

REAL



## Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>10.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.292</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2017</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **103-8429**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/nordhavn](http://www.realmæglerne.dk/nordhavn)

## 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: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026



### Indretning:

Velkommen til en indbydende og velindrettet bolig, hvor lys og funktionalitet går hånd i hånd. Allerede ved første skridt indenfor fornemmer man den gode planløsning, som skaber en naturlig sammenhæng mellem rummene og giver boligen en behagelig, luftig atmosfære. Boligens hjerte er det åbne køkken- og spiseområde. Her er der god plads til både hverdag og gæster, og køkkenet er praktisk indrettet med gode arbejdsflader og en central placering, der gør det nemt at være en del af samværet. I forlængelse heraf ligger den hyggelige stue, som nyder godt af et skønt lysindfald og har direkte udgang til altanen – et oplagt sted at nyde solen og de lange sommeraftener. Boligen rummer flere gode værelser, som alle fremstår regulære, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder – uanset om behovet er soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Det rummelige soveværelse har en rolig placering, mens de øvrige værelser ligger praktisk fordelt i boligen. Badeværelset er funktionelt indrettet med god plads, og entréen byder på fine opbevaringsmuligheder samt en god overgang til resten af boligen. Alt i alt får du her en bolig med en gennemtænkt planløsning, masser af naturligt lys og en behagelig rumfornemmelse – perfekt til dig, der ønsker en velfungerende hverdag i smukke rammer.

### Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i den anerkendte forening Harbour Park, som er et grønt byggeri tegnet af Danielsen Arkitekter. Foreningen byder blandt andet på 3 store fælles tagterrasser, hvortil foreningen har købt lounge-møbler og borde-bænkesæt. Fra terrasserne kan man nyde solen og den fantastiske udsigt over Nordhavn eller Øresund. Foreningen har desuden et stort selskabslokale med plads til 60 gæster, cykelkælder, fælles værksted, depotrum til alle lejligheder og et piratskib beliggende i gården til glæde for ejendommens børn. Ydermere har foreningen indkøbt et vandblødgøringsanlæg, der mindsker kalkindholdet i vandet, så slitage og aflejringer fra kalkholdigt vand minimeres. Foreningen er yderst veldrevet.

