



REAL

Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	104
Kontantpris	8.950.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.479		
Byggear	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8215**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Salgsopstilling

RealMæglerne Nordhavn ApS
Ejendomsmæglere / CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. 43582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne elegante og velindrettede lejlighed med smuk udsigt til vand og grønne omgivelser. Allerede i entréen mærkes hjemmets rolige og gennemførte atmosfære, med indbyggede Unoform-garderober og en åben garderobeløsning til overtøj, som kombinerer stil og praktisk opbevaring.

Køkken-alrummet er åbent og lejlighedens naturlige samlingspunkt. Unoform køkkenet har et tidløst, minimalistisk udtryk i lyse materialer, hvor funktion og design går hånd i hånd. Hver detalje er nøje udvalgt: Miele-hvidevarer, Quooker-armatur, og elegant bordplade, der afspejler håndværk og kvalitet. Alrummet er rummeligt og med god plads til både et sofaarrangement og spiseplads. Der er tilmed mulighed for at lave et ekstra værelse i den ene del af rummet. Fra stuen er udgang til lejlighedens vestvendte altan med udsigt over Nordhavns bassinet.

Altanen byder på frie og rolige kig til vand og grønne omgivelser, og ligger orienteret mod vest og med sol fra tidlig eftermiddag til tidlig aften. Den ligger i den rolige ende af Mariehamngade, hvor trafikken er minimal, og stemningen fredelig.

En skydedør forbinder lejlighedens soveværelse med stuen og skaber en naturlig åbenhed og skønt lysindfald til rummene. Soveværelset er rummeligt med god opbevaringsplads i Unoform-garderoberne, og emmer af lys fra de store vinduespartier. Her er også udgang til lejlighedens skønne altan.

Lejlighedens badeværelse er lyst og rummeligt. Her er masser af god skabsplads og Miele vaskesøjle, samt en stor brusekabine med Dornbracht-armaturer. Hvert element afspejler kvalitet og gennemført detalje.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i NORDØHUSET som er en del af NordØ – en unik ejendom med sin fremskudte placering i Nordhavns havnerum. Der er opført 115 bæredygtige boliger, tegnet af Henning Larsen Architects og udviklet af PFA Pension. Ejendommen og området er inspireret af Østerbros klassiske karrébebyggelse og

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: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026



Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

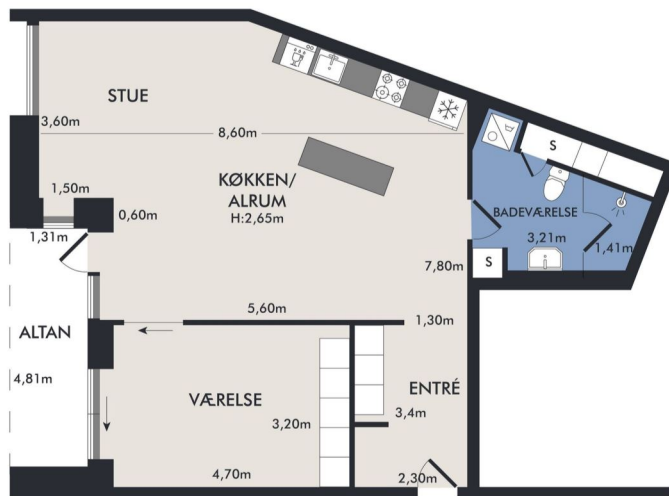


Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2 bv Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.:	100607349
Ejl.nr.:	76
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.495.000 kr.
Grundværdi:	5.697.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.557.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	91 m ²
- heraf boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	104 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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 - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte - Thermex
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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: Energimærke A2020.



Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.950.000
Grundskyld	kr.	23.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.550
Ejerforening	kr.	27.640	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.250
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	131	I alt	kr.	9.008.800
			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		89.754			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.277 md./ 567.319 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.121 md./ 469.446 år v/24,00%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

07.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **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: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

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:

Afventer besvarelse fra E/F

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 13.676 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse G/F

Århusgadekvarter

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 91/9116

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.

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

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.12.2013 lbnr. 1005047886 Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Nr. 2 lyst d. 17.12.2017 lbnr. 1009430211 Jordforening

Nr. 3 lyst d. 13.12.2018 lbnr. 1010353155 Jordforening

Nr. 4 lyst d. 13.02.2020 lbnr. 1011637656 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

Nr. 7 lyst d. 05.03.2020 lbnr. 1011700799 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG

SUPPLERENDE KØBE-SUM, II ANVENDELSE, III PARKERINGSFORHOL

Nr. 8 lyst d. 11.03.2020 lbnr. 1011724939 SERVITUT VEDRØRENDE ANKRE

Nr. 9 lyst d. 14.04.2020 lbnr. 1011798052 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG

FORBLIVELSESPILGT TIL FJERNVARME

Nr. 10 lyst d. 25.05.2020 lbnr. 1011885225 SERVITUT VEDRØRENDE IKKE FORRINGELSE AF

ADGANGSVEJE OG OFFENTLIG ADGANG TIL FÆLLESAREALER

Nr. 11 lyst d. 14.11.2022 lbnr. 1014402090 Deklaration om fælles afløb

Nr. 12 lyst d. 21.02.2023 lbnr. 1014638916 Deklaration om Friarealer

Nr. 13 lyst d. 03.05.2023 lbnr. 1014805886 Deklaration om fællesfaciliteter

Nr. 14 lyst d. 01.06.2023 lbnr. 1014874831 Vedtægter - Foreningens navn er Spildevandslauget Nordø ("Spildevandslauget")

Nr. 15 lyst d. 13.06.2023 lbnr. 1014895793 DEKLARATION OM BRANDSMITTE

Nr. 16 lyst d. 01.08.2023 lbnr. 1015006285 Normalvedtægt Fravigelse

Nr. 18 lyst d. 06.09.2023 lbnr. 1015093296 DEKLARATION OM EFTERLADTE SPUNSVÆGGE

**Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificering**



Adresse: Mariehamngade 3, st. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 103-8215
Ejerudgift/md.: kr. 7.479

Dato: 09.01.2026

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

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgssopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået *til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet*. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Byggeskadeforsikring

Der er 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.

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, og er startet den 1. april 2021. 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. Metroskatten er inkluderet i fællesudgifterne. Der kommer ikke en særskilt opkrævning iflg. administrator.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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.