



REAL

Vagtelvej 59, 1. tv., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	84
Kontant	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.928	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	+ C

Sagsnr. **1440337**

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. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026



FUGLEBAKKEKVARTERET – 3-VÆRELSES LEJLIGHED PÅ 84 KVM MED SYD-VENDT ALTAN

Roligt beliggende og tilbagetrukket i bebyggelsen finder du denne veldisponerede lejlighed med masser af potentiale for den, der ønsker at sætte sit eget præg. Boligen trænger til en opdatering og er derfor oplagt til køberen, der vil skabe sit eget hjem.

Lejligheden byder velkommen i en rummelig og funktionel entré med god plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til separat toilet samt et godt badeværelse. Den store, sydvendte stue har plads til både sofa- og spiseafdeling og har direkte udgang til den solrige altan. Stuen ligger i åben forbindelse med et ældre køkken.

Derudover rummer boligen et rummeligt soveværelse samt et lyst børne- eller gæsteværelse. Der er mulighed for at etablere et ekstra værelse og dermed få i alt 4 værelser – se forslag til alternativ planløsning på vores hjemmeside.

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 tørrerum.

Ejerforeningen har vedtaget kommende renoveringsprojekt - renovering af bl.a. facaderne, vinduer og altaner.

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.

Velkommen til Vagtelvej 59, 1. tv.

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.

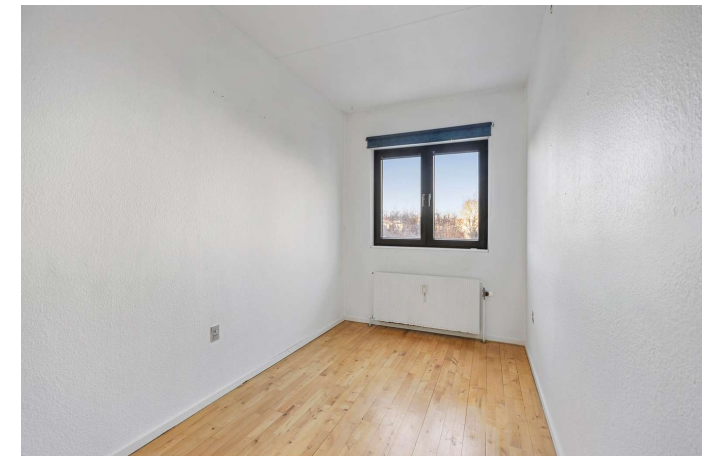
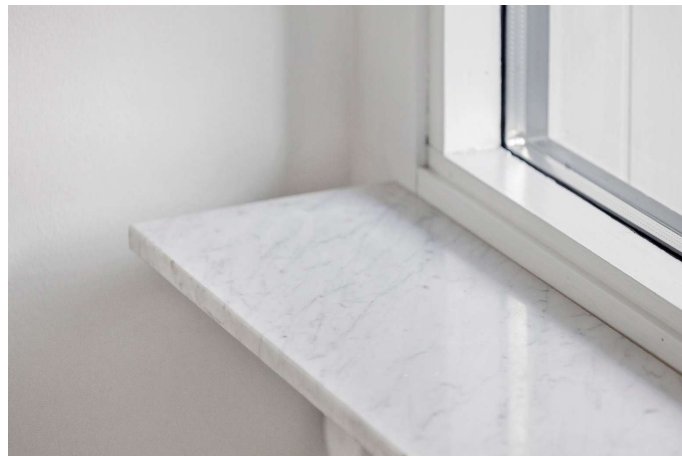
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

