

Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**88**
Kontant	**6.345.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.264**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **1440448**

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

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
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: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026



ATTRAKTIV 3-V LEJLIGHED I DALGAS VÆNGE – 88 M² + 12 KVM GLASUDESTUE - ALTAN. EN AF EJENDOMMENS BEDST BELIGGENDE LEJLIGHEDER.
FLOT, UGENERET UDSIGT TIL POOLEN OG DET GRØNNE FÆLLESA-REAL. ELEVATOR – PRIVAT PARKERING.

På Bernhard Bangs Allé udbydes en lys og veldisponeret lejlighed på 88 m² med en sydvendt, glasinddækket altan på 12 m². Lejligheden har en af de bedste placeringer i Dalgas Vænge med ugeneret udsigt over swimming-poolen og det grønne fællesareal. Ejendommen har elevator og et privat, aflåst parkeringsområde.

VELINDRETTET MED STOR SYDVENDT ALTAN

Lejligheden byder på en rummelig entré, et spisekøkken med alle hårde hvidevarer og et nydeligt badeværelse med bruseniche. Fra den sydvendte opholdsstue er der udgang til den glasinddækkede altan, hvor der er god plads til en siddegruppe og udsigt over poolen og de grønne omgivelser. De to soveværelser gør lejligheden velegnet til både en mindre familie og et par, der ønsker et ekstra værelse. Der er desuden et opbevaringsrum, som kan indrettes til walk-in-closet.

VELHOLDT EJENDOM MED POOL OG GRØNNE FÆLLESAREALER

Ejendommen fra 1973 fremstår velholdt og byder på swimmingpool, fællesvaskeri, cykel- og barnevognsrum samt værksted. På de store, grøn-

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 Dehn

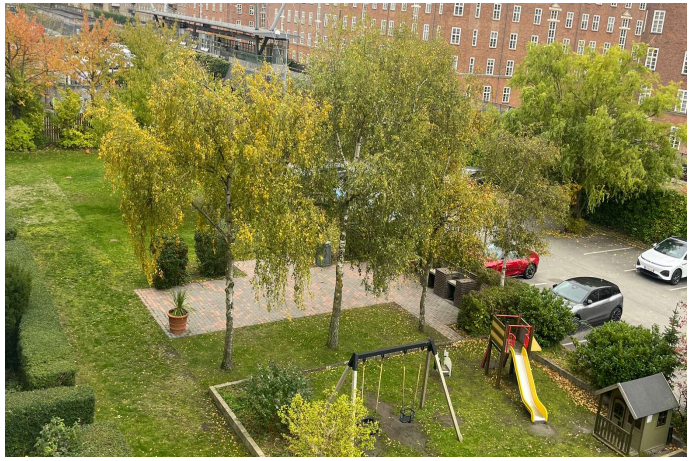
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

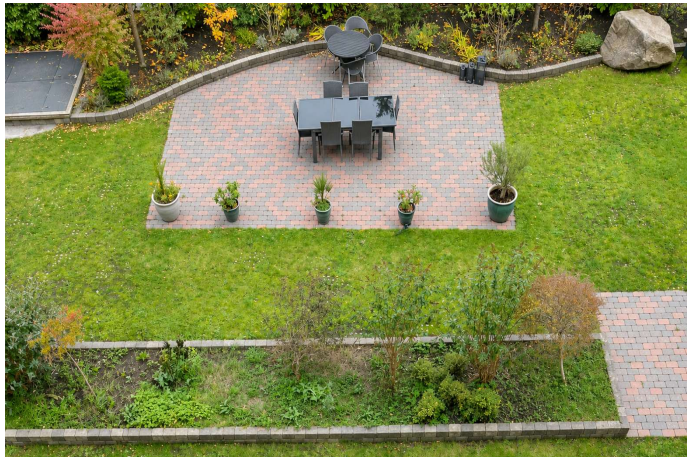
RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026





