



REAL

Porcelænshaven 2A, st. mf., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	7.345.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.424		
Byggeår/ombygget	1861/2006	Energimærke	B

Sagsnr. **1440290**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

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

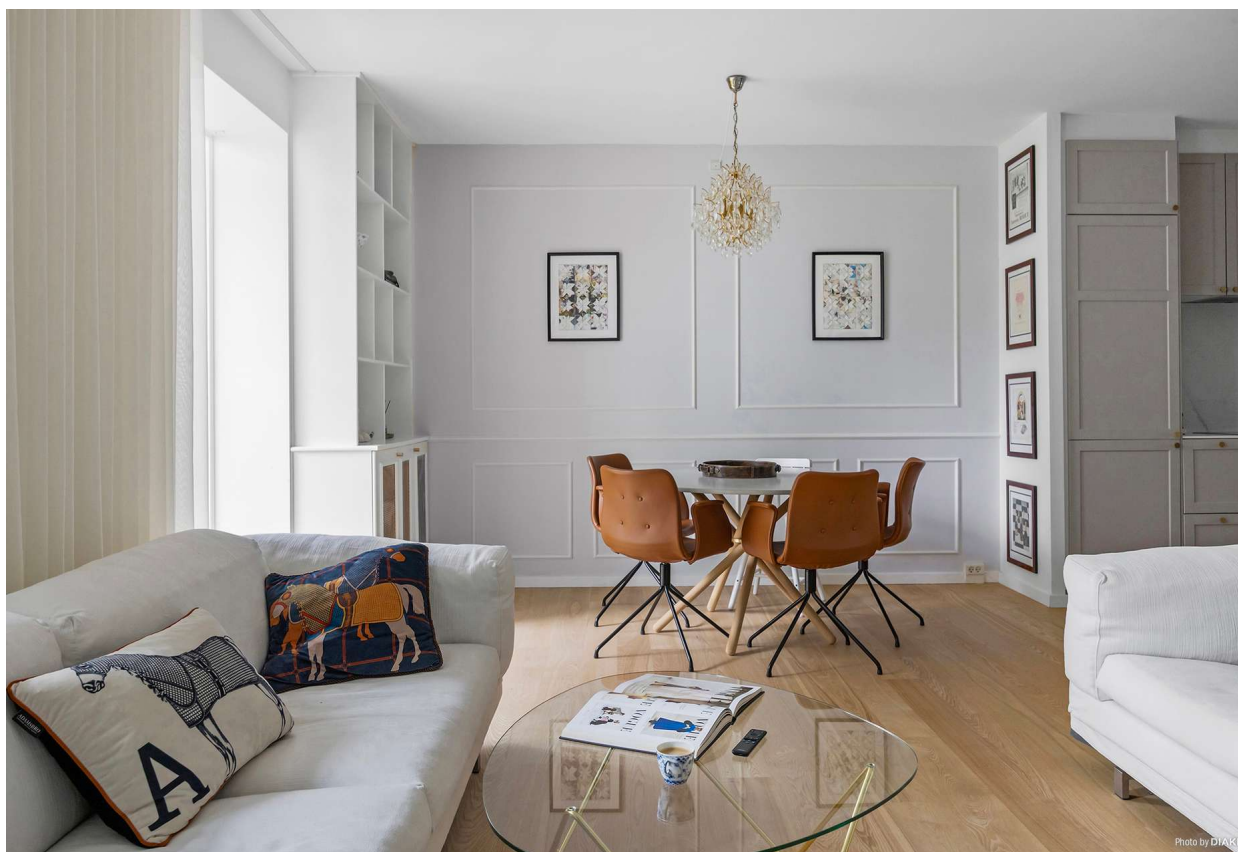
Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026



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 PorcelænsHaven, 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 egetræstrægulve 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 **PorcelænsHaven** 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.

VELKOMMEN TIL PORCELÆNSHAVEN 2A. ST. MF.

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.

