



REAL

## Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn

|            |                      |                      |              |
|------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>129</b>   |
| Kontant    | <b>10.700.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>7.009</b>         | Altan                | <b>Ja</b>    |
| Byggeår    | <b>2017</b>          | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **103-8468**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/nordhavn](http://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: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026



Velkommen til en lys og indbydende bolig, hvor moderne arkitektur, funktionalitet og en gennemtænkt indretning går op i en højere enhed. Her får I en lejlighed med en åben planløsning, smukke materialer og et fantastisk lysindfald, som skaber en behagelig atmosfære fra rum til rum.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og opholdsstue, hvor køkkenet med den elegante køkkenø danner en flot ramme om både madlavning, hverdagsliv og hyggelige middage. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber samtidig en fin forbindelse til altanen og den omkringliggende arkitektur. Fra boligen er der en skøn udsigt over vandet, som tilfører hjemmet en helt særlig stemning. Altanen giver mulighed for at nyde udelivet og den vandnære atmosfære, mens de gode opholdsarealer gør det nemt at indrette hjemmet med både spiseplads og hyggelige loungeområder.

Lejlighedens tre værelser er lyse og funktionelle med gode muligheder for indretning. Soveværelset har en rolig atmosfære og gode opbevaringsmuligheder, mens de øvrige rum kan anvendes som eksempelvis børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Badeværelset fremstår moderne og stilrent med separat bruseniche og praktiske vaskefaciliteter.

Ejendommen byder desuden på et attraktivt fælles gårdmiljø med grønne områder, hyggelige opholdspladser og et moderne udtryk. Her får I en dejlig kontrast til byens liv og samtidig mulighed for at nyde udelivet tæt på hjemmet.

Beliggenheden er svær at slå. Her bor I midt i Nordhavn med vandet, promenaderne og det moderne byliv lige uden for døren. De maritime omgivelser indbyder til gåture, afslapning og aktive dage, mens Københavns øvrige tilbud er inden for nem rækkevidde.

En bolig, der skal opleves – for jer, der ønsker moderne komfort, smukke omgivelser og en helt særlig beliggenhed ved vandet.

### 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.

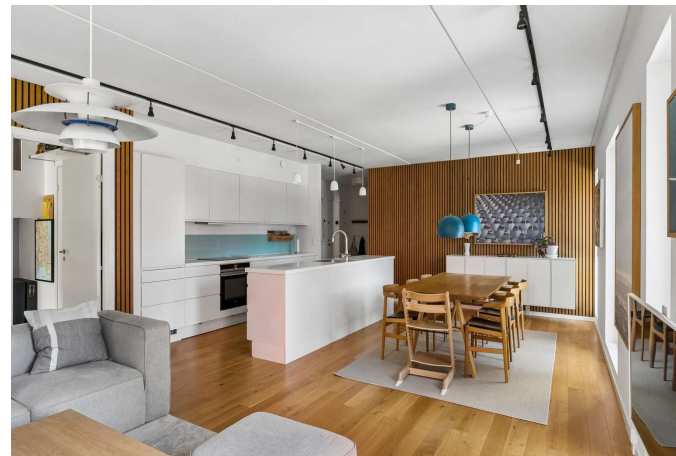
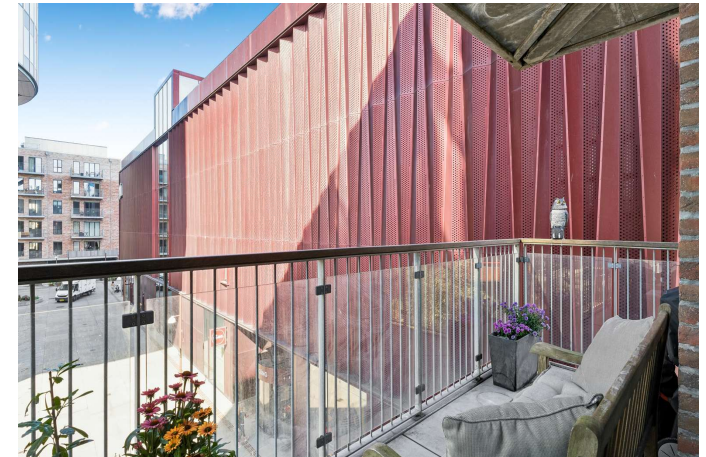
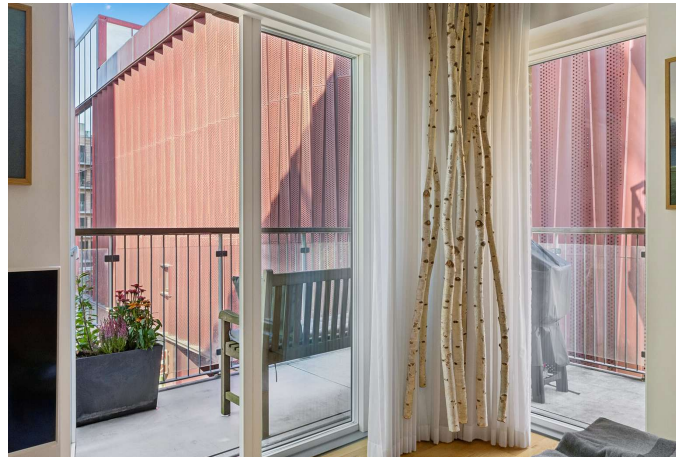
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