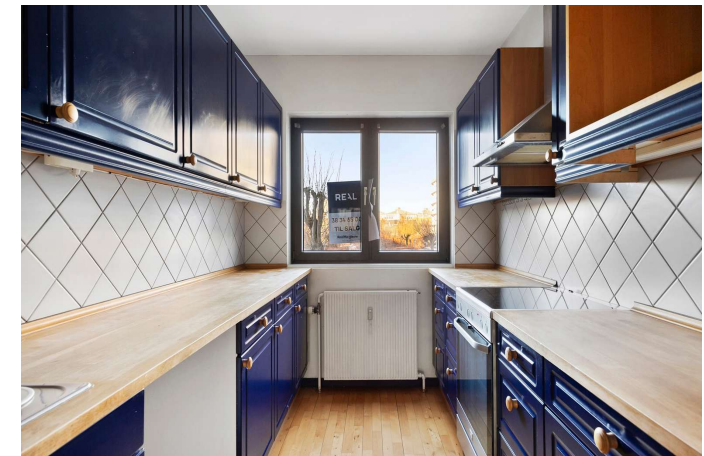
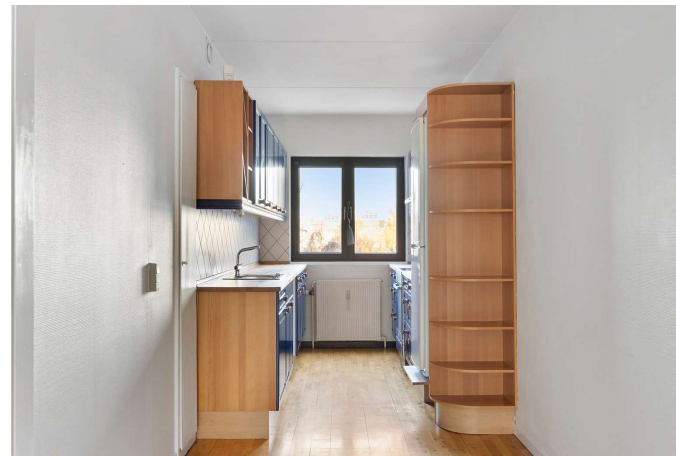
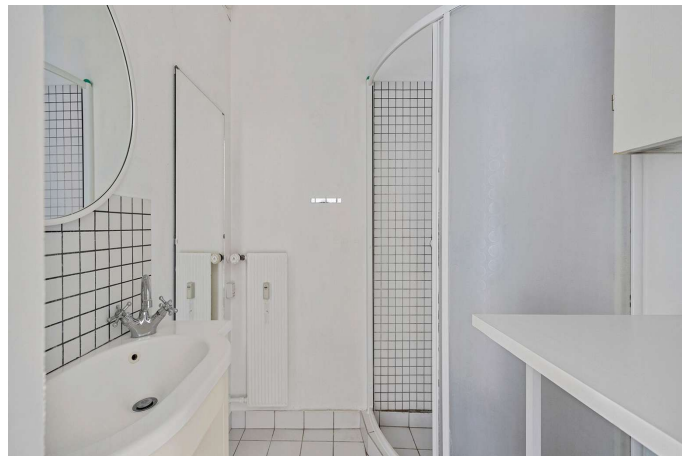
Dato: 10.02.2026