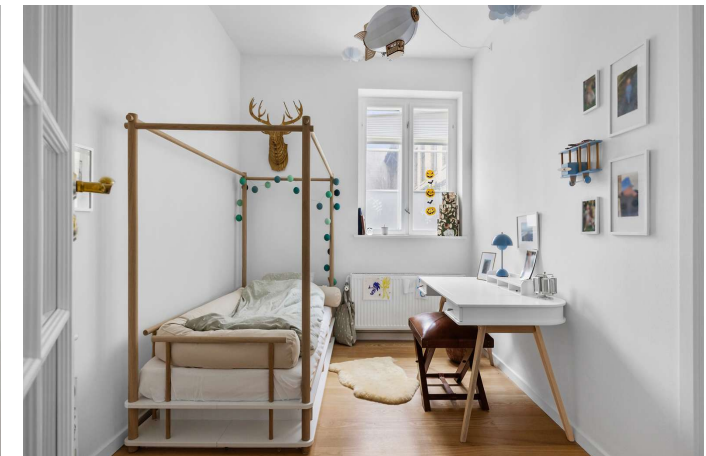
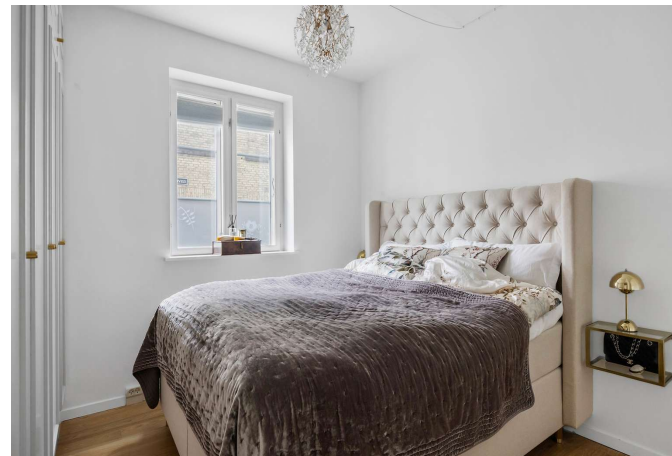
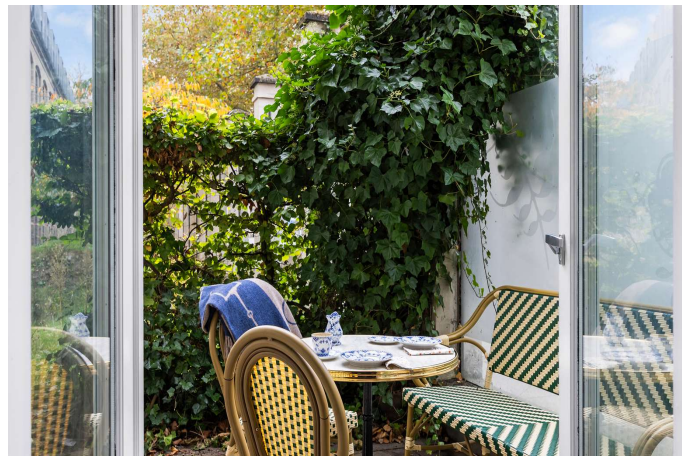
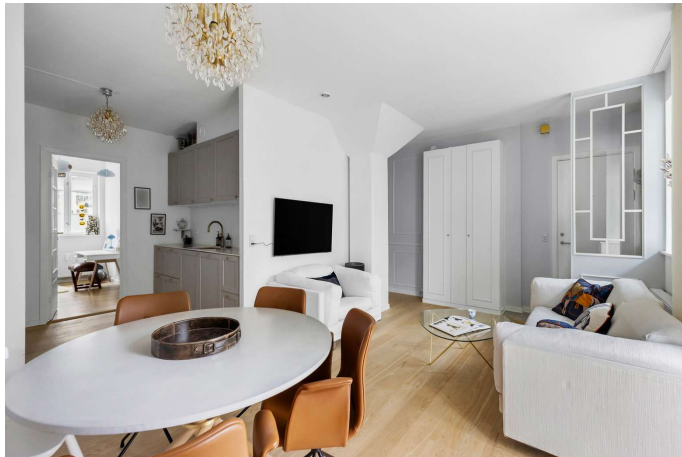
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026



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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026



