



REAL

Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
9.250.000
5.222
2015

Bolig m²
Værelser
Altan

88
3
Ja

Sagsnr. **103-8438**

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: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026



Velkommen til Århusgade!

Lejligheden byder velkommen via en rummelig entré med gode opbevaringsmuligheder. Herfra åbner boligen sig op i et stort og lyst køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et fantastisk opholdsrum. Køkkenet er fra HTH og er indrettet med alle nødvendige hårde hvidevarer samt en praktisk, mobil køkkenø.

Fra stuen er der direkte udgang til den store altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i rolige omgivelser. Som hjørnelejlighed har boligen et skønt lysindfald og en gennemtænkt planløsning med to gode værelser placeret i hver sin ende af lejligheden. Forældresoveværelset har en integreret skabsvæg, mens det andet værelse er ideelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er rummeligt og moderne med separat bruseniche, vaskesøjle og gulvvarme – ligesom resten af boligen.

Det særlige ved denne lejlighed er det fantastiske lysindfald, den store solrige altan og en planløsning, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Havnehuset er opført i 2015 og har en attraktiv beliggenhed midt i det populære Århusgadekvarter – blot få skridt fra Sandkaj, hvor havnebad, caféer og restauranter danner rammen om det maritime byliv. Ejendommen tilbyder en lang række attraktive fællesfaciliteter, herunder to store tagterrasser med udsigt over byen, elevator, let adgang til cykelparkering, gæsteværelse, herreværelse og legerum. Det havede gårdrum i 1. sals niveau skaber et lyst og indbydende uderum med plads til både leg og afslapning.

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: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

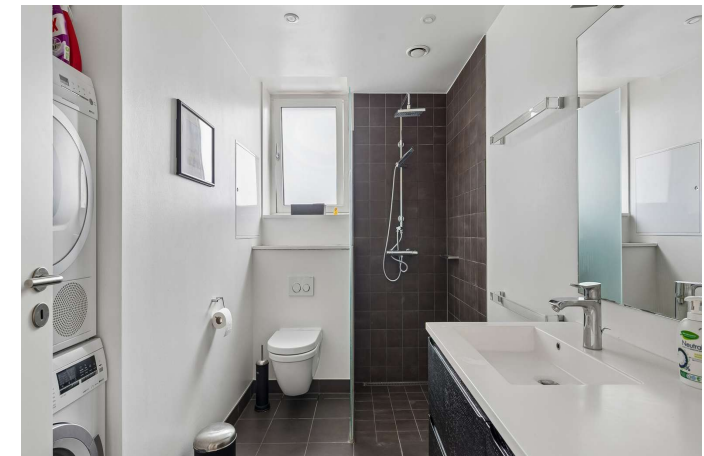
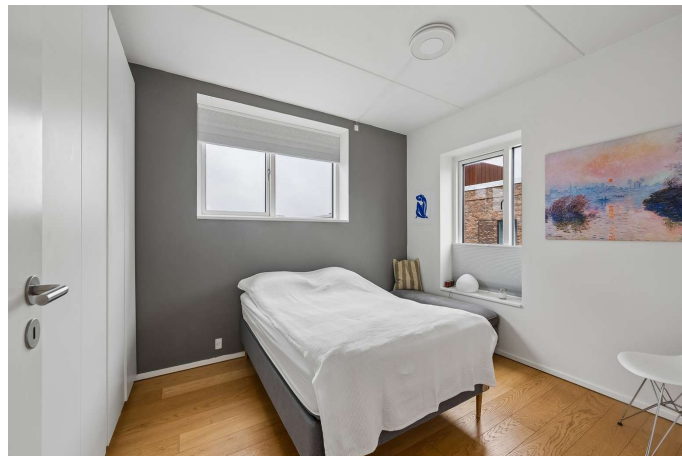
Dato: 08.09.2026