### 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: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

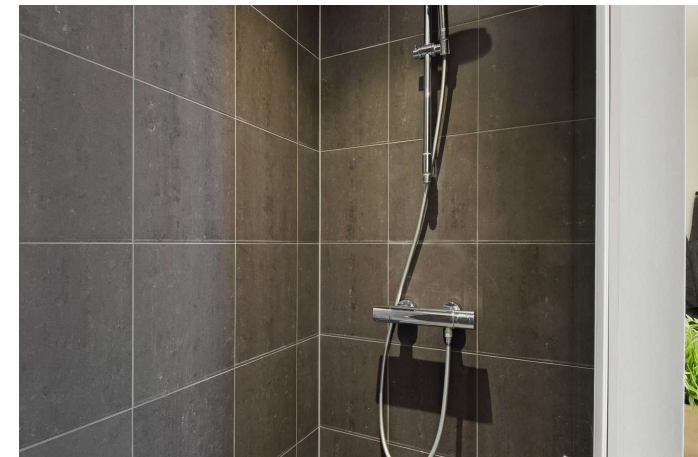




Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

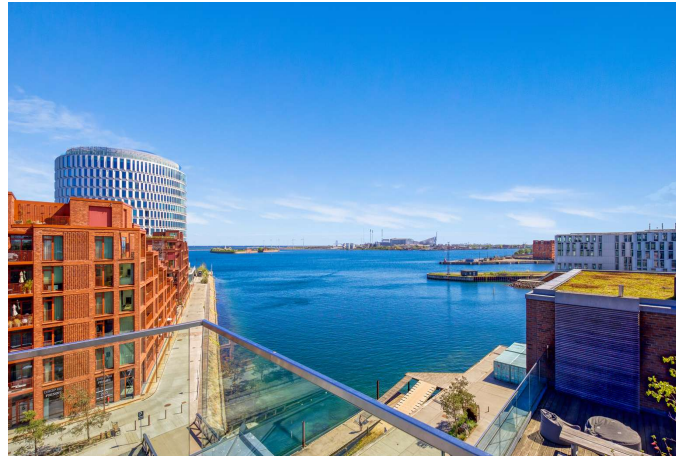




Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

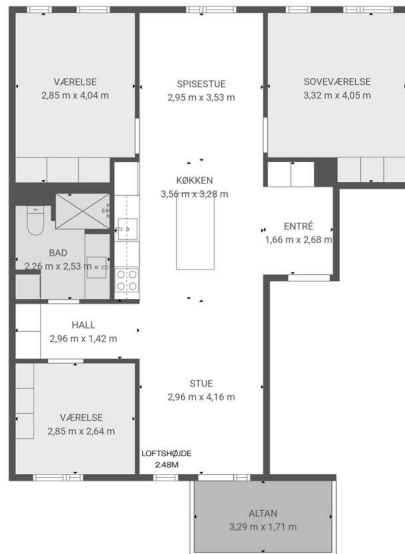




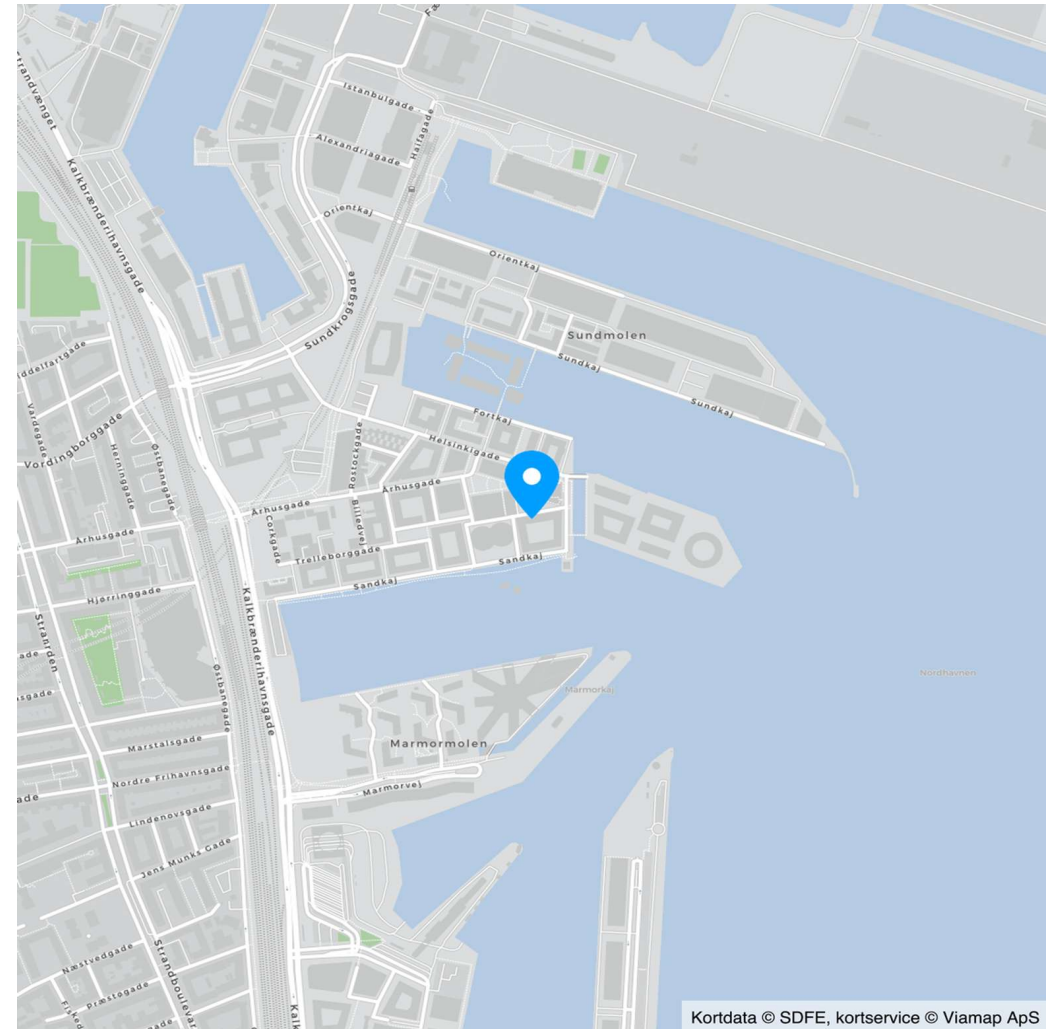
Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
 Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026



Vejledende planlægning og uden arealer



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2o Frihavskvarteret, København
BFE-nr.:	417253
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.085.000
Grundværdi:	3.874.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.668.000
Grundlag for grundskyld:	3.099.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	96 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	96 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	111 m <sup>2</sup>

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

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Aconto  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.907	Kontantpris	kr.	10.495.000
Grundskyld	kr.	15.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Fællesudgifter/ejerudgifter	kr.	24.000	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	136	I alt	kr.	10.563.100
Metrokat, anslået	kr.	6.660			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	75.509			

#### 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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.467 md. / 689.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.011 md. / 564.134 år v/24,19 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **For-**

**behold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 3.909.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.982 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.823 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Ejerforening**

Navn: E/F Harbour Park

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 96 / 10947

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

**Fællesfaciliteter**

Fælles værksted og tagterrasser

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

- Nr. 2: 21.05.2014 - Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum

- Nr. 3: 26.05.2014 - Servitut vedr I Maksimal bebyggelse og supplerende købesum, II Anvendelse og III Parkeringsforhold

- Nr. 4: 02.06.2014 - Servitut vedrørende beskyttelse af spuns og jordankre langs Fortkaj
- Nr. 5: 10.06.2014 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 6: 03.12.2014 - Jordforurening
- Nr. 9: 05.08.2015 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN HARBOUR PARK COPENHAGEN

**Planer**

Kommuneplan R24.C.2.5 - R24.C.2.5 - C3\*

Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn**

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Opkrævningen sker årligt i 60 år. Det er ejerforeningen, der beslutter, hvordan foreningens samlede opkrævning skal fordeles i ejendommen, og det er også ejerforeningen, der står for at opkræve betaling blandt ejendommens boliger. Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vi-



---

Adresse: Sankt Petersborg Plads 2, 3. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8429  
Ejerudgift/md.: kr. 6.292

Dato: 20.05.2026

---

densniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### **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-/årsopgørelsen. 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<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

RealMæglerne Nordhavn  
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.