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

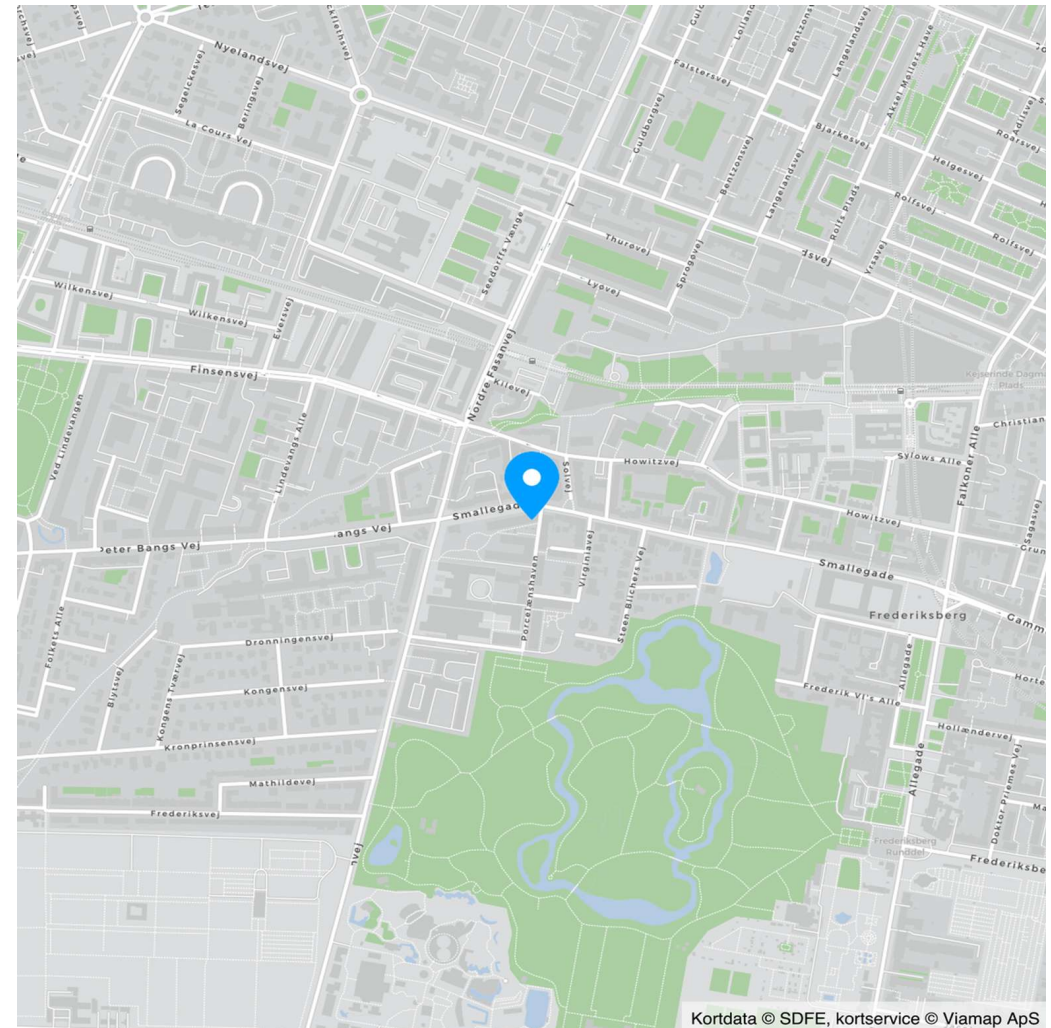
Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal:	75 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	75 m ²
BBR-boligareal:	81 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: 15.04.1998 - Dok vedr tilmeldelse til oliebranchens miljø pulje (OM). Påtebeberettiget er OM. Efter år 2005 kan enhver ejer aflyse aftalen
- Nr. 2: 12.02.2004 - Akt A 26 Lokalplan nr. 130
- Nr. 3: 03.06.2005 - anm hæftelser Vedtægter for Grundejerfor. Porcelænsghaven Lyst på 26A,26DP,26EQ,26BÆ delnr. 15.
- Nr. 4: 10.10.2005 - 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. se akt
- Nr. 5: 03.11.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Porcelænsghuset
- Nr. 6: 05.05.2006 - Tillæg 1B til vedtægterne for E/F
- Nr. 8: 15.01.2014 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Porcelænsghuset

Planer

Kommuneplan 1.C.4 - Porcelænsghaven/Smallegade
Kommuneplan 1.C.4 - Porcelænsghaven/Smallegade
Lokalplan 130 - Den Kongelige Porcelænsfabrik
Lokalplan 130 - Den Kongelige Porcelænsfabrik
Lokalplan 130.pdf

Tilbehør:

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

Ovn: Mærke: SiemensKøleskab / fryser: Kogeplade: Mærke: Siemensmhætte: Mærke: Ikea Opvaskemaskine: Mærke: Ikea- ÖstvedaMikroovn: Mærke: Kitchen MasterVaskemaskine: Mærke: SamsungTørretumbler x Mærke: Samsun

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.360 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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 B

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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse 2026

	Pr. år
kr.	21.469
kr.	8.035
kr.	23.425
kr.	155

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr.	7.345.000
kr.	45.950
kr.	2.000
kr.	7.392.950

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.	53.084

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 40.090 md. / 481.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.550 md. / 390.600 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: 25.03.2026

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

Sagsnr.: 1440290
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 30.03.2026

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
Ingen fælleslån		15.10.2025

Ejerforening

Navn: E/F Porcelæns huset
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 75 / 4127
Tinglyst: 75 / 4127
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

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

Der er eksklusiv brugsret (ikke ejendomsret) til terrasser med lille have for ejerlejlighederne 1, 2, 3 og 19 jf. vedtægten § 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 ejerlejlighedsejer.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser 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.

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