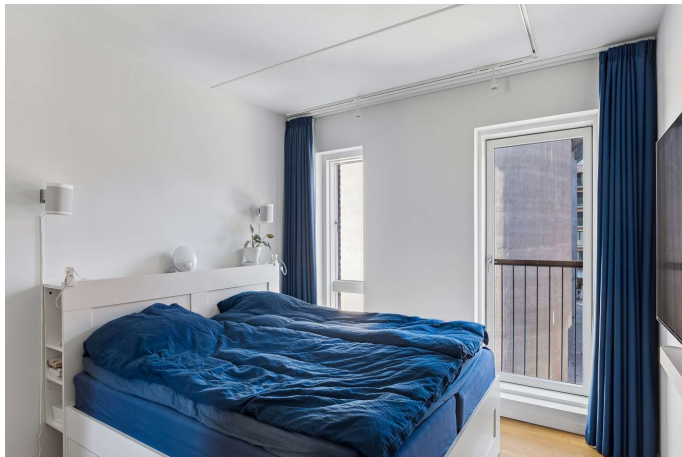
Dato: 19.09.2026



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

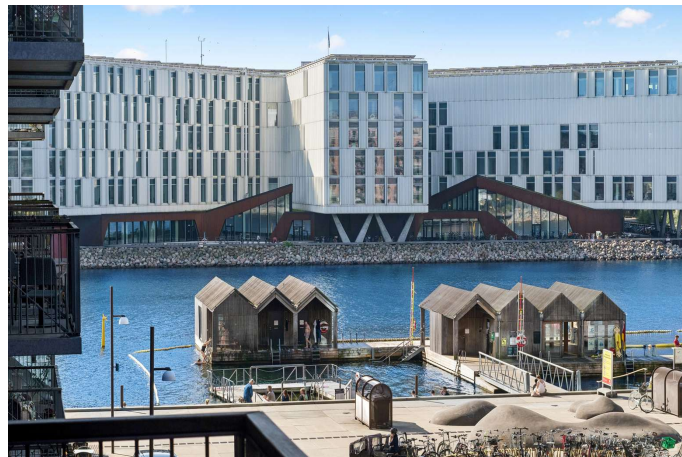
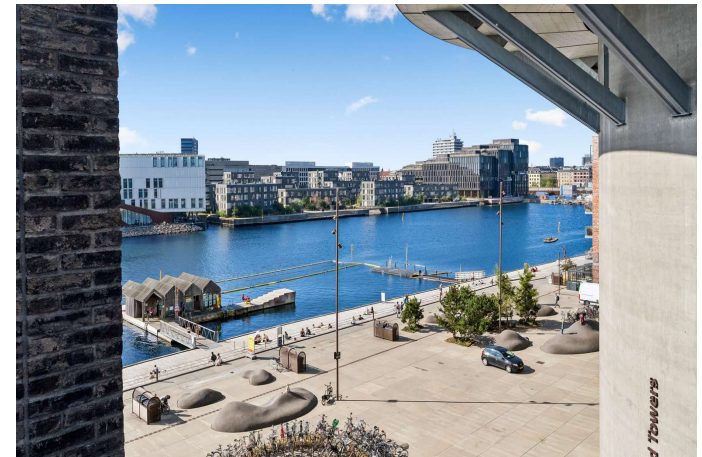
Dato: 19.09.2026



