



REAL

Kielgade 1, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	151
Kontant	18.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.105	Grund m ²	131
Byggeår	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **103-8485**

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: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026



Fantastisk og indbydende gårdhavehus i "Frikvarteret" og på attraktive, børnevenlige og rolige Kielgade!

Velkommen til et rækkehus, der kan noget andet end de fleste. 151 kvm, fem værelser, to badeværelser og en af Nordhavns fedeste gårdhaver – midt i "Frikvarteret".

Huset fordeler sig over flere niveauer, og det er netop dét, der giver boligen sin karakter. Højt til loftet, store vinduespartier og ovenlys trækker lyset langt ind i huset, mens planløsningen skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelser.

De fem værelser giver plads til familien og til, at behovene kan ændre sig undervejs. Børneværelser, kontor, gæsteværelse eller walk-in – her er kvadratmeterne til at indrette sig efter hverdagen frem for omvendt.

Men det er især udearealerne, der skiller huset ud. Den private gårdhave ligger helt ugeneret, og den nuværende ejer har etableret en trappe direkte op til den øverste terrasse. Det binder de to udearealer sammen og giver en helt anden måde at bruge huset på. Åbn døren og lad børnene slippe ud uden først at pakke en pusletaske – eller brug begge niveauer, når familie og venner samles til lange middage og større begivenheder.

Det helt særlige ved boligen er den sjældne grad af privatliv. Både huset og gårdhaven ligger helt ugeneret og uden indkig – en kvalitet, som kun ganske få boliger i Nordhavn kan tilbyde. Her får I netop det privatliv og den ro, der ofte får familier til at søge væk fra byen, men uden at give afkald på livet og beliggenheden midt i Nordhavn.

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.

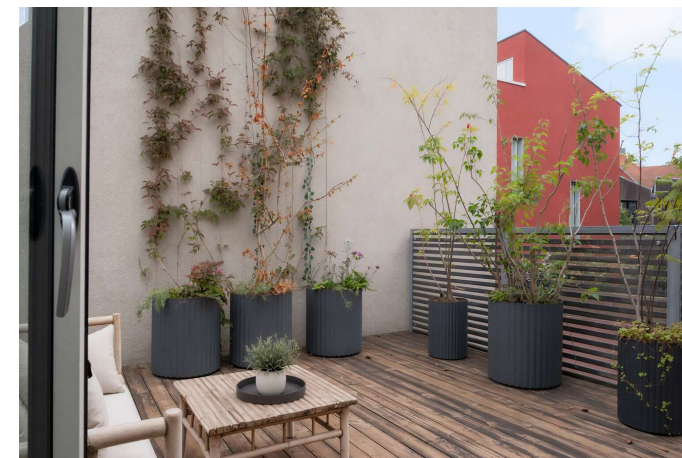
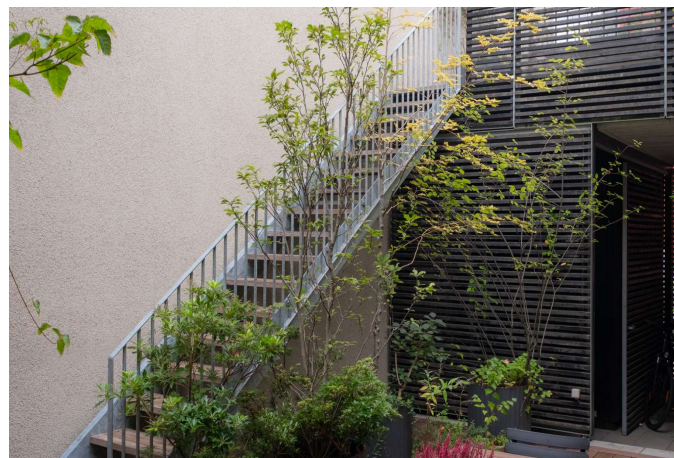
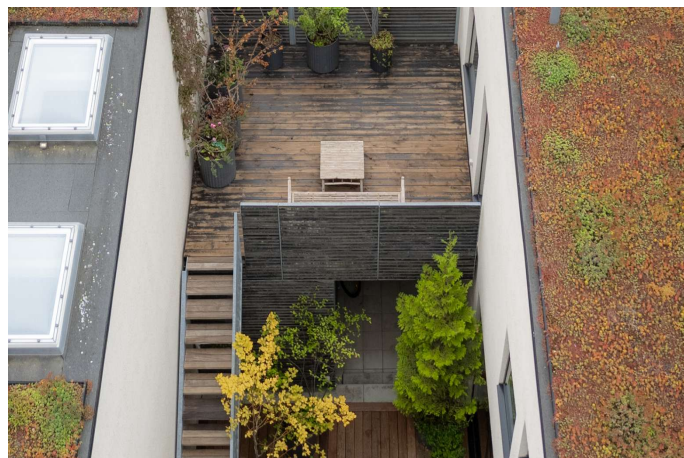
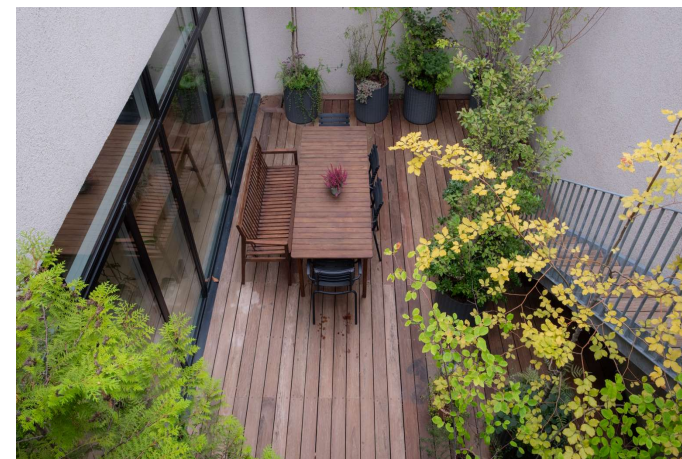
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

