



REAL

## Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>87</b> |
| Kontantpris | <b>5.145.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>4.948</b>         | Altan       | <b>Ja</b> |
| Byggear     | <b>1969</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **1440277**

**RealMæglerne** Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / [www.realmaeglerne.dk/hanneloye](http://www.realmaeglerne.dk/hanneloye)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025



### Beskrivelse:

#### FUGLEBAKKEKVARTERET – STILFULDT RENOVERET 3-VÆRELSES PÅ 87 KVM MED LÆKKER SYDVENDT ALTAN

Indflytningsklar og smukt renoveret lejlighed, hvor gennemtænkte løsninger og designvalg skaber et lyst og harmonisk hjem. Beliggenheden er tilbagetrukket i bebyggelsen med ro og grøn udsigt.

Du bydes velkommen i en rummelig entré med skabsplads til overtøj m.m., separat toilet med håndvask. Elegant indrettet badeværelse med separat bruseniche og vaskemaskine. Smuk sydvendt opholdsstue med masser lys. Her er der god plads til stor sofa og stor spiseafdeling her er der direkte udgang til altanen. Stuen er forbundet med et eksklusivt køkken med masser af fine detaljer herunder smuk bordplade med egetræskant, indbygget vask. Køkken og stue er adskilt af en dekorativ glasvæg. Derudover et lyst soveværelse med grøn udsigt samt et ekstra værelse indrettet med specialdesignet skab med egetræslåger.

Lejligheden er præget af flotte materialer og lækre detaljer som filt på alle vægge, smukke gulve og radiatorskjulere – et hjem med æstetik og funktion i perfekt balance.

Lejligheden er en del af den veldrevne ejerforening Vagtelhave. Her får du adgang til attraktive fællesfaciliteter såsom elevator, parkeringspladser og et hyggeligt, nyrenoveret grønt gårdmiljø med grill, borde/bænke og legeplads. Derudover er der brugsret til eget kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri og tørrerum.

Beliggenheden er rolig og hyggelig – med en fin blanding af etageejendomme og klassiske villaer. Du har gåafstand 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 61, 2. TH

### 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 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

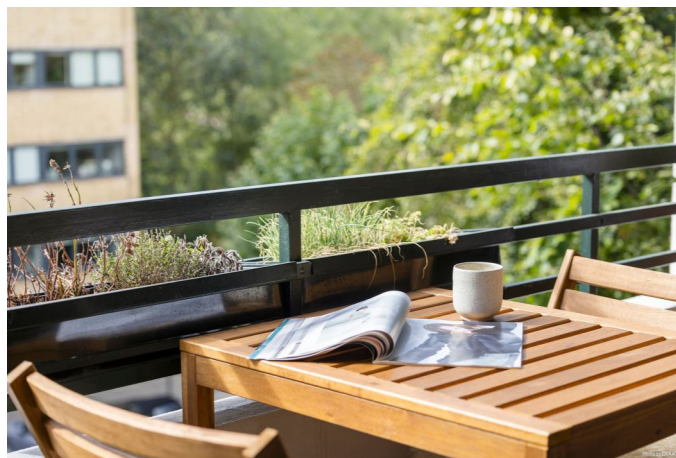
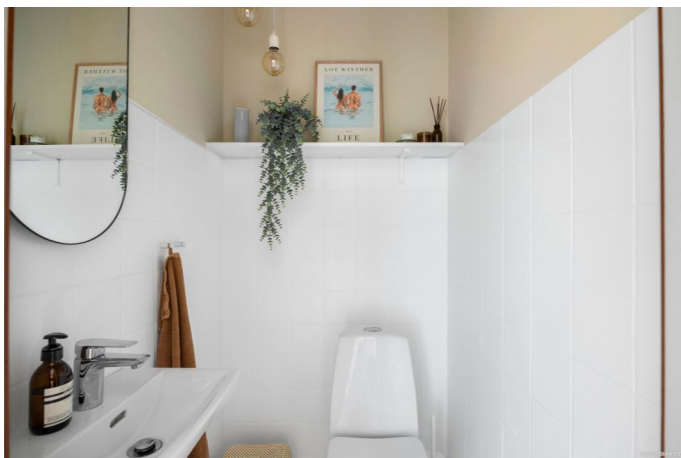
Dato: 23.09.2025



Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

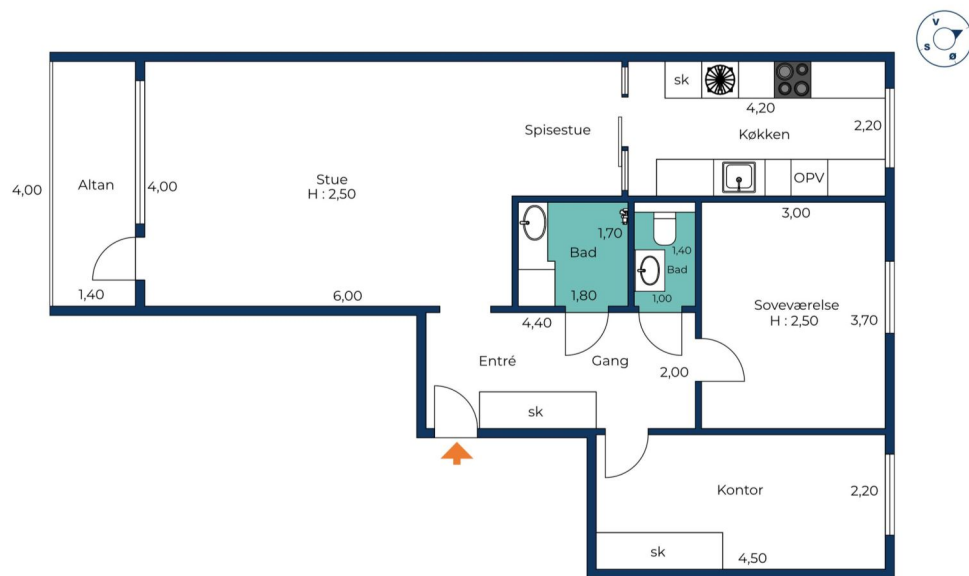
Dato: 23.09.2025



Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

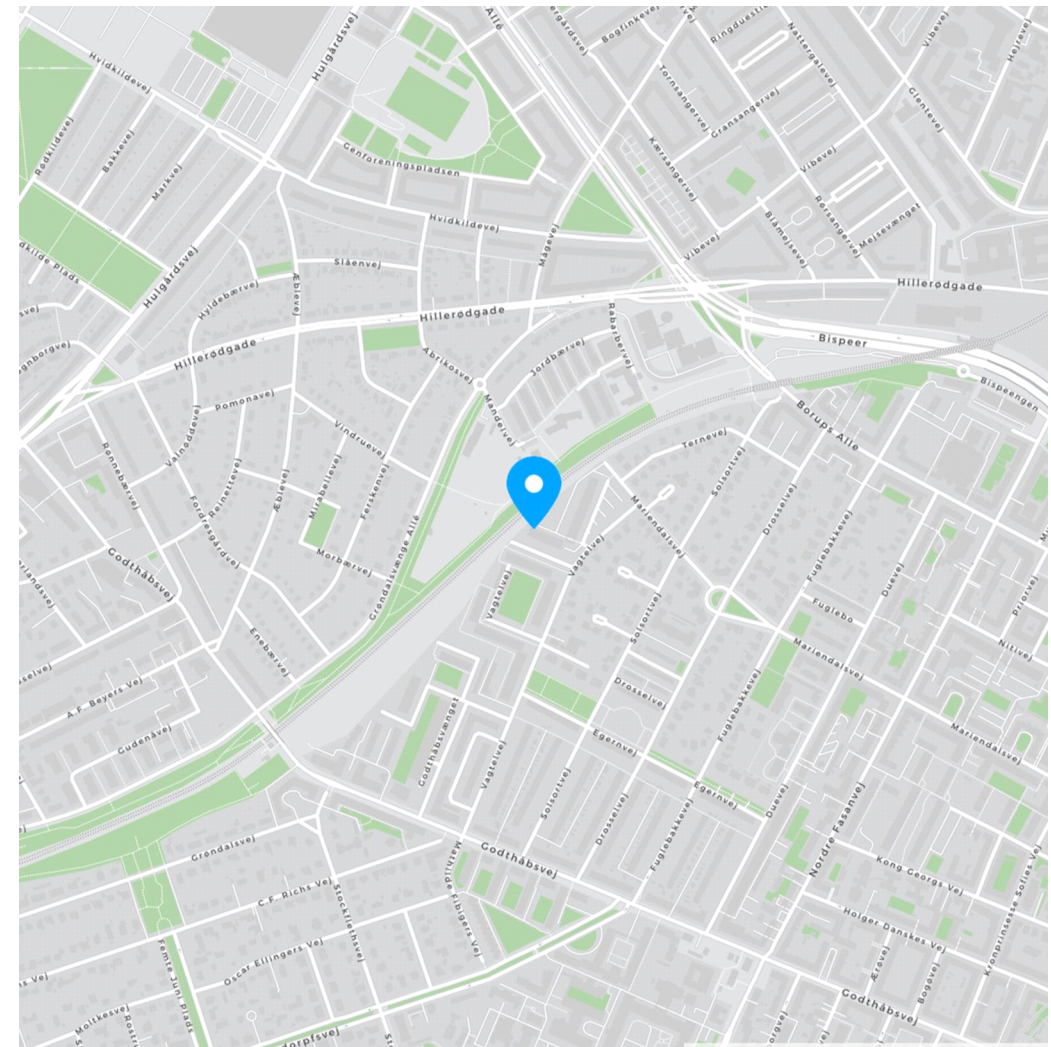
Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**



Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
 Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed              |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse    |
| Kommune:            | Frederiksberg              |
| Matr.nr.:           | 17 o Frederiksberg         |
| BFE-nr.:            | 183320                     |
| Ejl.nr.:            | 38                         |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Offentlig                  |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme       |
| Opført/ombygget år: | 1969                       |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.880.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.840.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.104.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.272.000 kr. |

#### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 82 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 82 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 87 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |
| Øvrige arealer:       | 3 m <sup>2</sup>  |
| - Kælder, Brugsret:   | 3 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

### 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 Junker Kogeplade AEG - Emhætte Elica - Køle/fryseskab Progress PKG - Opvaskemaskine Junker - Kombi vaske/tørretumbler  
 AEG jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.600 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.580,00 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

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.

##### **Olietank:**

Køber er gjort opmærksom på at der jf. ejendomsdatarapporten er en afblændet olietank fra 1992 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 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.

##### **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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående



---

Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

---

retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående  
vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
 Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                                                                                                                |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                   |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                       | kr. | 15.830        | Kontantpris/udbetaling                                        | kr. | 5.145.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                              | kr. | 7.234         | Tinglysningsafgift af skødet                                  | kr. | 32.750    |
| Rottebækæmpelse 2025                                                                                                                                    | kr. | 161           | Omkostninger til berigtigelse                                 | kr. | 8.000     |
| Fællesudgifter                                                                                                                                          | kr. | 36.153        | Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået | kr. | 3.000     |
|                                                                                                                                                         |     |               | Omkostninger til kurssikring                                  | kr. | 1.000     |
|                                                                                                                                                         |     |               | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte,              | kr. | 1.275     |
|                                                                                                                                                         |     |               | I alt                                                         | kr. | 5.191.025 |
| Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. |     |               |                                                               |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år                                                                                                                                   |     | 59.379        |                                                               |     |           |

#### 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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.254 md./ 327.050 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.319 md./ 267.825 år v/25,07%  
 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.09.2025  
 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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

**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:**  
**Kommende projekt**  
Kommende klimaskærmsprojekt via en planlagt mulig udvidelse af dybde på altan med ca. 50 cm, samt glasinddækning af altan samt nye vinduer på yderfacader. Projektet forventes at koste ca. 58 millioner. (afventer Frederiksbergs kommunes endelige byggetilladelse). Projektet forventes finansieret via opsparede midler kr. 12 mill, lejlighedernes egen betaling ca. kr. 20 mill samt et nyt kommende lån på kr. 26.000,00.  
For en lejlighed med fordelingstal 7.104/1.000.000 vil egenbetalingen svare til 142.080,00 kr. fordelt over 12. mdr. I juli 2024 blev det på en ekstraordinær generalforsamling besluttet at sætte egenbetalingen midlertidigt i bero indtil der foreligger en endelig myndighedsgodkendelse af byggeansøgningen.  
For ovennævnte lejlighed er der frem til og med juli måned opkrævet kr. 82.880,00 i egenbetaling. Restbeløbet for egenbetaling til klimaskærmen er kr. 59.200,00, og kan opkræves med 3 mdr. varsel (Se referat ekstraordinær generalforsamling 2024).  
Da det kommende fælleslån 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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                    | Realkredit-type | Restgæld  | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 2.648.794 | 2.648.794    | 2.662.853     | DKK              | 2,2                | 148.156       | 28,75        | 3,03 |                      |                             | Nej               |                    |

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

**Ejerforeningsforhold:**  
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst  
Tinglyst fordelingstal: 7104/1000000  
Adm. fordelingstal: 7104/1000000  
Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse fra 1993  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**  
**Servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 08.07.2016 - Servitut med lovbestemt prioritet  
Nr. 2 lyst d. 30.06.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, årlig vejafgift,  
Nr. 3 lyst d. 27.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
Nr. 4 lyst d. 20.09.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
Nr. 5 lyst d. 30.06.1911 - Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift  
Nr. 6 lyst d. 18.10.1918 - Dok om ret til adgang til kloak med brønde samt om halvtagsskurmv  
Nr. 7 lyst d. 27.07.1933 - Dok om et stakit  
Nr. 8 lyst d. 08.05.1940 - Dok om skure mv

Adresse: Vagtelvej 61, 2. th., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 1440277  
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 23.09.2025

Nr. 9 lyst d. 02.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, erhvervsvirksomhed facadecensur samt off adgang over visse arealer mv  
Nr. 10 lyst d. 21.09.1967 - Dok om transformerstation mv, vedligeh af samme  
Nr. 11 lyst d. 27.09.1967 - Dok om vilkår f opførelse af boligbebyggelse i 6 etager  
Nr. 12 lyst d. 05.01.1968 - Dok om forpl mht afløb  
Nr. 13 lyst d. 08.11.1972 - Dok om at tåle at afløb på 5L uhindret ledes ind over 17O ved dennes vesthjørne og mod banearealet og tåle evt derved forbundneulemper  
Nr. 14 lyst d. 07.10.1993 - Vedtægter for ejerforening, Vagtelhave Vogtelvej 57-73 Frb tillige I pantst  
Nr. 15 lyst d. 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

**Kommuneplan:**

Plan - Kommuneplan 2021

**Kommuneplanramme:**

Plan - Godthåbsvænget

Plan - Ringbanen-nord

**Kommuneplanstrategi:**

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

**Spildevandsplan:**

Kloakopland - Opland 2

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Fælles vaskeri, Cykelkælder og tørrerum

Brugsret til kælderrum nr 38

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

# 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

### 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. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.