

REAL



Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	128
Kontant	11.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.459		
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **103-8409**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/nordhavn

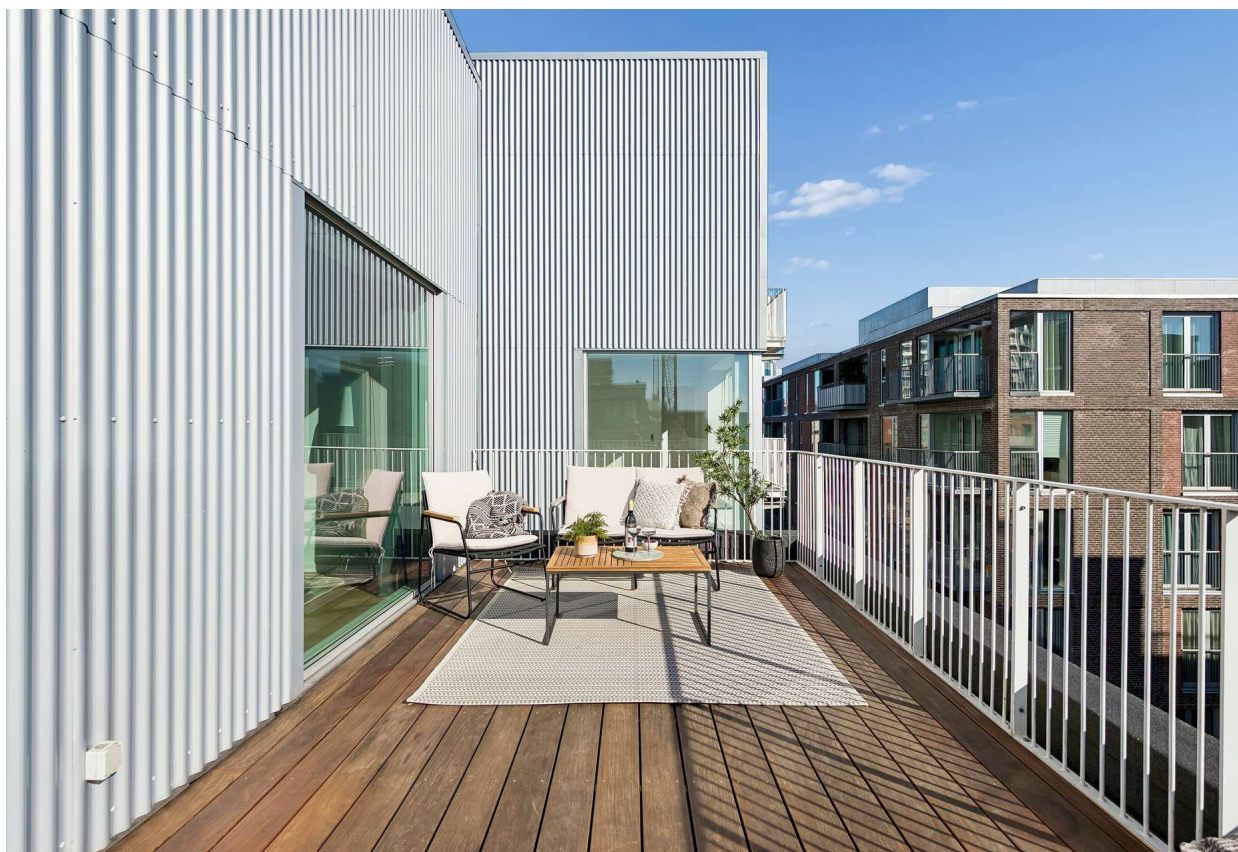
Salgsopstilling

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. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026



Velkommen indenfor i denne skønne perle midt i attraktive Nordhavn – en bolig, der kombinerer stil, funktionalitet og en fantastisk beliggenhed.

I stueetagen mødes du af tre velindrettede værelser samt et flot badeværelse. To af værelserne fungerer ideelt som soveværelser, mens det tredje er perfekt som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Her er der plads til både familien og parret, der ønsker fleksible indretningsmuligheder og god plads i hverdagen. Alle rum er badet i et skønt naturligt lys og fremstår indbydende med elegante, lysebrune gulve samt accentvægge i mørke farver. På førstesalen finder du boligens naturlige samlingspunkt – det rummelige og indbydende køkken-alrum. Køkkenet er udført i stilrene, mørke nuancer, som skaber en smuk kontrast til de lyse gulve og de hvide vægge, mens en mørk accentvæg tilfører ekstra karakter og kant. Her er der plads til både hverdagsliv og gæstebud i hyggelige rammer. Fra alrummet er der direkte adgang til boligens store, sydvendte terrasse, hvor solen kan nydes dagen lang – det perfekte sted til afslapning, grillmiddage og lange sommeraftener.

