



REAL

Porcelænshaven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	7.345.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.423		
Byggeår/ombygget	1861/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **1440290**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Porcelæns haven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

PORCELÆNSHAVEN – SMUK OG NYISTANDSAT STUELEJLIGHED MED EGET HAVESTYKKE

Eksklusiv 3-værelses på 81 kvm med mulighed for privat p-plads

Med en af Frederiksbergs mest eftertragtede beliggenheder – blot få minutters gang fra indgang til Frederiksberg Have, Metroen, Frederiksberg Centret – udbydes denne eksklusive og nyistandsatte 3-værelses stuelejlighed på 81 kvm med direkte udgang til vestvendt terrasse og privat havestykke. Her bor du midt i den attraktive Porcelæns have, tæt på det spændende miljø omkring John Winthers Plads med de mange hyggelige caféer, specialbutikker og gode restauranter på Smallegade. Lejligheden har gennemgået en omfattende renovering og fremstår stilren, indbydende og helt indflytningsklar.

Lejligheden er elegant og højloftet med smukke egetræstrøgulve overalt. Man træder direkte ind i boligens hjerte – det store køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstuen, der prydes af et hav af fine detaljer. Det nye kvalitetskøkken har alt i hårde hvidevarer, og badeværelset er lækkert og moderne med gulvvarme og separat bruseniche. Hertil kommer soveværelse med skabe samt et børne-/kontorværelse. Fra stuen er der udgang til den solrige, vestvendte terrasse, hvor sommeraftener og grillaftener kan nydes i rolige omgivelser.

Ejerforeningen **Porcelæns haven** er veldrevet og tilbyder lave fællesudgifter, cykelkælder, kælderrum, videotelefon samt et flot, grønt fælles haveanlæg. Der er desuden mulighed for at leje eller købe privat p-plads i den aflukkede parkeringskælder. Tilladelse til at holde hund. Ydermere er lejligheden handicapvenlig / ingen trapper.

Ejendommen er en del af de tidligere porcelænsfabrikkers historiske bygninger, som i dag er omdannet til attraktive ejerlejligheder. Hovedejendommen, oprindeligt opført i 1861, fremstår smukt renoveret med hvidpudsede facader, rødt tegltag og store altaner eller terrasser.

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.

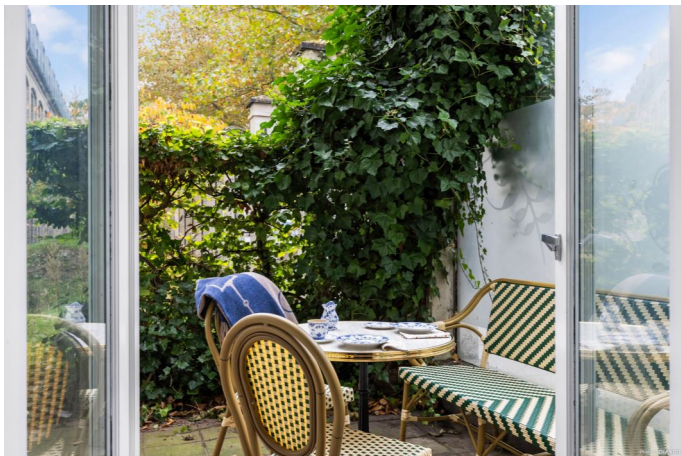
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: PorcelænsHAVEN 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026



Adresse: Porcelæns haven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026



Adresse: PorcelænsHAVEN 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: PorcelænsHAVEN 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	26 ff Frederiksberg
BFE-nr.:	182747
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1861/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.262.000 kr.
Grundværdi:	3.240.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.209.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.592.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- heraf boligareal:	75 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	6 m ²
- Kælder, Brugsret:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.04.1998 lbnr. 10179-02 Tillægstekst Dok vedr tilmeldelse til oliebranchens miljø pulje (OM). Påteleberettiget er OM. Efter år 2005 kan enhver ejer aflyse aftalen

Nr. 2 lyst d. 12.02.2004 lbnr. 4248-02 Anmærkning Akt A 26 Tillægstekst Lokalplan nr. 130

Nr. 3 lyst d. 03.06.2005 lbnr. 17225-02 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Grundejerfor. PorcelænsHAVEN Lyst på 26A,26DP,26EQ,26BÆ delnr. 15.

Nr. 4 lyst d. 10.10.2005 lbnr. 34857-02 Tillægstekst Aftale om leje af mobilsuganlæg, køberet m.m. Uopsigelig i 20 år. Lyst på delareal nr. 3,4,5,9,10,26 og 27 af 26 a vedr. resp

Nr. 5 lyst d. 03.11.2005 lbnr. 37927-02 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen PorcelænsHuset

Nr. 6 lyst d. 05.05.2006 lbnr. 12653-02 Tillægstekst Tillæg 1B til vedtægterne for E/F

Nr. 8 lyst d. 15.01.2014 lbnr. 1005086168 Filnavn: 179f778c-0255-413e-a3ef-546322061921

Lokalplan:

Plan - Den Kongelige Porcelænsfabrik

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - PorcelænsHAVEN/Smallegade

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Tilbehør:

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

Ovn: Mærke: Siemens

Køleskab / fryser:

Kogeplade: Mærke: Siemens

mhætte: Mærke: Ikea

Opvaskemaskine: Mærke: Ikea- Østveda

Mikroovn: Mærke: Kitchen Master

Vaskemaskine: Mærke: Samsung

Tørretumbler x Mærke: Samsun

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: PorcelænsHAVEN 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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:

Forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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

Det er tilladt at holde husdyr jf. ejerforeningens husorden.

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen. Dog må udlejning af enkeltværelser i boligen ikke ske i et sådant omfang at der bor flere personer end der er værelser i denne, jf. vedtægternes §22.
Bestyrelsen og administrator skal have besked om hvem der lejer boligen, samt ejers juridiske adresse i udlejningsperioden.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.360 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 9.360 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4.080 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Porcelæns haven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026



Adresse: Porcelæns haven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.469	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.345.000
Grundskyld	kr.	8.031	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.950
Ejerforening	kr.	23.425	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	155	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.	2.000
			I alt	kr.	7.404.950
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		53.079			

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.431 md./ 473.176 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.586 md./ 391.037 år v/23,10%
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% 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: 29.01.2026
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: 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: Porcelæns haven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.345.000

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.423

Dato: 30.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 75/4127
Adm. fordelingstal: 75/4127
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 2005
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum ca. 6 kvm. Eksklusiv brugsret til ét depotrum til samtlige lejligheder, jfr. vedtægtens § 25, stk. 2.

Der er eksklusiv brugsret(ikke ejendomsret) til terrasser med lille have for ejerlejlighederne 1, 2, 3 og 19 jf. vedtægtens § 25, stk. 1, dog med ren- og vedligeholdelsespligt af både belægninger og indvendig vedligeholdelsespligt af græs, hæk, buske, træer og andet grønt. Eventuelle udgifter til udskiftninger påhviler alene den enkelte ejerlejlighedesejer.

Standardfinansieringsforbehold:

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

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