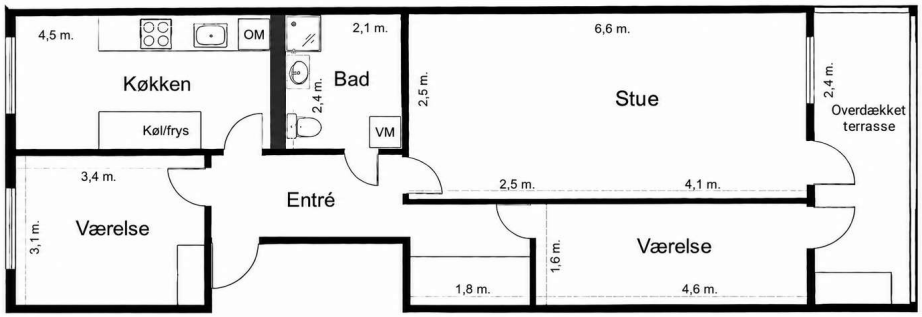
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

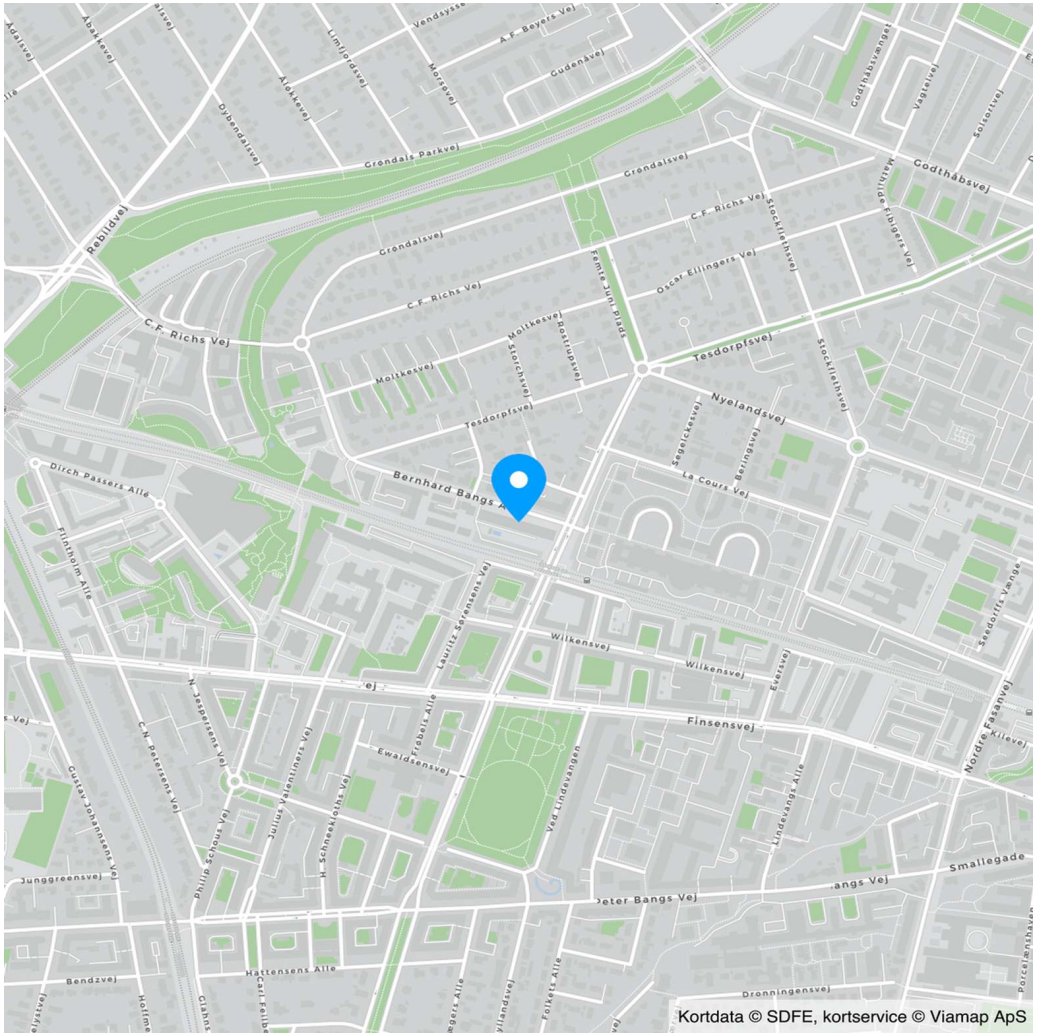
Adresse: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning – uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	6bk Frederiksberg
BFE-nr.:	175261
Ejerl. Nr.:	54
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.281.000
Grundværdi:	3.082.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.424.800
Grundlag for grundskyld:	2.465.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	83 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	83 m^2
BBR-boligareal:	88 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):