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

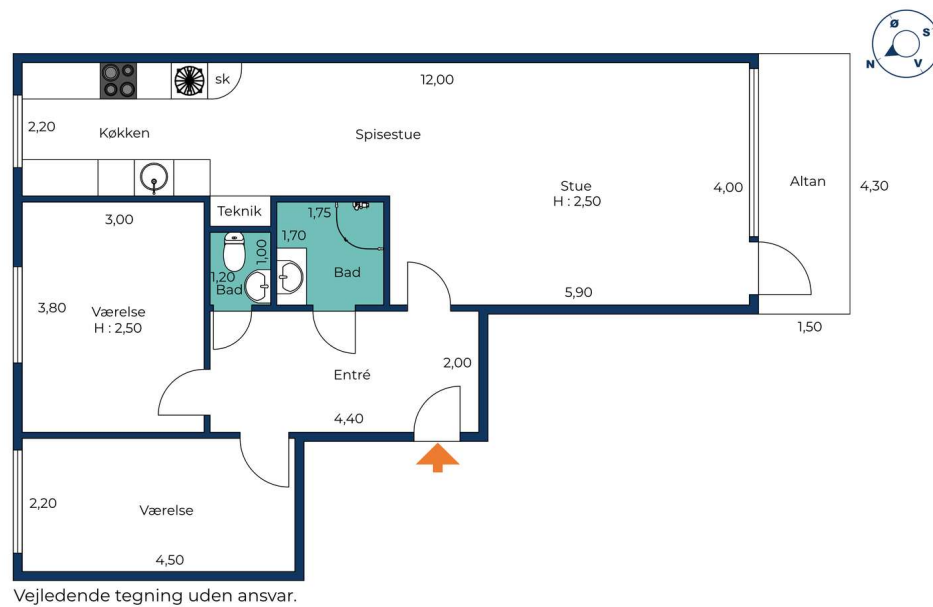
Dato: 10.02.2026



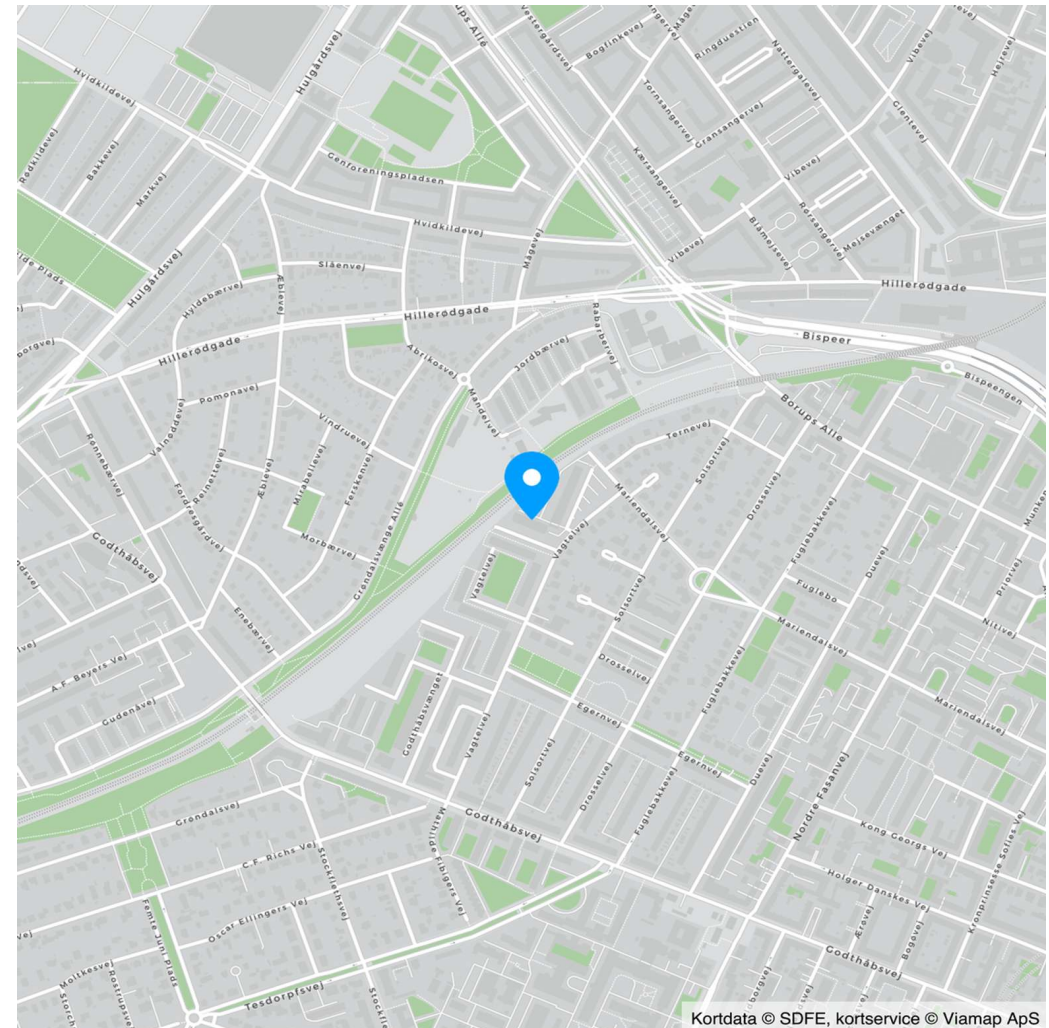
Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	17o Frederiksberg
BFE-nr.:	182960
Ejerl. Nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer*

