



REAL

Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	120
Kontant	10.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.106		
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **103-8478**

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: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026



Velkommen til denne moderne og veldisponerede lejlighed, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum med et stilrent HTH-køkken i direkte forbindelse med spise- og opholdsområde. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, og fra alrummet er der udgang til hele to altaner, hvor solen kan nydes dagen igennem.

Lejligheden byder på tre gode værelser, herunder et rummeligt master-bedroom samt to fleksible værelser, der kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Derudover får du et praktisk depotrum og hele to flotte badeværelser med separat bruseniche, hvoraf det ene er en del af master-bedroom og dermed giver ekstra privatliv. Den gennemtænkte planløsning rummer desuden en indbydende entré og en naturlig opdeling mellem opholds- og værelsesafdeling. Her får du en indflytningsklar bolig med masser af lys, to altaner, tre værelser, to badeværelser og et lækkert HTH-køkken.

Ejendommen kombinerer på flotteste vis historisk arkitektur med moderne æstetik. Boligen er placeret oven på en historisk del af Nordhavns erhverv, mens ejendommens nederste del fortsat anvendes til erhverv og den nyere tilbygning rummer boliger.

Beliggenheden i det attraktive Århusgadekvarter byder på få meter til vandet og havnebadet samt Lüders P-hus med det populære konditæg. Her er kort afstand til parkering, træning, biograf, caféer, restauranter, indkøb og gode transportmuligheder – alt sammen i et område med en helt særlig atmosfære og nem adgang til resten af byen.

Dette er en bolig, der skal ses og opleves!

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: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

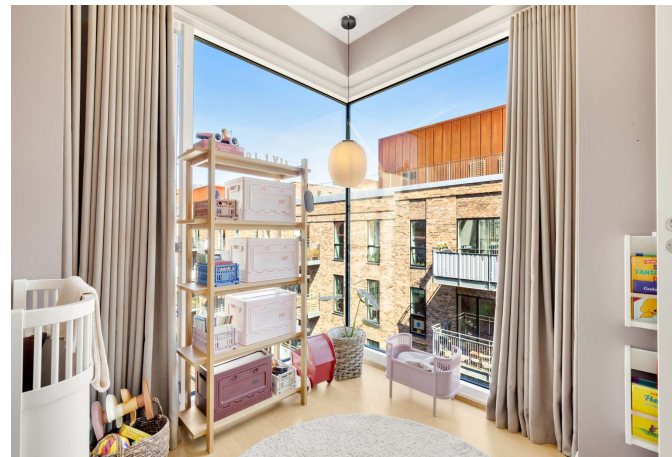
Dato: 14.08.2026



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

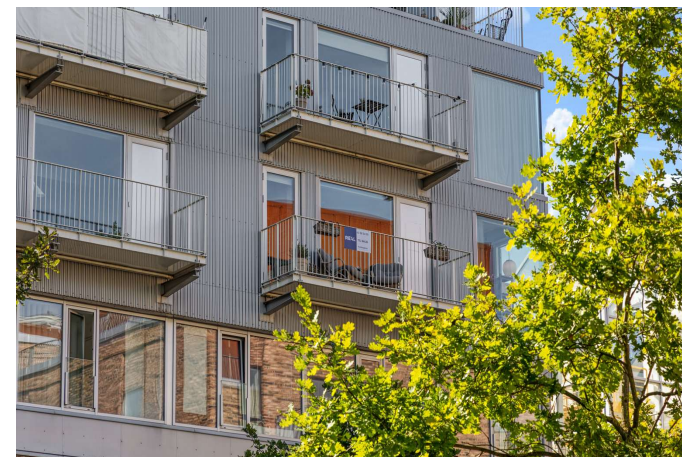
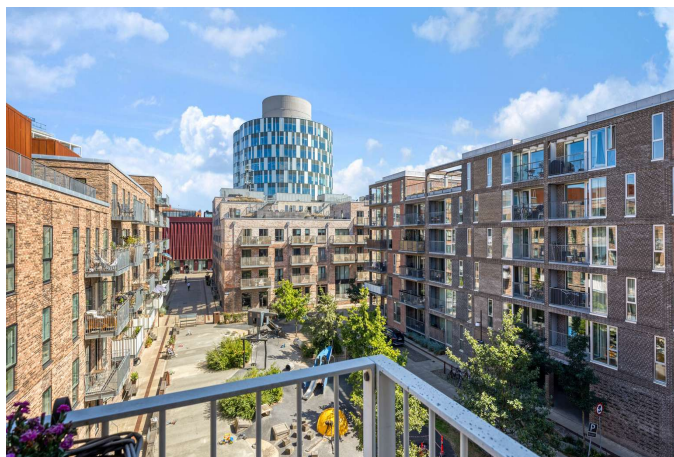
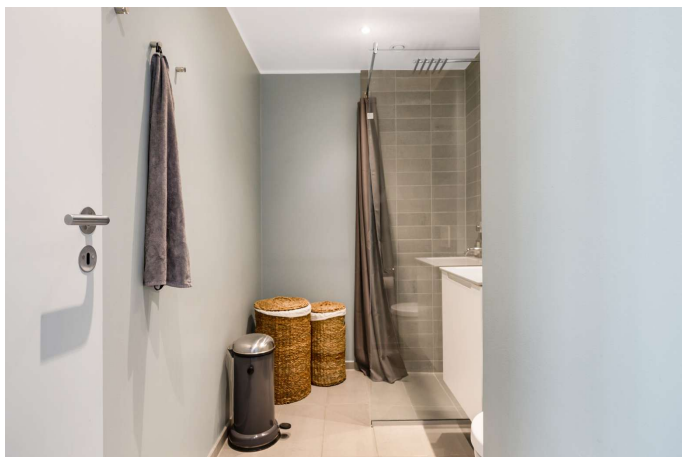
Dato: 14.08.2026