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

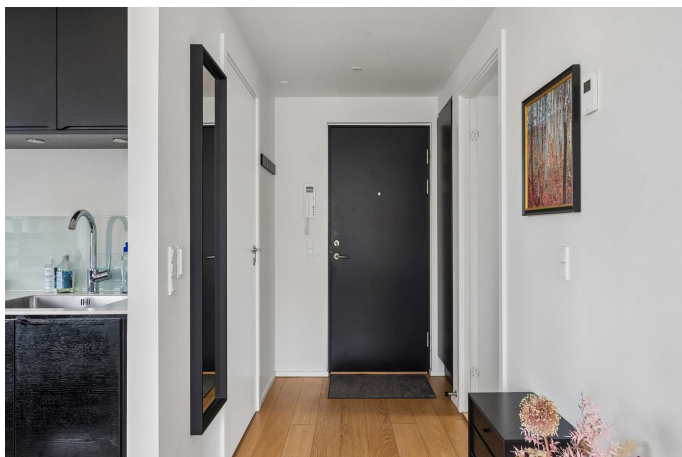
Dato: 08.09.2026



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

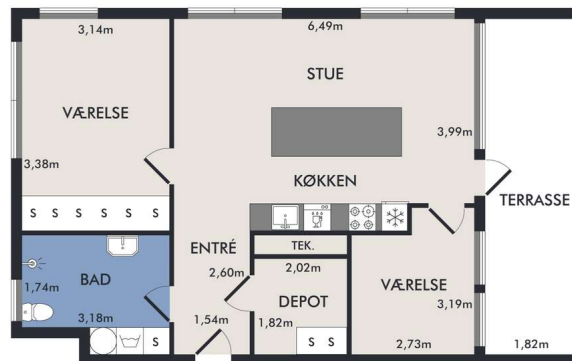


Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

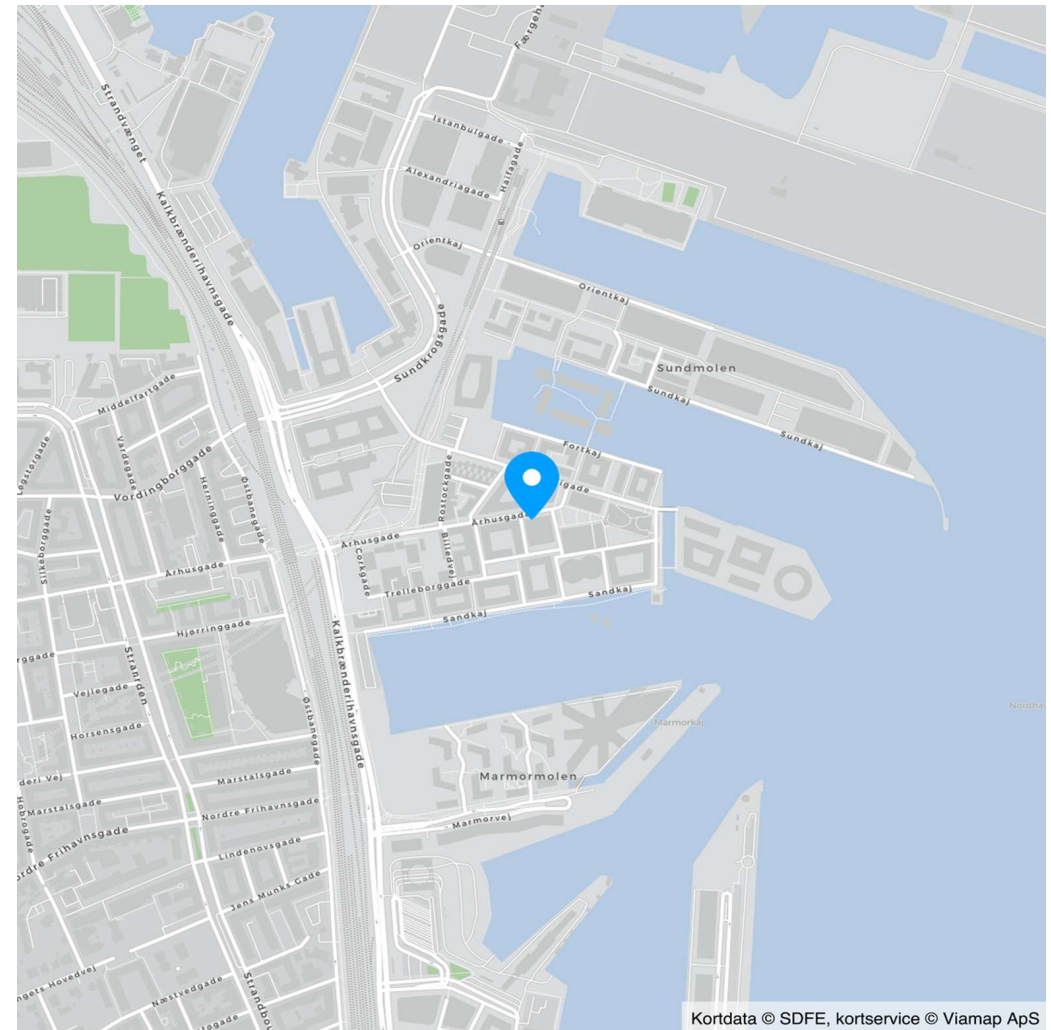
Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2ø Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	418128
Ejerl. Nr.:	52
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.298.000
Grundværdi:	2.956.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.238.400
Grundlag for grundskyld:	2.364.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	76 m ²
BBR-boligareal:	88 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):

Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afv. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.345 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers nuværende akonto opkrævning for varme udgør kr. 500 pr. mdr. og akonto vand udgør kr. 400 pr. mdr.

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
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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.616	Kontantpris	kr.	9.250.000
Grundskyld	kr.	12.060	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Fællesudgifter	kr.	23.712	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	9.310.350
Tillægssum by&havn	kr.	5.159			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 62.666			

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.825 md. / 609.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.579 md. / 498.949 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

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: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

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 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. 14: hovedstol kr. 2.380.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.610.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.552 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.453 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Havnehuset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 52.547 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 76 / 2448

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 12.12.2013 - Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum

- Nr. 3: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

- Nr. 4: 15.01.2014 - SERVITUT VEDRØRENDE MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØ-BESUM, ANVENDELSE OG PARKERINGSFOFORHOLD

- Nr. 5: 24.02.2014 - Servitut om fælles gård

- Nr. 6: 07.04.2014 - Servitut om fælles anvendelse af tagterrasse

- Nr. 7: 01.12.2014 - Deklaration vedrørende tilslutnings- og forblivelsesplit til fjernvarme

- Nr. 8: 19.01.2015 - SERVITUT VEDRØRENDE TRANSFORMERSTATION

- Nr. 9: 23.02.2015 - Deklaration om parkeringsanlæg

- Nr. 11: 16.07.2015 - Eksklusiv brugsret til terrasser

- Nr. 13: 14.12.2017 - Vedtægter for ejerforeningen Havnehuset

Planer

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

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

Områdeklassificering

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet 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.



Adresse: Århusgade 140, 5. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 103-8438
Ejerudgift/md.: kr. 5.222

Dato: 08.09.2026

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.

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. 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.