



REAL

Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	5.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.403	Altan	Ja
Byggeår	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **103-8454**

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 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026



Denne indbydende lejlighed er ideel for både første gangs købere, studerende og forældre købere. De 54 kvadratmeter er optimalt udnyttet og byder på en gennemgående moderne stil, hvor nye materialer og kvaliteten er i højsædet. Her får du et hjem, hvor du kan flytte ind uden bekymringer, da alt er i top stand og kræver minimal vedligeholdelse. Lejligheden er 100% indflytningsklar med flotte, lyse plankegulve, energieffektive vinduer og gulvvarme, der strækker sig over hele boligen. Hver detalje er nøje udvalgt for at skabe et komfortabelt og stilrent hjem. Køkkenet er rummeligt og funktionelt, med et stort vinduesparti, der giver et vidunderligt lysindfald. Her har du mulighed for at åbne op til en fransk altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller aftensolen. Køkkenet er udstyret med moderne hårde hvidevarer. I den modsatte ende af lejligheden finder du soveværelset, der fortsætter den lyse og luftige stemning. Det er indrettet med indbyggede skabe, som giver dig masser af opbevaringsplads, samtidig med at rummet fremstår stilrent og overskueligt. Fra soveværelset har du direkte adgang til en altan, hvor du kan slappe af og nyde udsigten over gården. Badeværelset er både funktionelt og elegant med en dobbelt vaskesøjle, en praktisk bruseniche og lyse armaturer, der understøtter lejlighedens moderne udtryk. Selvfølgelig er der også gulvvarme, som gør det ekstra behageligt at bruge badeværelset, uanset årstiden.

Ejendommen:

Ejendommen, som blev opført i 2016, består af seks etager og er præget af et moderne, stilfuldt design, der harmonerer perfekt med området. Her får du en bolig i en velfungerende, veldrevet ejerforening, hvor kvalitet og komfort er i højsædet.

Om området:

Trelleborggade ligger i hjertet af det pulserende og eksklusive Nordhavn, hvor du finder en unik blanding af moderne arkitektur og charmerende gamle pakhuse. Området har gennemgået en imponerende transformation, og i dag byder det på en række trendy kaffebarer, små butikker og supermarkeder, der skaber en helt særlig stemning af "hv i hven".

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

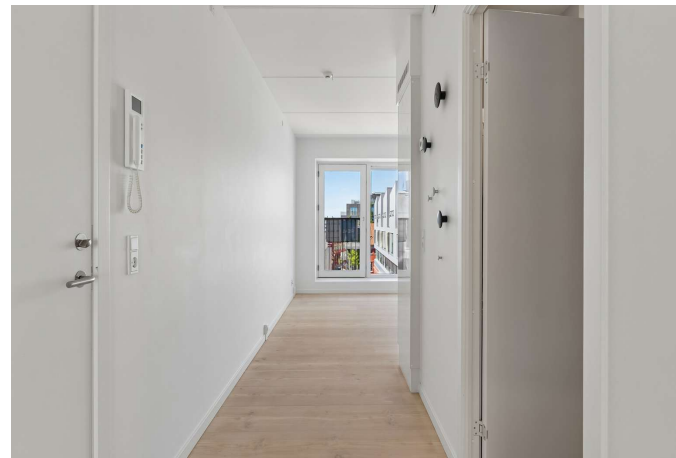
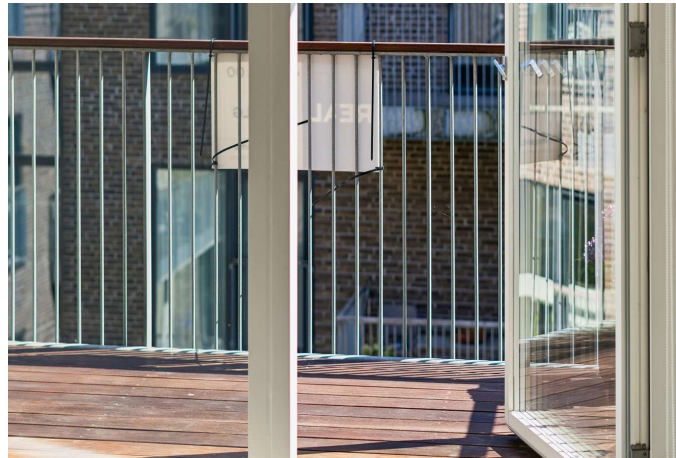
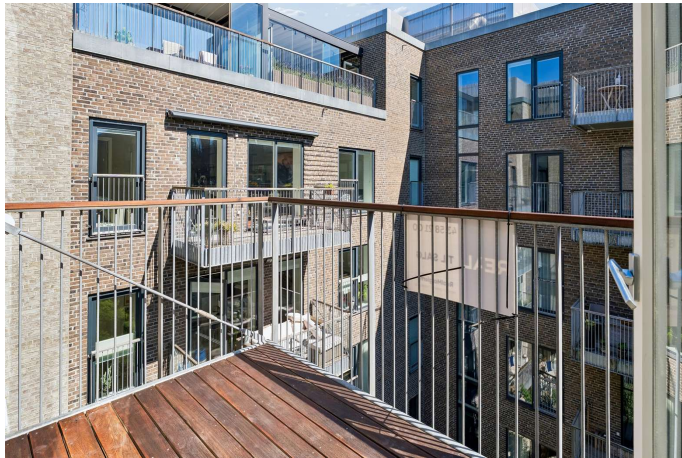
Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

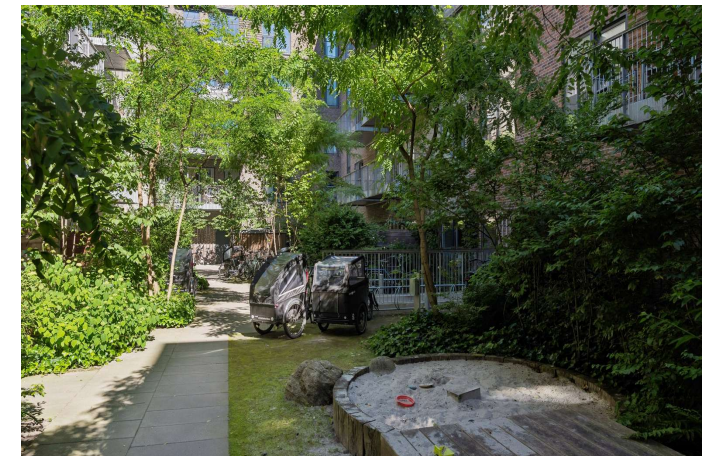




Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

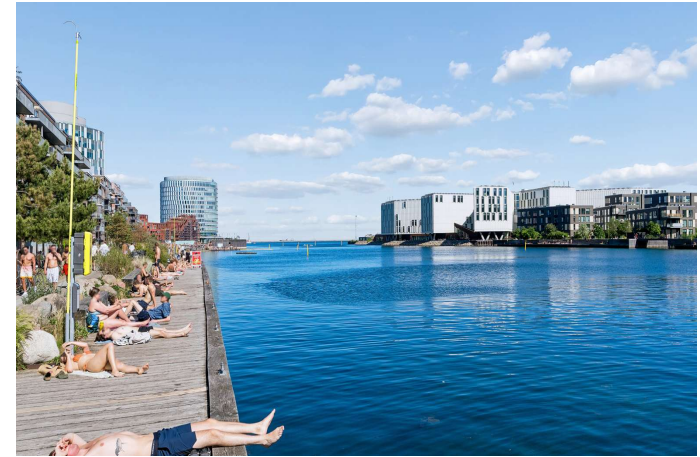




Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

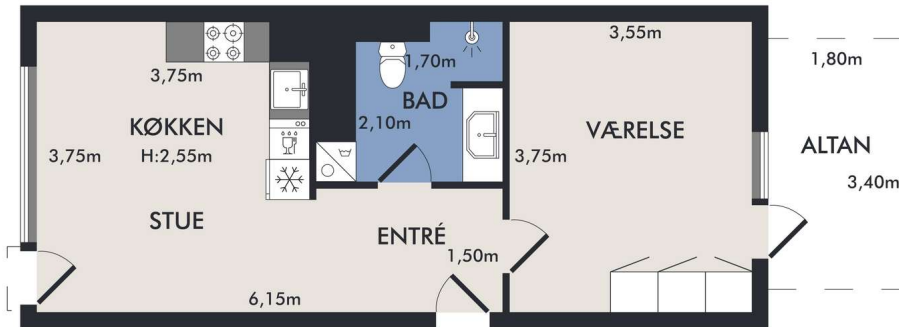




Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2e Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.: 415376
Ejerl. Nr.: 35
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.714.000
Grundværdi: 1.967.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.971.200
Grundlag for grundskyld: 1.573.600

Arealer**

Tinglyst areal: 43 m²
Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 54 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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 (kombiovn med mikrobølgeovn)), Kogeplade (Gorenje), Emhætte, Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Quooker

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 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 2.287 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.153	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	8.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Fællesudgift/ejerudgifter, anslået	kr.	14.328	I alt	kr.	5.731.050
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	94			
Metrokat, anslået	kr.	3.240			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.840			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.909 md. / 370.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.282 md. / 303.383 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: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

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. 1.550.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger fra administrator/ejerforening		07.07.2026

Ejerforening

Navn: EF havnekanten
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.419 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.518 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 43 / 7741
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fællesrum, tagterrasse og værksted

Servitutter

- Nr. 1: 28.04.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr litra E23 og E24 1_S-I_53
- Nr. 2: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
- Nr. 3: 12.01.2015 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 6: 26.01.2015 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
- Nr. 7: 27.01.2015 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF SPUNS OG JORDANKRE LANGS

SANDKAJ

- Nr. 8: 11.02.2015 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 9: 26.01.2015 -
- Nr. 10: 22.07.2015 - Jordforurening
- Nr. 11: 19.08.2015 - Jordforurening
- Nr. 12: 28.09.2016 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN HAVNEKANTEN

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

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

Adresse: Trelleborggade 18, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 103-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 07.07.2026

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. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.

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.

Byzone - områdeklassificeret

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 / regionens oplysninger registreret som forurennet 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.

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.