Ovn Bauknect - Kogeplads Blomberg - Køle/fryseskab Siemens - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Blomberg 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer police fra administrator

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.440,00 p.a. - Sælger seneste forbrug i perioden 01/07-2025 - 30/06-2026 er kr. 8.092,59.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 4.486,00, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.466
Grundskyld	kr.	7.643
Fællesudgifter	kr.	28.295
Grundfond	kr.	9.600
Rottebekæmpelse 2026	kr.	162
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.167

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	6.392.400

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

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.533 md. / 426.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.856 md. / 346.272 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Bernhard Bangs Alle 9, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 1440448
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.11.2026

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. 25: hovedstol kr. 29.000
Nr. 26: hovedstol kr. 2.027.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Dalgasvænge V/CEJ
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 108
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Ingen pulterrum udover det der er i lejligheden.

Fællesfaciliteter
Fælles vaskeri, Pool, Sauna og badefaciliteter, Cykelkælder og barnevognsrum, Bordtennis- og hobbyrum, Grillområde

Servitutter
- Nr. 1: 30.11.2017 - Servitut om drænledning og færdselsret
- Nr. 2: 04.01.2018 - Servitut om Metro
- Nr. 3: 11.01.1895 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (5P427-7) -
- Nr. 4: 01.06.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligeholdelse afgivelse af arealer mv, Se akt
- Nr. 5: 01.06.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligeholdelse afgivelse af arealer mv, Se akt -
- Nr. 6: 01.06.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift mv, Se akt -
- Nr. 7: 30.06.1922 - Dok om nedlæggelse af vej, (7Z 721-849), Se akt -
- Nr. 8: 01.09.1922 - Dok om forpl til evt at fjerne nogle skure, (7Z857-1507), Se akt -
- Nr. 9: 21.05.1926 - Dok om forsk forpl i anledning af anbringelse af plankeværk og stakit og port, Se akt
- Nr. 10: 21.05.1926 - Dok om forsk forpl i anledning af anbringelse af plankeværk og stakit og port, Se akt
- Nr. 11: 12.03.1935 - Dok om exprop af areal til bane og vej, Se akt
- Nr. 12: 12.11.1936 - Tillæg tillæg til servitut 01.06.1900
- Nr. 13: 11.05.1960 - Dok om afløb mv, Se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 14: 18.04.1967 - Dok om vilkår for tilladelse til bibeholdelse af 2-etage lagerbygning, Se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 15: 11.09.1969 - Dok om fjernelse af et lysskilt, Se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 16: 01.08.1972 - Dok om forpl til at aftage brændselsolie mv, Om resp se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 17: 10.08.1972 - Dok om bet for opførelse af et beboelseshus i 6 etager mv, Se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 18: 18.09.1972 - Dok om pligt til vedligeholdelsearbejder mv ved pumpeanlæg, Se akt 2_FRB_BK6 s. 68
- Nr. 19: 11.04.1973 - Dok om transformerstation mv, Se akt 2_FRB_BK6
- Nr. 20: 27.03.1974 - Pligt for samtlige ejerligheder til at tåle at EL 11 og nærmere angivet areal anvendes til off formål,evt ret for komm til at udstykket og opnå vederlagsfrit skøde, Se akt 2_FRB_BK6 - akten s. 68 ff
- Nr. 21: 18.07.1996 - Dok. vedr. parkeringspladser 2_FRB_BK6
- Nr. 22: 14.11.2003 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for Dalgasvænge
- Nr. 23: 14.11.2003 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for Dalgasvænge 2_FRB_BK6
- Nr. 24: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtalerettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 27: 26.01.2021 - DEKLARATION OM FÆRDSEL OG PARKERING
- Nr. 28: 18.11.2025 - DEKLARATION OM SPILDEVANDSLEDNINGER

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Planer
Lokalplan 211
Lokalplan nr. 49

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Bernhard Bangs Allé
Plan - Metro
Plan - Dalgas Have
Plan - Bernhard Bangs Allé
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 4
Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

OlietanK
Der er en sløjfet olietank på matriklen

Fejl og mangler - Sælger oplyser
Mangler 2 døre og en radiator i køkkenet

Udlejning
Tilladt jf. vedtægterne §5

Husdyr
Tilladt så længe husdyret ikke er til fare eller åbenbar gene for andre beboere jf. husorden pkt. 10

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

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.