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

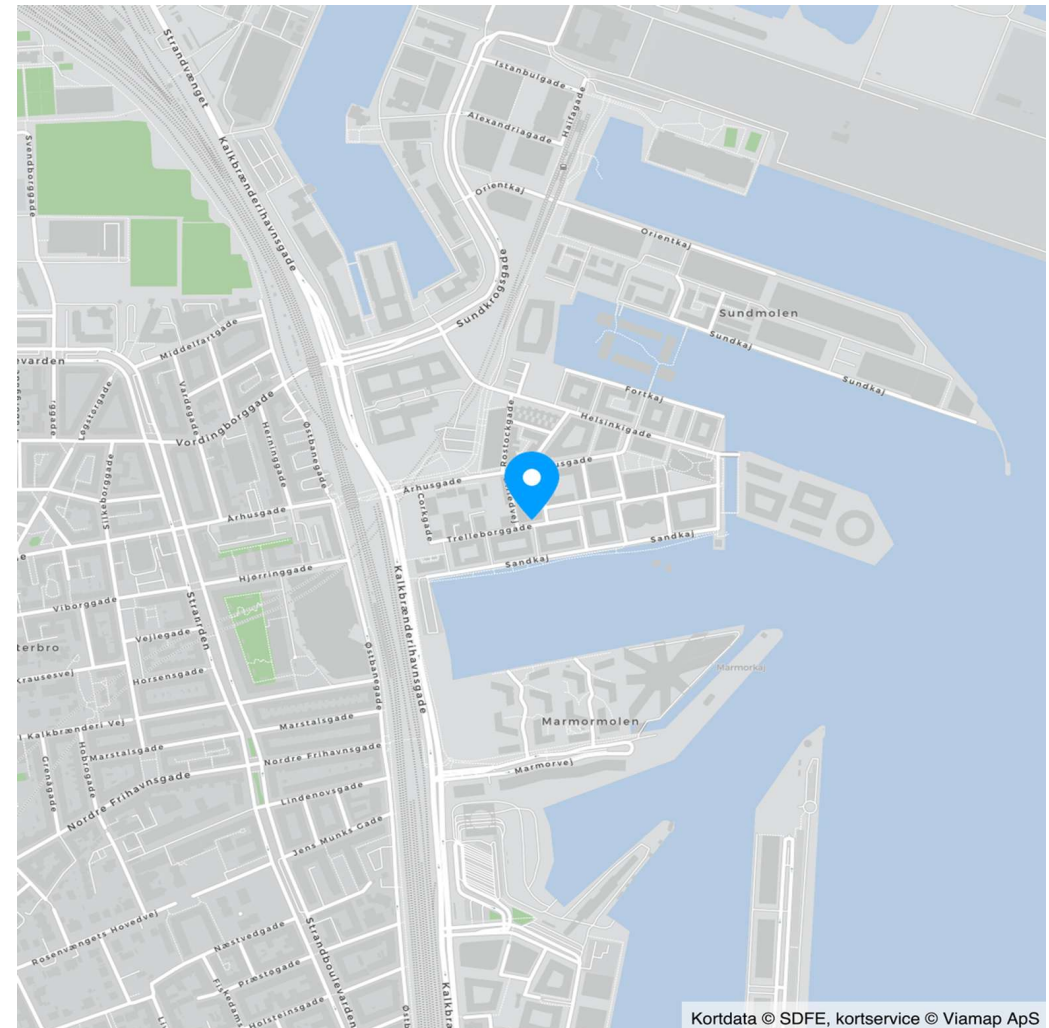
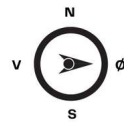
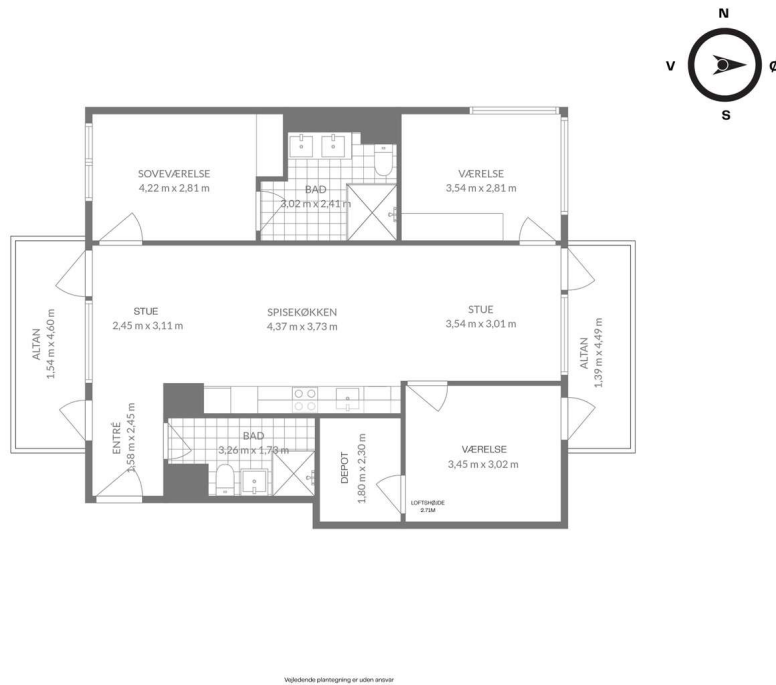
Dato: 14.08.2026



