



REAL

Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	7.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.166		
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **103-8212**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

I Kanonhuset er intet overladt til tilfældighederne. Samtidig er Kanonhuset en enkel og ligefrem "broder" til de gamle værkstedsbygninger der gør Den Røde By til en unik attraktion. Kanonhuset er tegnet af Entasis arkitekter, der igennem de sidste 20 år, har bidraget aktivt og prisbelønnet til udviklingen af København. Kanonhuset har i de to nederste etager erhverv, og i de tre øverste etager boliger. Lejligheden er løftet op i lyset og har rå betonvægge, der giver et unikt og gennemført udtryk. Den Røde Bys lave bygninger fører til at "man har himmel som i et parcelhuskvarter" og indbliksgenerne er stærk reducerede. Man har således en unik oplevelse af at være midt i den nye tætte bydel, tilsmilet af himmel, sol og udsigt, men uden at være generet af indblik og skygge.

Området:

Århusgadekvarteret bygger på områdets lange historie og stærke identitet: Havnens historie og områdets kvaliteter vil sammen med fremtidens byrum og byggerier skabe en enestående bydel med stærke kontraster: Nyt møder gammelt. Den tætte bebyggelse med smalle stræder, små byrum og velafgrænsede gårdum vil stå i kontrast til vandets åbne vidder. Karéen ligger helt centralt men skjærmes for støj, vind og trafik, og i stedet opleves den tætte med åbne karre som et betagende grønt pusterum i den tætte by.

Materialer, aptering, indretning mv.

Kanonhusets aptering er valgt med omhu af Entasis og specialister som eksempelvis den danske lysguru Michael Anker fra Anker og Co. Alle valg peger mod det karakterfulde, hvor formen måske er nøgtern og minimal, men materialet er karakterfuldt og rigt på stoflighed. Husets hoveddør findes med udgang til gården frem for Trelleborggade. Haven/gården er en stor "attraktor" - en grøn og generøs ramme om ankomsten til Kanonhuset. Opgangen står i rå beton og sort stål. En 4,5 meter høj ståldør fører ind til værkstedshallen som i dag er Entasis nye domicil. Et fælles gårdum med udeophold tilbyder sig som et mødested for dem der arbejder og bord i huset og karreen.

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 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026



Adresse: Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2 bo Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	433048
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.060.000 kr.
Grundværdi:	2.751.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.048.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.200.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- heraf boligareal:	61 m ²

BBR-boligareal:	79 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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. 20.03.2015 lbnr. 1006214224 Ekspropriation foreløbig notering
Nr. 2 lyst d. 12.12.2013 lbnr. 1005047886 Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
Nr. 3 lyst d. 06.08.2015 lbnr. 1006612113 Jordforurening
Nr. 4 lyst d. 30.10.2015 lbnr. 1006833757 Jordforurening
Nr. 5 lyst d. 19.08.2016 lbnr. 1007525997 DEKLARATION
Nr. 6 lyst d. 19.10.2016 lbnr. 1007723386 Deklaration om brandforhold
Nr. 7 lyst d. 09.05.2017 lbnr. 1008668050 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
Nr. 8 lyst d. 31.05.2017 lbnr. 1008716425 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
Nr. 9 lyst d. 14.06.2017 lbnr. 1008752579 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME
Nr. 12 lyst d. 16.12.2021 lbnr. 1013500657 Jordforurening
Nr. 13 lyst d. 18.03.2024 lbnr. 1015557934 Deklaration om byggeretligt skel

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte - Trepol
Køle/fryseseab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 5.670 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus

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

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.

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år (i 60 år) betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. 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. Anslået udgift for nærværende lejlighed er indsat under ejerudgiften (kr. 60,00 gange BBR-areal). Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.



Adresse: Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.645	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	11.211	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Ejerforening, anslået	kr.	25.248	I alt	kr.	7.443.750
Metroskat/tillægskøbesum, anslået	kr.	4.740			

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

61.994

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.604 md./ 475.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.460 md./ 389.524 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 4% 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: 27.01.2026
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: Trelleborggade 7, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 103-8212
Ejerudgift/md.: kr. 5.166

Dato: 28.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Århusgadekvarteret + G/F Redhavnskvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 9.355 i form af Anden hæftelse (UDVIKLINGSSKABET BY & HAVN

I/S)/Anden hæftelse (G/F Grundejerforeningen Århusgadekvarter) - Indeksreguleret

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: adm. ford.tal

Tinglyst fordelingstal: 2/40

Adm. fordelingstal: 80,7/1230,4

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 59.000 kr.

I form af: ANSLÆT

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.