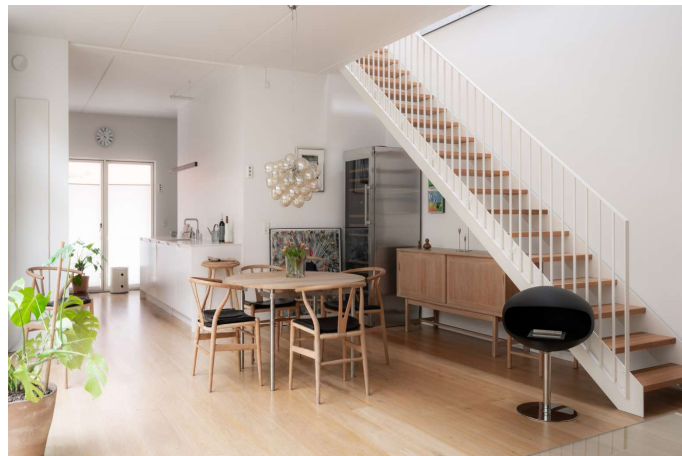
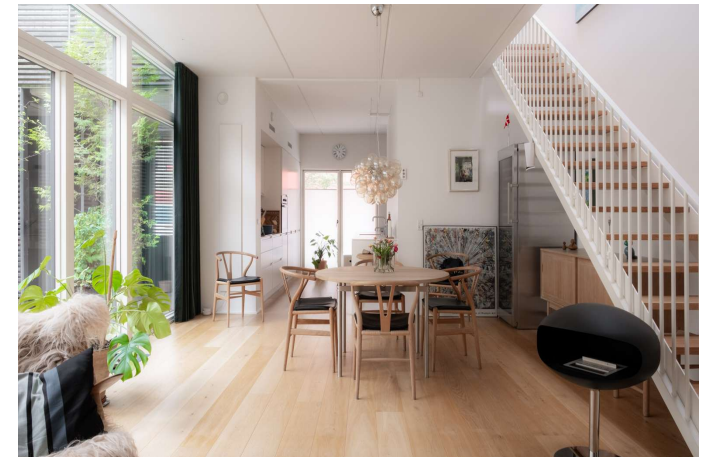
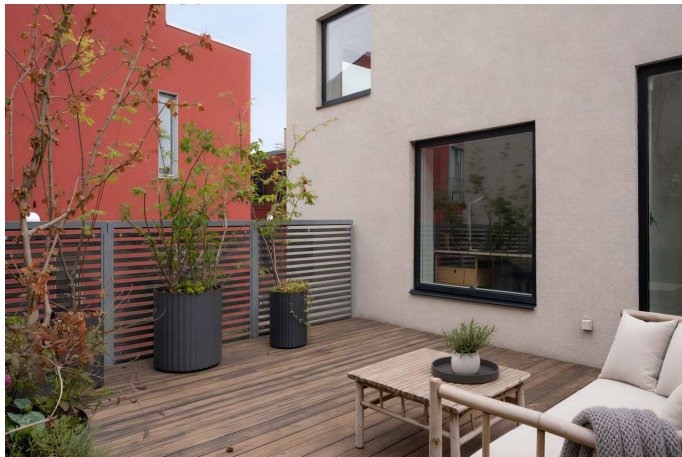
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