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed

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. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026 - anslået
Fællesudgifter

kr. 15.794
kr. 6.984
kr. 200
kr. 36.153

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
I alt

kr. 4.995.000
kr. 31.850
kr. 1.275
kr. 5.028.125

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 59.130

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.493 md. / 317.915 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.721 md. / 260.652 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Sælgers egen indbetaling på fælleslånet er - betales over 5 måneder	59.200	01.02.2026
		10.02.2026
Kommende fælleslån på kr. 181.100 - ydelse forventes indhold i ejerudgifterne		10.02.2026

Ejerforening

Navn: E/F Vagtelvej 57-73

Eksisterende sikkerhed: Kr. 29.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

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
- Nr. 3: 27.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 20.09.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 30.06.1911 - Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift
- Nr. 6: 18.10.1918 - Dok om ret til adgang til kloak med brønde samt om halvtagsskur mv
- Nr. 7: 27.07.1933 - Dok om et stakit
- Nr. 8: 08.05.1940 - Dok om skure mv
- 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
- Nr. 11: 27.09.1967 - Dok om vilkår f opførelse af boligbebyggelse i 6 etager
- Nr. 12: 05.01.1968 - Dok om forpl mht afløb
- 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 forbundne ulemper

- Nr. 14: 07.10.1993 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Vagtelhave Vogtelvej 57-73 Frb

- Nr. 15: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

Planer

Kommuneplan 4.B.5 - Godthåbsvænget

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.

Olietank

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

Bevaringsværdi

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.

Husdyr

jf. husorden 4.12 er det tilladt at holde husdyr - dog må de ikke være til gene for de øvrige beboer.

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



Adresse: Vagtelvej 59, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440337
Ejerudgift/md.: kr. 4.928

Dato: 10.02.2026

arealer. Kattebakker o.lign. må ikke tømmes direkte i affaldsskakten, 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.

Kommende klimafacadeprojekt med delvis udskiftning af vinduer m.m. til ca. kr. 67 mill.

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 (ca. 3. m.) (endnu ikke godkendt af kommunen i syd blokken, i denne lejlighed)

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.

Projektkøkonomi

Budgettet for hele projektet forventes at andrage ca 67 mill. finansieret via salg af varmemesterbolig, egenbetaling, opsparing samt renteindtægter.

For en lejlighed med fordelingstal 7.104/1.000.000 vil egen betalingen være svare til 142.080,00 .

Sælger har indbetalt for nærværende lejlighed kr. 82.880.

Der mangler at blive opkrævet kr. 59.200,00 af denne vedtaget egen betaling.

Lejlighedens samlede andel af projektet med fordelingstal 7.104/1.000.000 ca. i alt kr. 326.784,00.

Restbeløbet betales via optagelse af nyt fælleslån (forventeligt kr. 26 mio). Ejerlejlighedens andel heraf vil være $26.000.000 \cdot 7.104 / 1.000.000 = 181.100$ kr. , dette beløb er sælger uvedkommende, køber indtræder i denne forpligtelse.

Da lånet ikke er optaget endnu, kan det ikke siges med sikkerhed, hvad ydelsen bliver for den enkelte lejlighed. Ejerforeningen forventer dog, at den nuværende fællesudgift reduceres med et beløb som svarer til ydelsen på det nye kommende fælleslån (se eksempel på side 2 "Forslag om renovering og opdatering af klimaskærm, endeligt"). Dette er også afspejlet i budget 2024-2025 (5 års prognose) på side 4, hvor det forventes at ovenstående lejlighed får en månedlig ydelse på ca. 1.234 kr.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler!

Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk