



Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	149
Kontant	14.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.593	Grund m ²	1.308
Byggeår/ombygget	1900/1991	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1440438**

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: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026



EKSKLUSIVT TOWNHOUSE PÅ FREDERIKSBERG 149 M² I TRE PLAN.

Smukt og gennemrenoveret rækkehus · Sydvendt have · Unik arkitektur · Mulighed for egen P-plads

Nu udbydes et sjældent og særdeles attraktivt Townhouse på Mariendalsvej – beliggende roligt og tilbagetrukket på Frederiksberg, men samtidig tæt på byens mange tilbud.

Boligen er indrettet i tre plan og byder på hele **149 m²**, hvor moderne komfort, eksklusive materialer og bygningens oprindelige charme går hånd i hånd. Ejendommen blev gennemrenoveret i år 2020, hvor der samtidig blev skabt fem unikke kvalitetsrækkehuse i den tidligere fabriksbygning. Hertil blev opført en ny bygning med yderligere fire rækkehuse. Ejerforeningen består således i dag af ni attraktive boliger.

En helt særlig bolig med masser af atmosfære.

Allerede ved ankomsten mødes man af den store, højloftede glasudestue, som fungerer som et elegant og lyst indgangsparti. De store glasparterier skaber et fantastisk gennemgående lysindfald og giver boligen en helt særlig forbindelse mellem ude og inde.

Flere af ejendommens originale detaljer er nænsomt bevaret, hvilket tilfører boligen en unik karakter og atmosfære. De smukke trægulve og gulvvarme i hele boligen understreger samtidig det høje komfortniveau.

Fra glasudestuen er der adgang til gæstebadeværelse samt garderobe. Her er et indbygget skab med vaskemaskine og tørretumbler.

Teksten fortsætter på side 1a.

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: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026

Stueplan – boligens naturlige samlingspunkt.

Stueetagen er boligens hjerterum og er indrettet med fokus på både hverdagsliv og selskabelighed.

Her finder man det elegante og eksklusive **UNOFORM-køkken** med gode arbejdsforhold, integrerede hårde hvidevarer og et praktisk viktualierum under trappen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store spisestue, hvor der er god plads til familie og gæster. Fra opholdsområdet er der adgang til en hyggelig hems, som giver boligen endnu et charmerende og anderledes rum med kig til de grønne fællesarealer.

Første sal – ro og ophold.

På første sal findes en hyggelig opholdsstue samt et stort soveværelse. Etagen giver mulighed for at skabe en mere privat afdeling til afslapning og fordybelse.

Anden sal – privat værelsesafdeling.

Øverste etage rummer yderligere to store soveværelser samt et eksklusivt badeværelse med separat bruseniche.

Boligens tre plan giver en naturlig opdeling mellem hjemmets sociale rum, opholdsafdelinger og private værelser – en særdeles funktionel planløsning for både par og familie.

Sydvendt have og attraktive fællesarealer.

Til boligen hører en **sydvendt privat have**, som indbyder til solrige dage og hyggelige stunder under åben himmel.

Ejerforeningen byder desuden på en stor, lukket og velanlagt fælleshave med legeplads til børnene samt en stor terrasse, hvor beboerne kan mødes til fælles hygge.

Til hver bolig hører eget kælderrum, og der er desuden cykelkælder samt fællesrum med bl.a. bordtennis.

I ejendommens parkeringskælder er der mulighed for at **tilkøbe en fast, egen parkeringsplads** eller leje en plads.

Ejerforeningen fremstår velfungerende, og hele ejendommen er særdeles indbydende og velholdt.

Attraktiv beliggenhed på Frederiksberg.

Adressen ligger på en rolig og ensrettet sidevej til Falkoner Allé og samtidig tæt på det levende nærmiljø omkring Godthåbsvej.

Her finder man et hyggeligt og attraktivt café- og butiksmiljø med specialbutikker, restauranter, caféer og øvrige dagligdags fornødenheder. Samtidig er metroen blot i kort gåafstand, hvilket gør det nemt at komme rundt i både Frederiksberg og København.

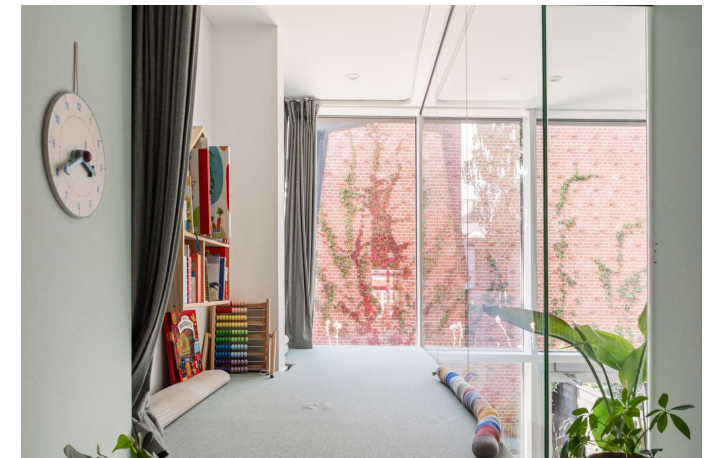
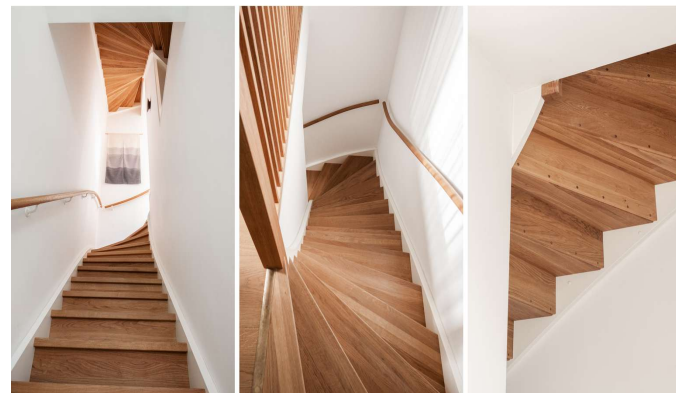
Her får man med andre ord det bedste fra begge verdener: **et roligt og eksklusivt hjem med egen have – midt i det attraktive Frederiksberg og tæt på storbyens mange muligheder.**

Velkommen til Mariendalsvej 27E – en bolig ud over det sædvanlige.

Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

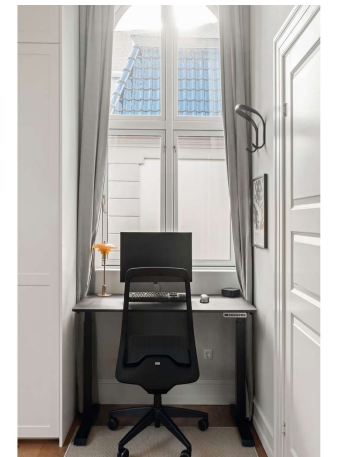
Dato: 16.09.2026



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

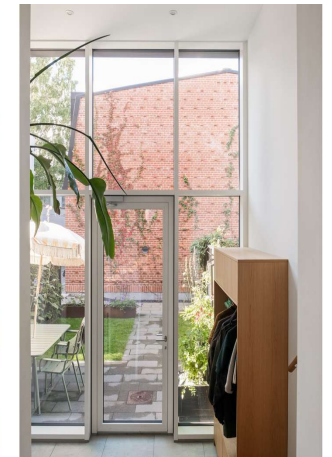
Dato: 16.09.2026



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026



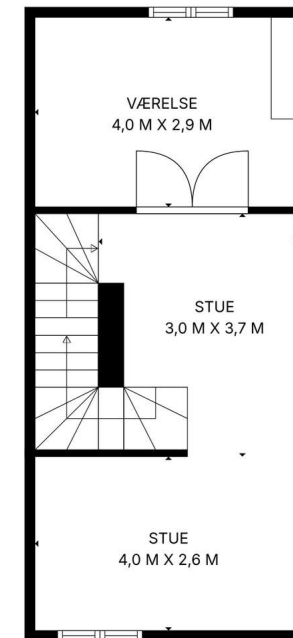
Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