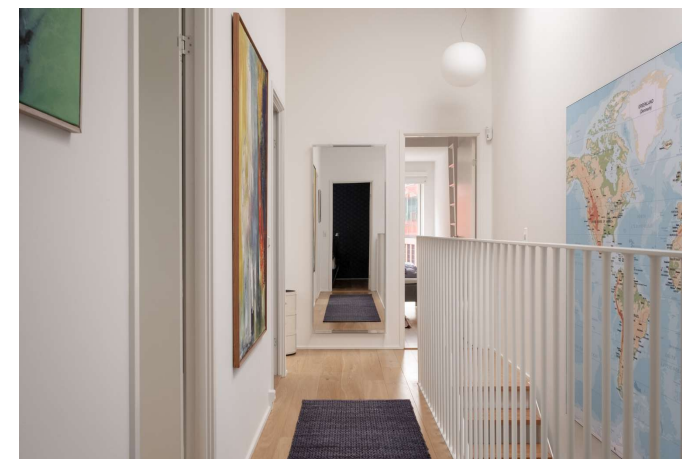
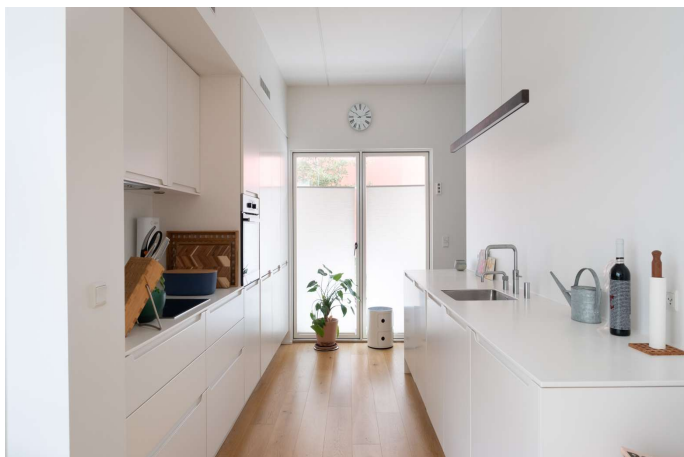
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