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2bq Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 100162633
Ejerl. Nr.: 35
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.519.000
Grundværdi: 4.225.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.215.200
Grundlag for grundskyld: 3.380.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 107 m²
- Heraf tinglyst boligareal 107 m²
BBR-boligareal: 120 m²

** 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 (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, 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: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos If
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.: 6.800 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 C



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
 Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.598	Kontantpris	kr.	10.495.000
Grundskyld	kr.	17.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	142	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	46.251	I alt	kr.	10.561.675
Metroskat, By & Havn	kr.	7.041			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 97.270			

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 57.100 md. / 685.199 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.708 md. / 560.502 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: 09.07.2026

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 **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: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026

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 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. 17: hovedstol kr. 50.000
Nr. 19: hovedstol kr. 4.616.000
Nr. 20: hovedstol kr. 509.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		14.08.2026

Ejerforening

Navn: EJERFORENINGEN BILLEDVEJ M FL
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: GF Århusgadekvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.291 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 11.383 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 107 / 5227
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fællesrum kan lejes for 100 til fest osv. iflg. sælger

Servitutter

- Nr. : 14.08.2026 -
- Nr. 1: 30.05.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr litra E4 1_S-I_53
- Nr. 2: 30.03.1995 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 05.05.1995 - Tillæg til vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 08.06.2006 - Tillæg til vedtægter for Ejerforening
- Nr. 5: 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu:

Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S) Akt P-625 I.afd. 1_P-I_625 - se tillige AKT: 1_N-IV_353

- Nr. 6: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
- Nr. 7: 21.04.2017 - DEKLARATION
- Nr. 8: 21.08.2017 - Deklaration
- Nr. 9: 17.12.2017 - Jordforurening
- Nr. 10: 15.05.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 11: 30.07.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING
- Nr. 12: 31.07.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE BYGGEPLIGT
- Nr. 13: 01.08.2018 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 16: 26.11.2018 - Tillæg til vedtægter.
- Nr. 18: 12.12.2024 - Jordforurening

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



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 7, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 103-8478
Ejerudgift/md.: kr. 8.106

Dato: 14.08.2026

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.

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.