

**REAL**



## Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.292</b>		
Byggeår	<b>2016</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **103-8451**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/nordhavn](http://www.realmæglerne.dk/nordhavn)

## Salgsopstilling

Formulærens 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 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026



Velkommen til en indbydende bolig, hvor funktionalitet, lys og udeliv går hånd i hånd. Her får du en veludnyttet planløsning med gode opholdsrum, et rummeligt soveværelse og hele to terrasser, der giver ekstra plads til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor køkkenet ligger i direkte forbindelse med stuen. Den åbne indretning skaber en lys og luftig atmosfære med plads til både madlavning, spiseplads og afslapning. Fra opholdsrummet er der adgang til en skøn terrasse, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Det rummelige soveværelse har en god størrelse og byder på mange indretningsmuligheder samt direkte adgang til endnu en privat terrasse. Her kan dagen begynde med morgenkaffen i solen eller afsluttes i rolige omgivelser. Badeværelset fremstår praktisk indrettet med god plads, mens entréen binder boligen sammen på en funktionel måde. De store vinduespartier sikrer et behageligt lysindfald gennem hele dagen og understreger den lyse og indbydende stemning.

### Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i den anerkendte forening Havnekanten, som er tegnet af Vilhelm Lauritzen. Foreningen byder blandt andet på en stor fælles tagterrasse, hvortil der er indkøbt loungemøbler og to store Weber-grill. Foreningen har desuden et stort selskabslokale, cykelkælder, depotrum og en hyggelig gård. Foreningen er veldrevet.

### Området:

Boligen er beliggende i det attraktive Århusgadekvarter, som er kendt for sin unikke historie og stærke identitet. Lejlighedens placering er kun få meter fra vandet, havnebadet samt Lüders P-hus, som er kendt for sit meget populære konditæg. Der er kort afstand til parkering, træning, biograf, lækre caféer og spisesteder samt gode indkøbs- og transportmuligheder. Området er omgivet af en fantastisk atmosfære, og man kan nemt og hurtigt komme rundt i byen.

### 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.

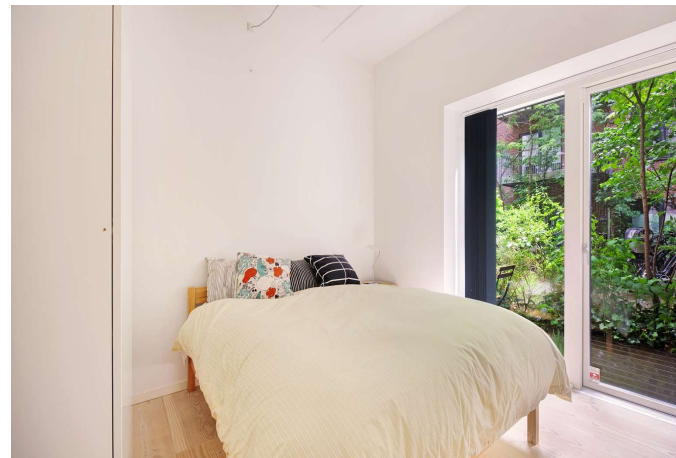
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