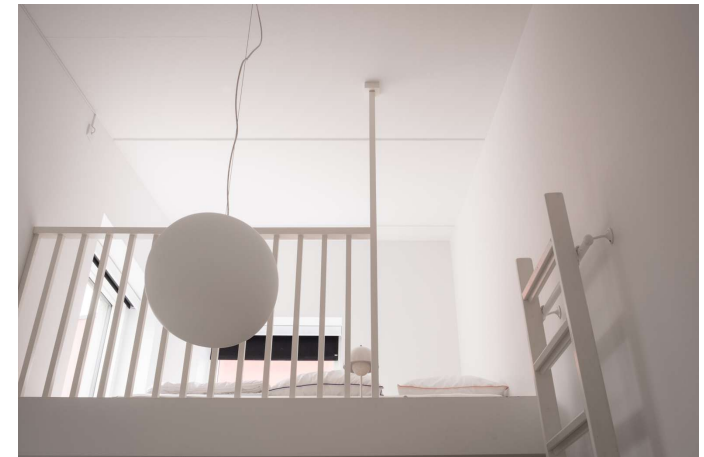
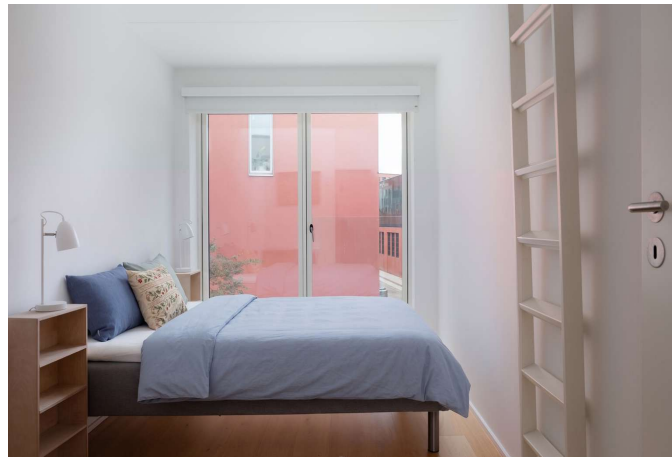
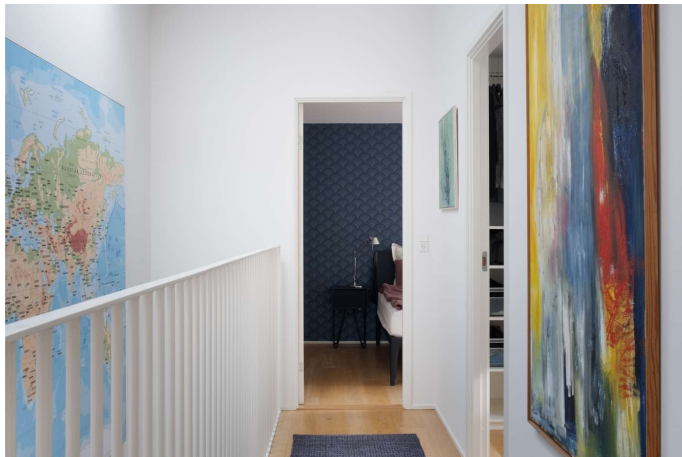
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