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

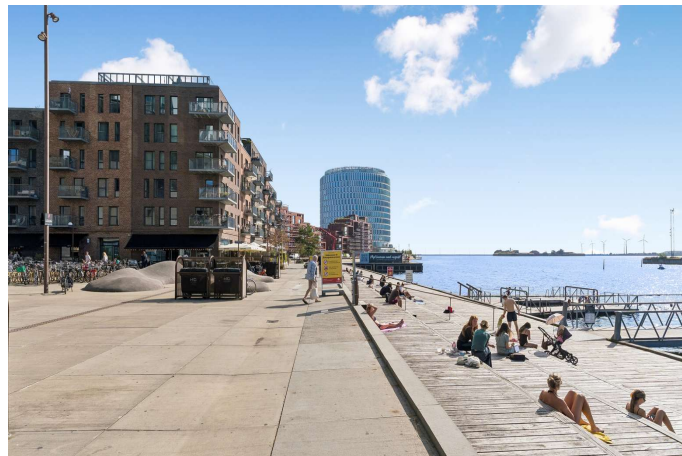
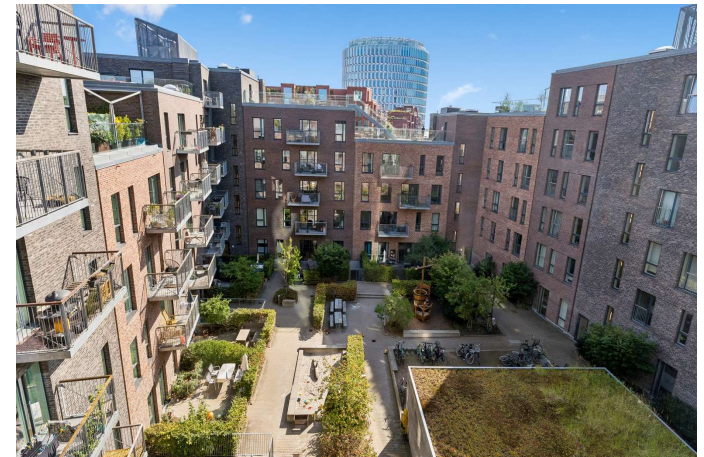
Dato: 19.09.2026