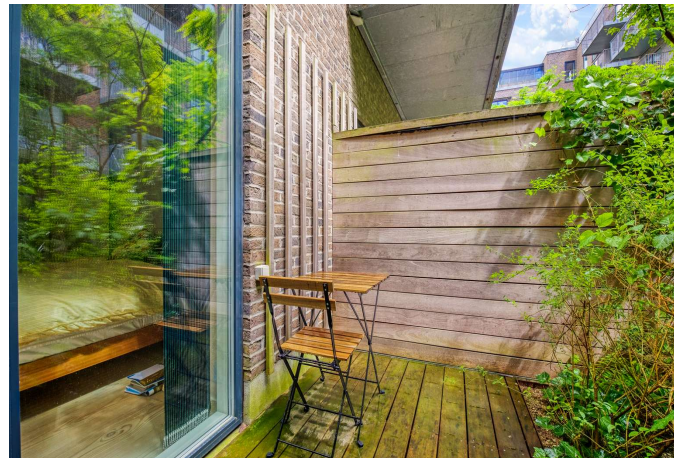
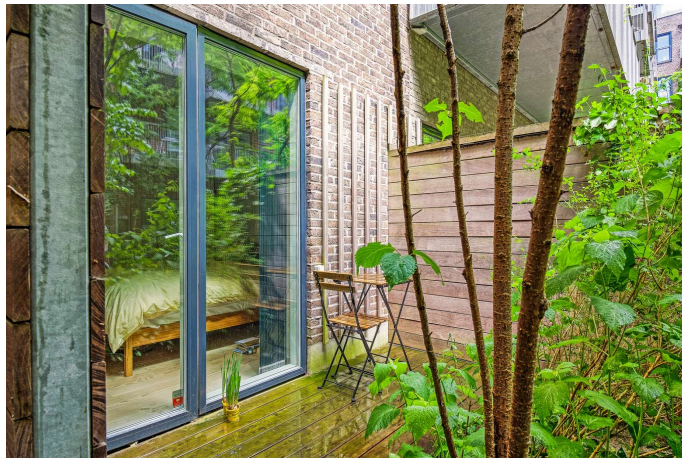




Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026





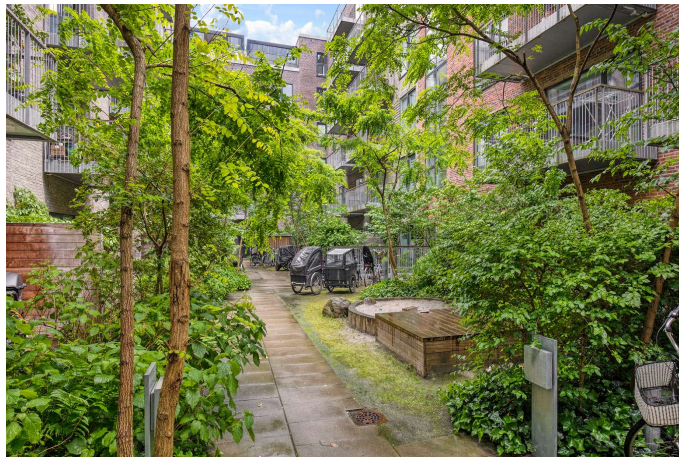
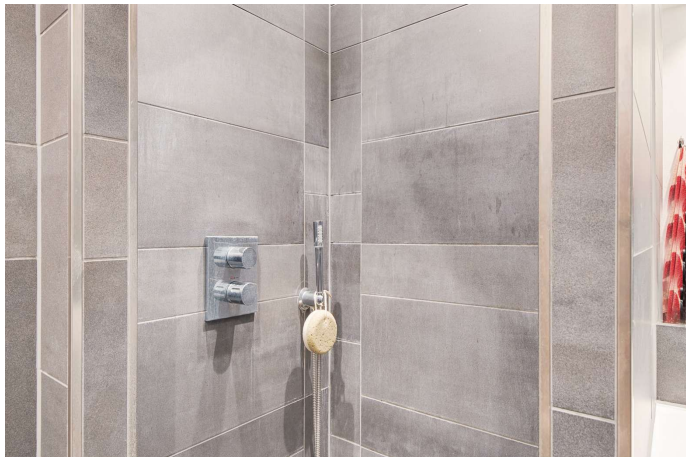
---

Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

---





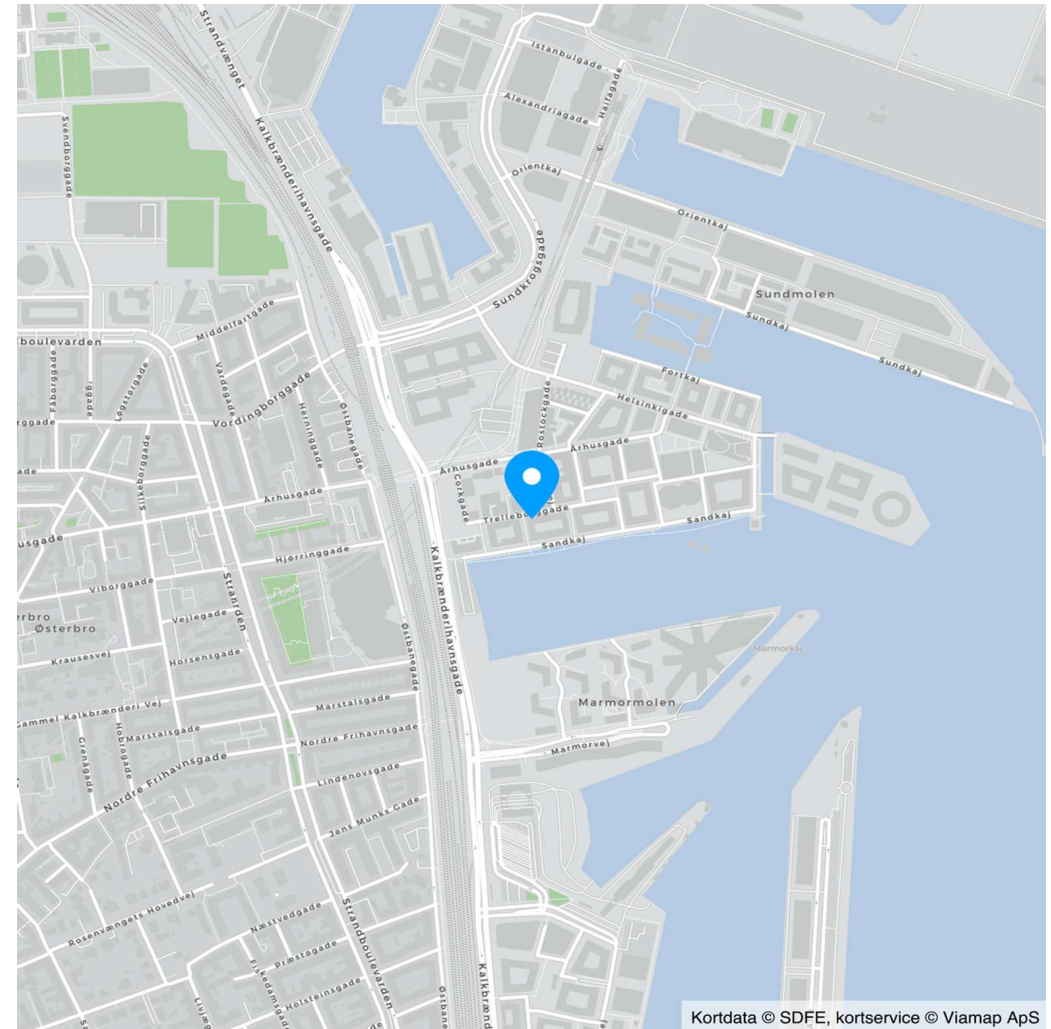
Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2e Frihavskvarteret, København
BFE-nr.:	415012
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.479.000
Grundværdi:	1.866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.783.200
Grundlag for grundskyld:	1.492.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	43 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	43 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	55 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

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 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

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.: 4.069 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 forvente

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.194	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	7.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	95	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	14.325	I alt	kr.	5.532.850
Metrokat, anslået	kr.	3.275			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.502			

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.397 md. / 292.759 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 **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 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

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. 2.350.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 12.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		01.07.2026

**Ejerforening**

Navn: E/F Havnekanten  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Grundejerforening**

Navn: G/F Århusgadekvarteret  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.519 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.546 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

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

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Fælles cykelkælder og festlokale

**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**

**Byzone - områdeklassificeret**

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

---

Adresse: Trelleborggade 14, st. tv, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 103-8451  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 01.07.2026

---

### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på videnskabsniveau 1.

En forurening på videnskabsniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

### Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Optrækningen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.