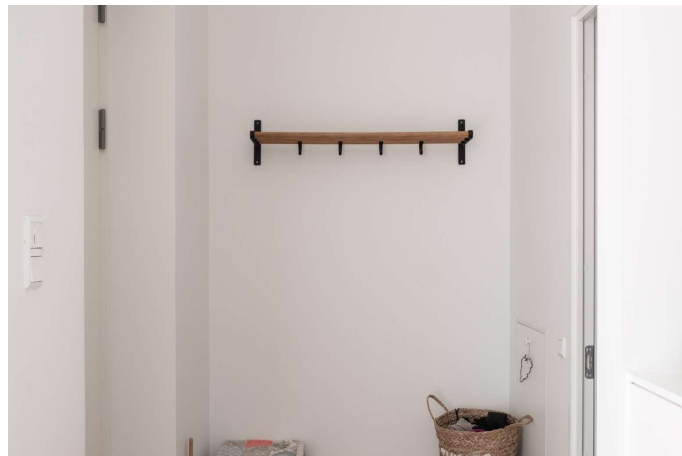
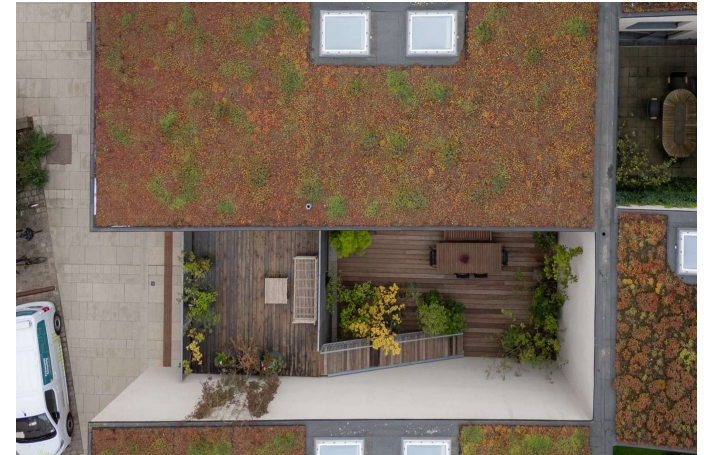
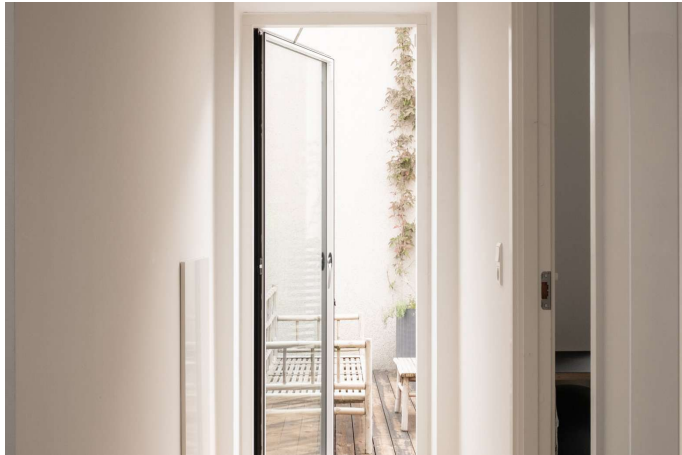
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

