

REAL



Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	103
Kontant	13.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.513	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1959/2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **103-0767**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.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: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026



Fantastisk og sjældent udbudt lejlighed på 11. sal i Frihavnstårnet med en stor vestvendt altan!

Indretning:

Unik og sjældent udbudt lejlighed på 11. sal i Frihavnstårnet. Denne helt fantastiske lejlighed byder på en kæmpe vestvendt altan og fri udsigt over Nordhavn, kanaler, tage og byen. Lejligheden strækker sig på 103 kvm og byder på en funktionel og god planløsning. Den imponerende loftshøjde og de rå vægge er med til at skabe en helt unik stemning i boligen, mens de store imponerende vinduespartier sikrer, at dagslyset strømmer uhindret ind i boligen. Lejligheden byder på 2 skønne værelser med god plads til opbevaring. Hjertet af boligen består af det helt fantastiske køkken alrum, som er kombineret med stuen. Det store åbne køkken har masser af skabs-/skuffeplads og integreret hårde hvidevarer fra Siemens. Stuen og køkkenet får sollys ind fra de store vinduespartier, hvilket skaber en god atmosfære. Fra stuen er der adgang ud til den store vestvendte altan.

Ejendommen:

Lejligheden er placeret på 11. sal i Frihavnstårnet, som er tegnet af det prisbelønnede arkitektfirma Praksis Arkitekter. Ejendommen som blev færdig i 2016 og består af 76 lejligheder, som er opført inden for siloens eksisterende struktur. Ejendommen byder bl.a. på en elegant lobby med en loftshøjde på ikke mindre end 4,70 meter. Der er sørget for hele to elegante elevatorer i hver af de to opgange. Det giver fleksibilitet og kapacitet til beboerne og deres besøgende. Der er cykelparkering i stueetagen, og som en del af byggeriet har ejerforeningen fire kajaker til fri disposition. Endeligt byder ejendommen på en fælles tagterrace/taghave på 13. sal med en unik udsigt til Københavns tårne, op og ned langs kysten og over til Malmø.

Området:

Boligen er beliggende i det attraktive Århusgadekvarter, som er kendt for sin unikke historie og stærke identitet. Århusgadekvarterets gamle bygninger, siloer og kajanlæg har i samspil med det nye byrum skabt en fremsynet bydel med tydelige historiske spor. Den tætte bebyggelse med smalle stræder, små byrum og velafgrænsede gårdrum vil stå i kontrast til vandets åbne vidder. Frihavnstårnet ligger lige ved Lüders P-hus, som er kendt for sit meget populære konditager. Der er kort afstand til parkering, træning, biograf og lækre caféer/spisesteder. Ydermere er der gode indkøbs- og transportmuligheder - herunder metro - , og ikke mindst er området omgivet af en fantastisk atmosfære.

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: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026





Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

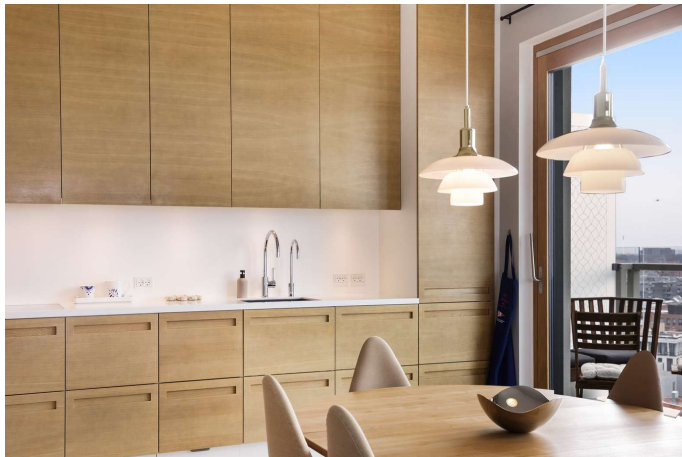




Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

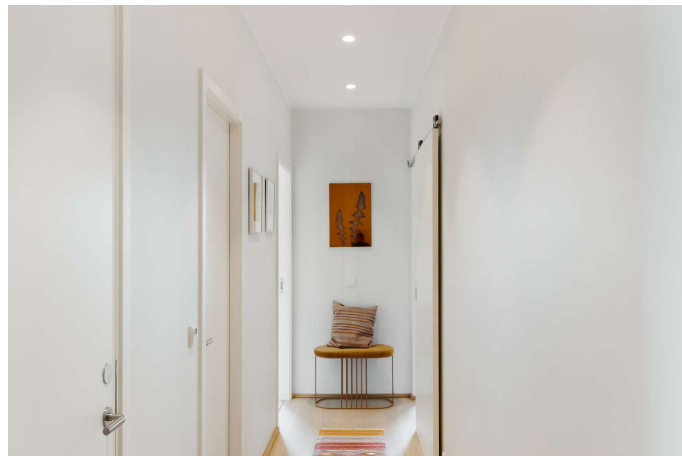




Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

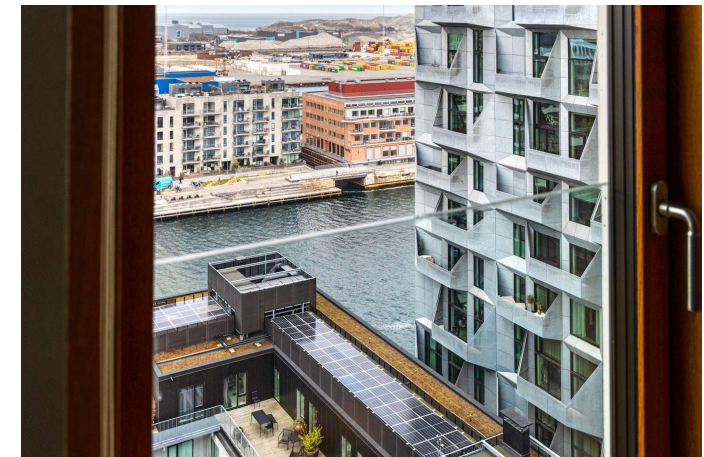
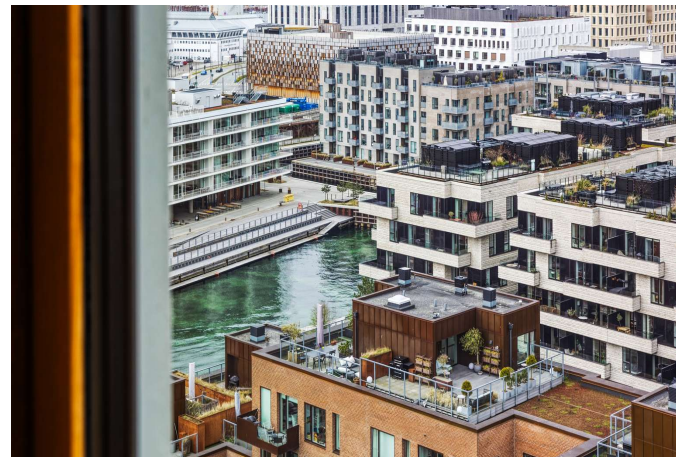
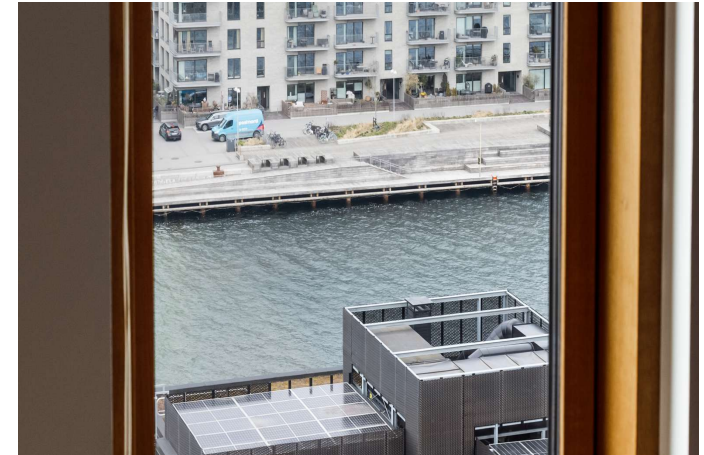




Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

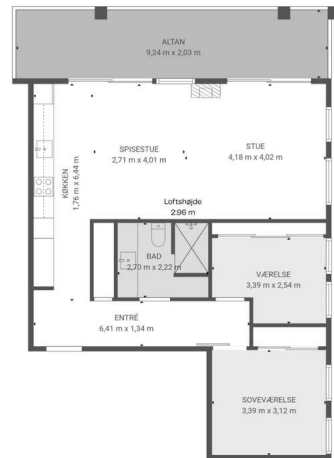
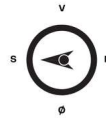




Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026



Vejledende planlægning og uden ansvær



Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2l Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.:	416798
Ejerl. Nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.816.000
Grundværdi:	5.351.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.252.800
Grundlag for grundskyld:	4.280.800

Arealer**

Tinglyst areal:	89 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	89 m ²
BBR-boligareal:	103 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

, Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

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: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.080 Forbrug: 0 A conto

Udgiften er beregnet i år: 0

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: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.889
Grundskyld	kr.	21.832
Fællesudgifter	kr.	30.155
Metroskat, anslået	kr.	6.180
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	13.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Ejerskiftegebyr	kr.	2.060
I alt	kr.	14.082.910

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. 90.156

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 75.828 md. / 909.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 62.028 md. / 744.332 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: 01.06.2026

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: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 2.630.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Frihavns Tårnet

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.124 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.026 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 89 / 8696

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles tagterrasse og cykelkælder

Servitutter

- Nr. 1: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

- Nr. 2: 10.11.2014 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 5: 12.01.2015 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 6: 14.01.2015 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPLIKT TIL FJERNVARME

- Nr. 7: 26.05.2015 - Deklaration For transformerstation i rum til rådighed og kabler

- Nr. 8: 19.10.2016 - VEDTÆGTER

Planer

Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

- 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.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - muligt forurenet

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Byzone - områdeklassificeret

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

Adresse: Helsinkigade 18, 11. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-0767
Ejerudgift/md.: kr. 7.513

Dato: 22.06.2026

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. Forsikringen er etableret: 23. november 2016. 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.

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 forenin-gens samlede opkrævning skal fordeles i ejendommen, og det er også ejerforeningen, der står for at opkræve betaling blandt ejendommens boliger. Tillægskøbesummen pristalsreguleres år-ligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.

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

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.