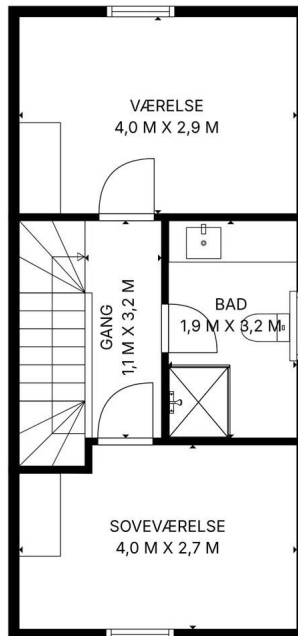
BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



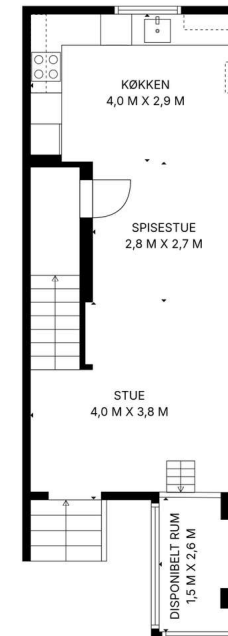
Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



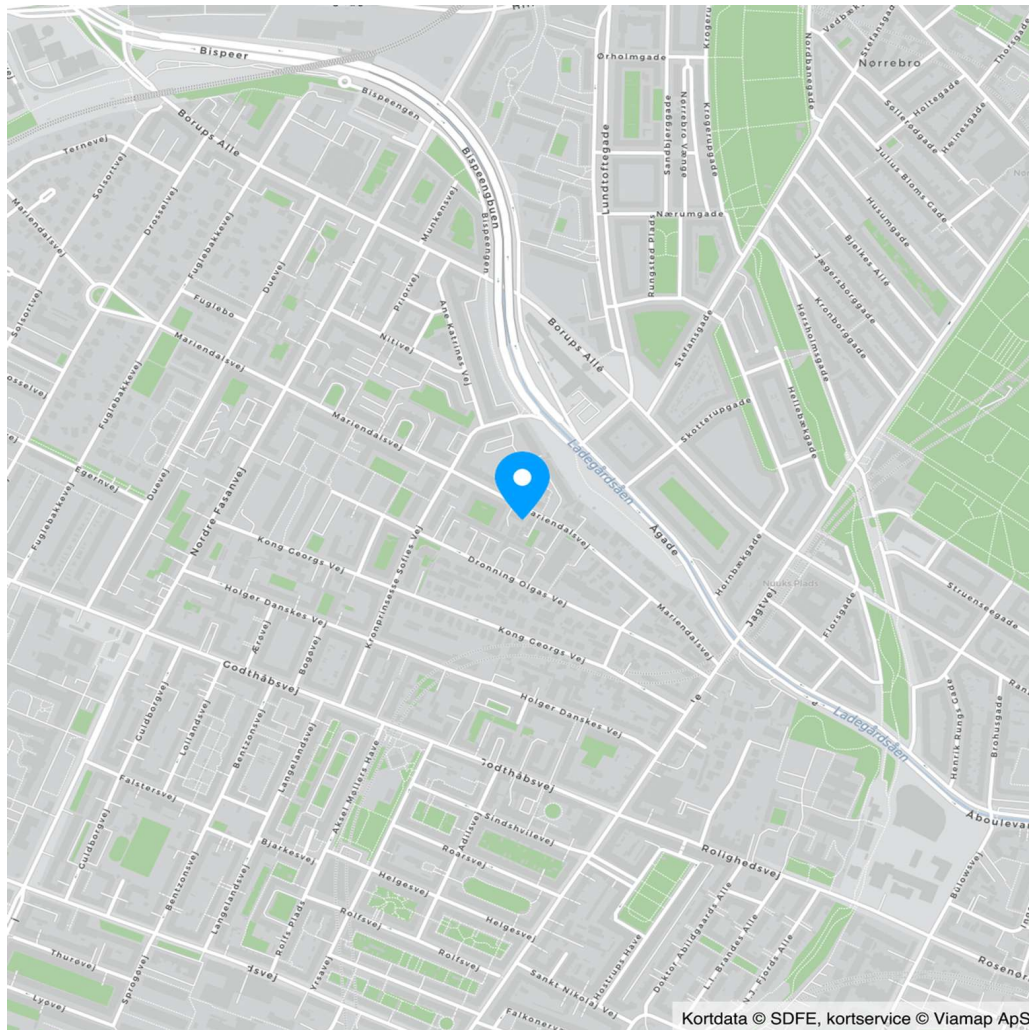
BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026





Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	12hy Frederiksberg
BFE-nr.:	100287508
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	10.176.000
Grundværdi:	5.630.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.140.800
Grundlag for grundskyld:	4.504.000

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikroovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, vaskemaskine & Tørretumbler - Alle af mærket Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	149 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	149 m ²

BBR-boligareal:	149 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:

Servitutter

- Nr. 1: 12.05.1899 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, porte, låger, vejafgift, eventuel forpl. til selv at overtage vejene og de deri nedlagte ledninger, højden af træer eller andetmv, (5Y 640-1012), Se akt
- Nr. 2: 20.07.1935 - Dok om samlegrube til papaffald mv, Se akt 2_FR-B_HY12
- Nr. 3: 18.09.1958 - Dok om skure mv, Se akt 2_FRB_HY12
- Nr. 4: 11.05.1993 - Dok om halvtag mv, Se akt 2_FRB_HY12
- Nr. 5: 04.09.2020 - Ekstrakt af VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN MARIENDAL TOWNHOUSE

Planer

Lokalplan 15 - Et område afgrænset af Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Kommunegrænsen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Dronning Olgas Vej/Kong Georgs Vej m.fl.

Plan - Mariendalsvej/Kronprinsesse Sofies Vej

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Kloakopland - Opland 2

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



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.800 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.600 p.a.

Der foreligger ikke årsopgørelse for vand og varme.

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 A2015



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforeningen
Rottebekæmpelse 2026

kr. 41.518
kr. 13.962
kr. 23.414
kr. 226

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået
I alt

kr. 14.650.000
kr. 89.750
kr. 1.000
kr. 14.740.750

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. 79.120

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: 735.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 80.455 md. / 965.458 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 65.329 md. / 783.951 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: 28.08.2026

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:** 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.



Adresse: Mariendalsvej 27E, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 14.650.000

Sagsnr.: 1440438
Ejerudgift/md.: kr. 6.593

Dato: 16.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 3.350.000
Nr. 8: hovedstol kr. 2.353.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		10.09.2026

Ejerforening

Navn: E/F Mariendal Townhouse
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 149 / 1330
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum i kælderen med mærket E

Fællesfaciliteter

Fælles have, multirum med bordtennis og tilknyttet toilet, opbevaring til cykler og barnevogne, fælles haveredskaber.

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 forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 afvigelse 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.

Bevaringsværdi ejendom

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 4.

Parkeringskælder - P-laug.

Køber gøres opmærksom på, at der er muligt at tilkøbe en p-plads i foreningen af sælger. Fællesudgifter for p-pladsen er kr. 16.100 om året. Anslået pris. kr. 250.000.

Grundareal 1308 kvm

Det oplyste grundareal er for hele hovedejendommen / ejerforeningen.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens Ejendomsdatarapporten er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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.