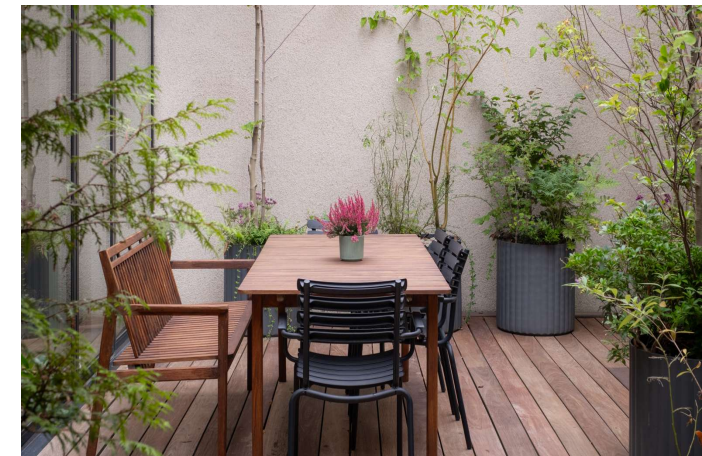
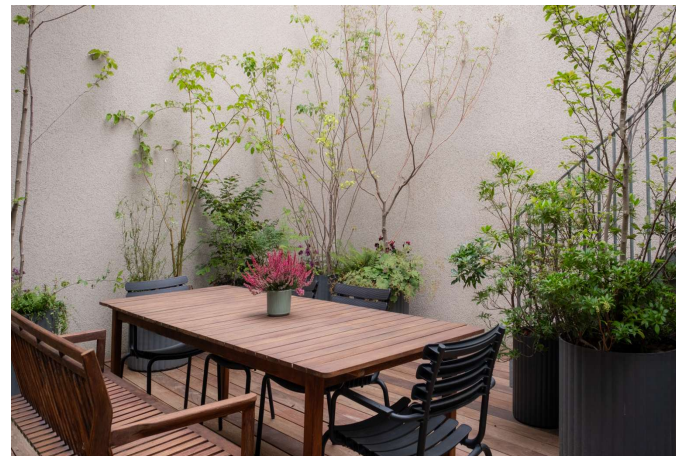
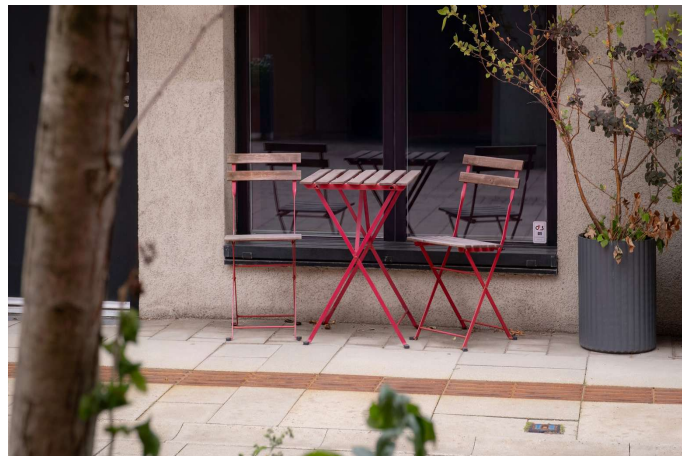
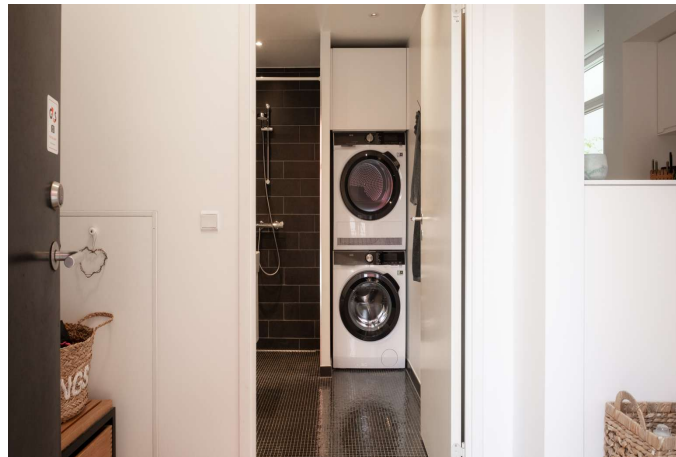
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

