Nr. 8: 08.05.1940 - Dok om skure mv 2_FRB_O17
- Nr. 9: 02.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, erhvervsvirksomhed facadecensur samt off adgang over visse arealer mv
- Nr. 10: 21.09.1967 - Dok om transformerstation mv, vedligeh af samme 2_FRB_O17
- Nr. 11: 27.09.1967 - Dok om vilkår f opførelse af boligbebyggelse i 6 etager 2_FRB_O17
- Nr. 12: 05.01.1968 - Dok om forpl mht afløb 2_FRB_O17
- Nr. 13: 08.11.1972 - Dok om at tåle at afløb på 5L uhindret ledes ind over 170 ved dennes vesthjørne og mod banearealet og tåle evt derved forbundneulemper 2_FRB_O17
- Nr. 14: 07.10.1993 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Vagtelhave Vogtelvej 57-73 Frb tillige i pantst 2_FRB_O17
- Nr. 15: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 1440385
Ejerudgift/md.: kr. 4.924

Dato: 01.10.2026

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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der jf. ejendomsdatarapporten er en afblændet olietank på ejendommen

Husdyr

jf. husorden 4.12 er det tilladt at holde husdyr - dog må de ikke være til gene for de øvrige beboere.
Husdyr skal holdes i snor, og de skal holdes borte fra sandkasse og plæner. Hvis uheldet er ude, skal efterladenskaber fjernes straks. Generelt må hunde og katte ikke luftes på ejendommens arealer. Kattebakker o.lign. må ikke tømmes direkte i affaldsskunken, men skal pakkes forsvarligt ind.

Udlejning

så henviser vi til husorden, da eventuelle lejere skal overholde ejerforeningens husorden, hvis ikke denne overholdes af lejer kan dette have konsekvenser for ejeren jf. §18 i ejerforeningens vedtægter.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Godthåbsvænget
Plan - Ringbanen-nord
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

Kommende renoveringsprojek

Facaderenovering, nye vinduer mod gadesiden og renovering af altan, lejlighedens andel af projektet i alt ca. kr. 326.784, der er allerede betalt en 1. del af beløbet - restbeløbet ca. kr. 184.704,00 finansieres via fælleslån, den kommende ydelse til lånet forventes indeholdt i den nuværende fællesudgift / oplyste ejerudgift.

At projektet forventes opdelt i to takter, hvoraf den første takt forventes at bestå i renovering af nordsidens facade (vinduer i køkken, soveværelse og kontor)

Det forventes at følgende arbejder skal udføres:
Nordfacade:
Udskiftning i plastvinduer
Udvendig Isolering af facade og afsluttes med en pudset overflade
Hovedindgange opgraderes
Montering af karnap på soveværelsesvindue

Sydfacade:
Påhængte altaner, hvis de godkendes af kommunen, hvilket de endnu ikke er pt.
Vinduer i opholdsstuen mod altanen er ikke indeholdt i projektet, der indhentes tilbud på udskiftning som en del af den samlede entreprise, hvorefter den enkelte ejer kan tilvælge udskiftning for egen regning, idet det skal præciseres, at vinduespartiet mod altanen tilhører ejerlejlighedens ejer, som alene har vedligeholdelses- og udskiftningspligten herfor.

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.