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026



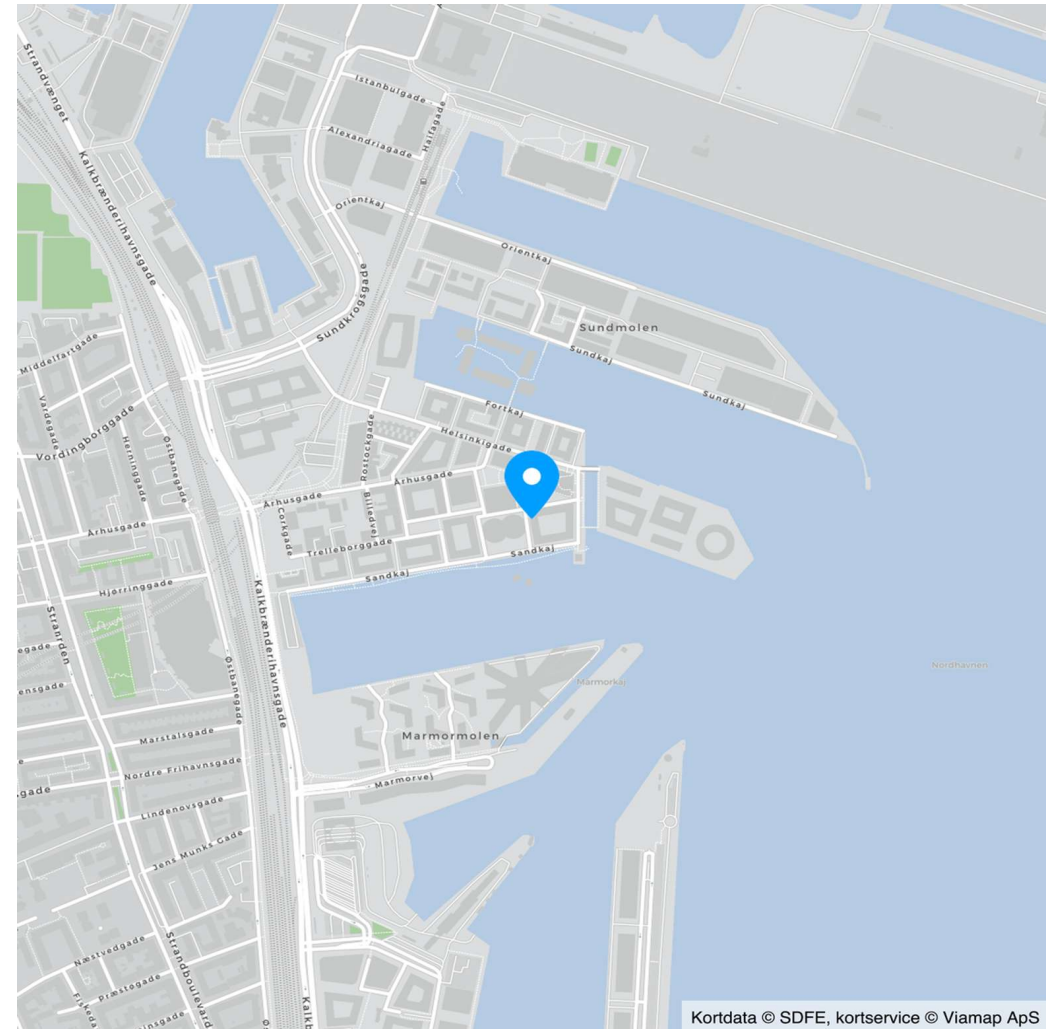
Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 2o Frihavnskvarteret, København  
BFE-nr.: 417274  
Ejerl. Nr.: 89  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 7.434.000  
Grundværdi: 4.091.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.947.200  
Grundlag for grundskyld: 3.272.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal: 117 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 129 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, Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Kogehane (Grohe), Klædeskabe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.512 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 A2015



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026

| Ejerudgift 1. år:           |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
|-----------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 30.331     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 10.700.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 16.691     | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 66.050     |
| Rottebekæmpelsesgebyr       | kr. | 149        | Ejerskiftegebyr, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. 3.250      |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 29.250     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. 10.769.300 |
| Metroskat, anslået          | kr. | 7.682      | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |                |
| Ejerudgift i alt 1. år      |     | kr. 84.103 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |

#### 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: 535.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.798 md. / 705.579 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.101 md. / 577.217 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: 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:** 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: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 1.929.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 1.866.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 1.427.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Harbour Park  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Grundejerforening**

Navn: G/F Århusgadekvarteret  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.634 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.578 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 117 / 10947  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum iflg. sælger

**Fællesfaciliteter**

Fælles tagterrasser, cykelkælder, cykelværksted og Fælleslokale

**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**

Københavns Kommuneplan  
Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn  
Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>  
- 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**

**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.

**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



Adresse: Göteborg Plads 12, 2. mf, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 10.700.000

Sagsnr.: 103-8468  
Ejerudgift/md.: kr. 7.009

Dato: 19.09.2026

kriterierne for kortlægning som forurennet.

### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens ejendomsdatarapport 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.

### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.