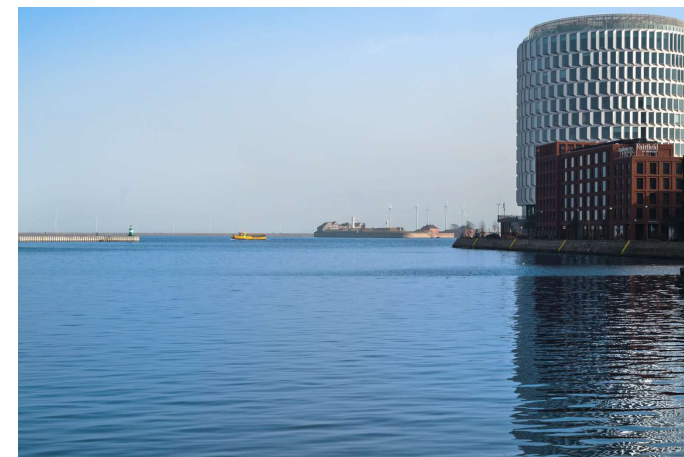
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026



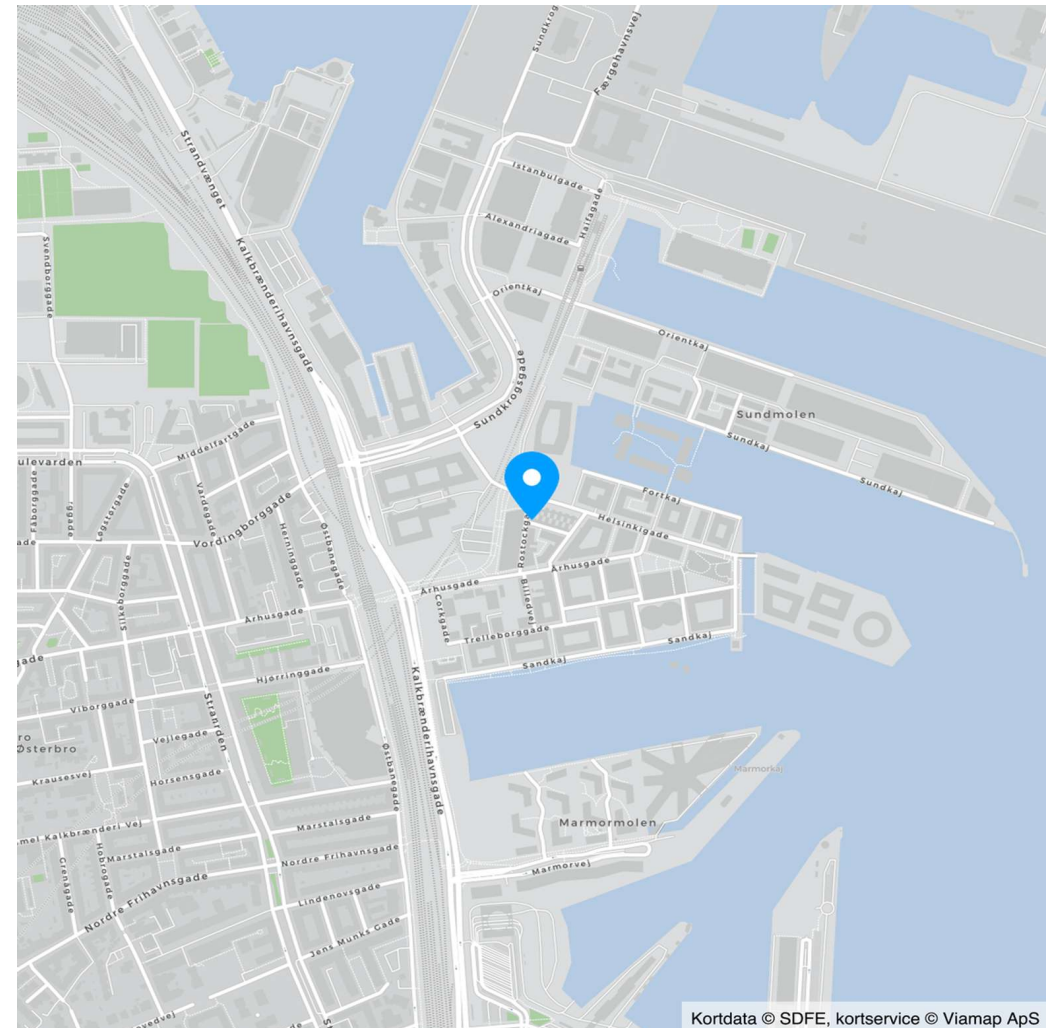
Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2ai Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 100073022
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.947.000
Grundværdi: 4.744.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.157.600
Grundlag for grundskyld: 3.795.200

Arealer**

Grundareal: 131 m²
Boligareal i alt: 151 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
- Nr. 2: 16.12.2014 - Fælles afledning af spildevand
- Nr. 3: 04.05.2015 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 6: 19.05.2015 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
- Nr. 7: 20.05.2015 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIKT TIL FJERNVARME
- Nr. 8: 10.11.2015 - Deklaration om betingelser i byggetilladelse
- Nr. 9: 04.12.2015 - Vedtægter for Grundejerforeningen Frikvarteret, CVR-nr. 36594594

Planer

Københavns Kommuneplan
Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn
Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

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

Der henvises til ejendomsdatabaserne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køle/fryseskab (AEG), Fryser (Wasco), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 7 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Kommunale ejendomsbidrag 2026
Metroskat, anslået
Grundejerforeningkontingent, anslået
Husforsikring

kr. 36.504
kr. 19.356
kr. 3.327
kr. 9.060
kr. 12.000
kr. 5.008

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 18.995.000
kr. 115.850
kr. 16.999
kr. 3.000
kr. 19.130.849

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

kr. 85.254

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: 950.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 111.140 md. / 1.333.680 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 89.491 md. / 1.073.896 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Kielgade 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 103-8485
Ejerudgift/md.: kr. 7.105

Dato: 07.10.2026

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 hvilede 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. 11: hovedstol kr. 5.028.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Frihavns kvarteret & G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.100 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 - muligt foruren

Ejendommen er ifølge 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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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.