En bolig der skal opleves – her får du både charme, lys og en gennemtænkt planløsning i hjertet af Nordhavn.

Ejendommen:

Ejendommen fremstår pæn og præsentabel med rødfilset facade, som giver et glimrende førstehåndsindtryk. Hertil skal gårdmiljøet også nævnes, da det udmærker sig for børnefamilier, hvorfor der er placeret en skøn legeplads, hvor børnene kan lege og udfolde sig.

Området:

Boligen er beliggende i det attraktive Århusgadekvarter, som er kendt for sin unikke historie og stærke identitet. Lejlighedens placeringen er kun få meter fra vandet og havnebadet samt Lüders P-hus, som er kendt for sit meget populære konditæg. Der er kort afstand til parkering, træning, Biograf, lækre caféer/spisesteder og gode indkøbs- og transportmuligheder.

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.

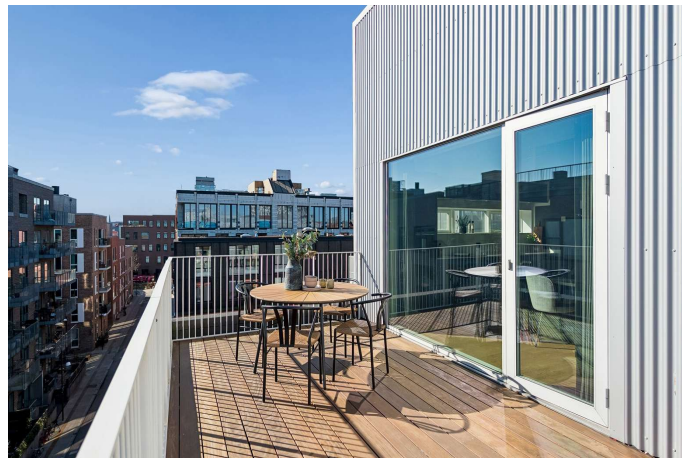
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

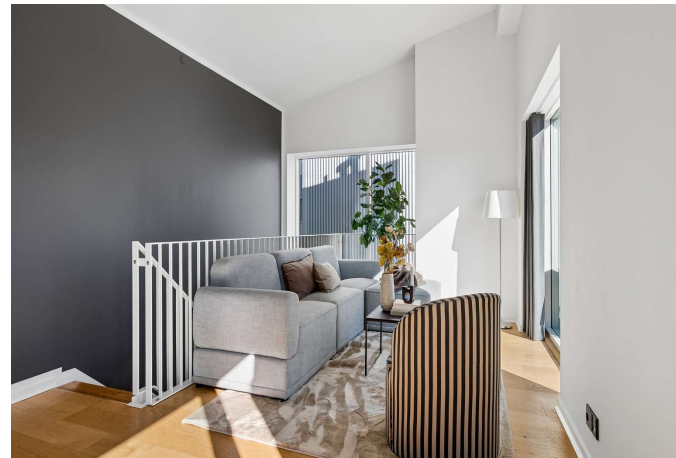
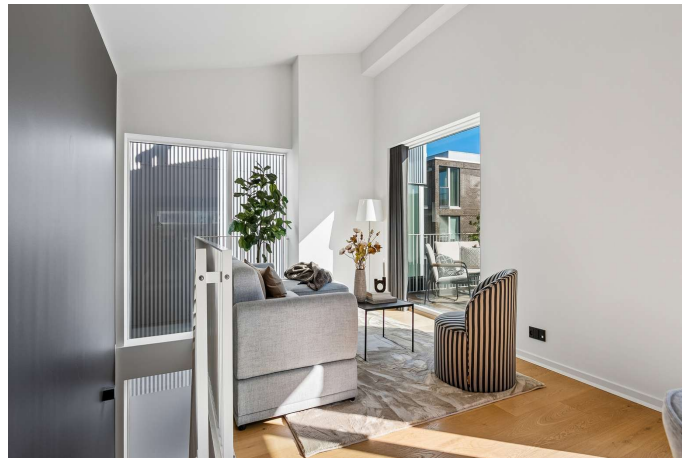




Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026





Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

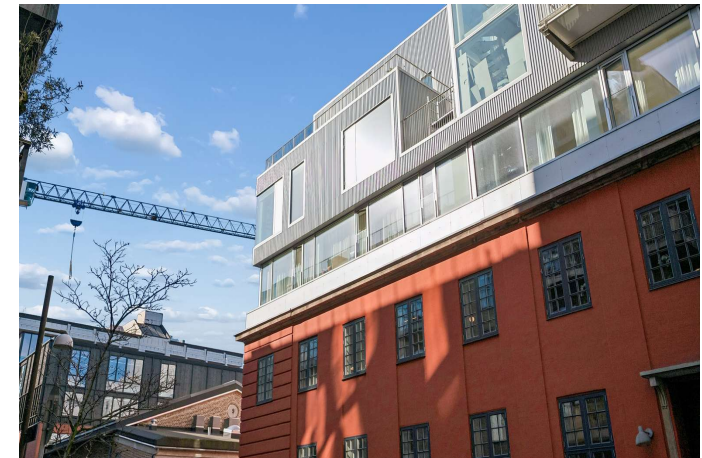
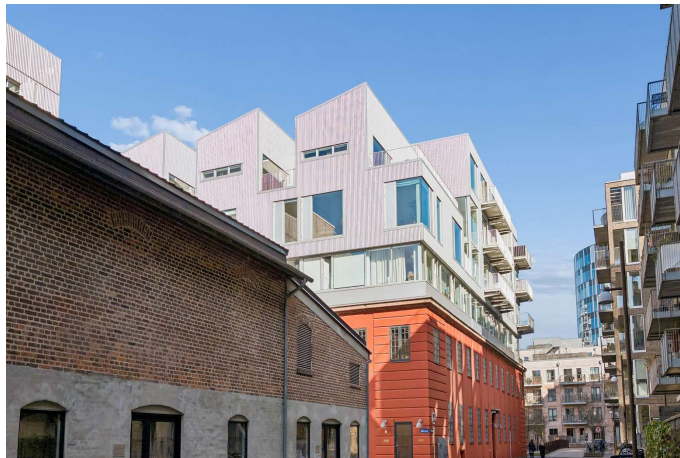
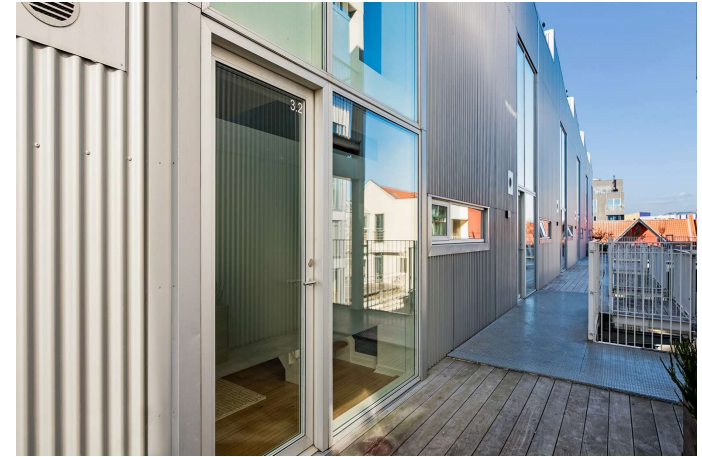




Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026



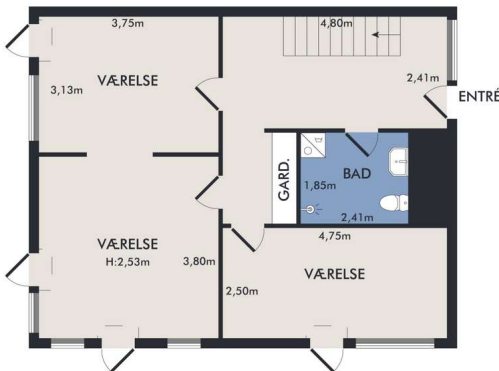
Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
 Ejerudgift/md.: kr. 8.459

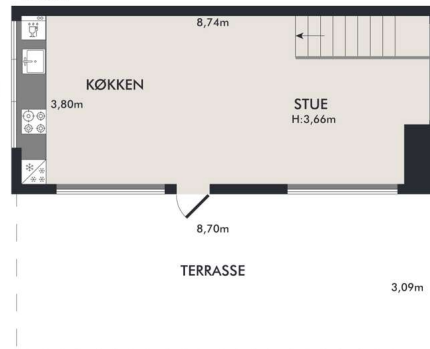
Dato: 28.05.2026



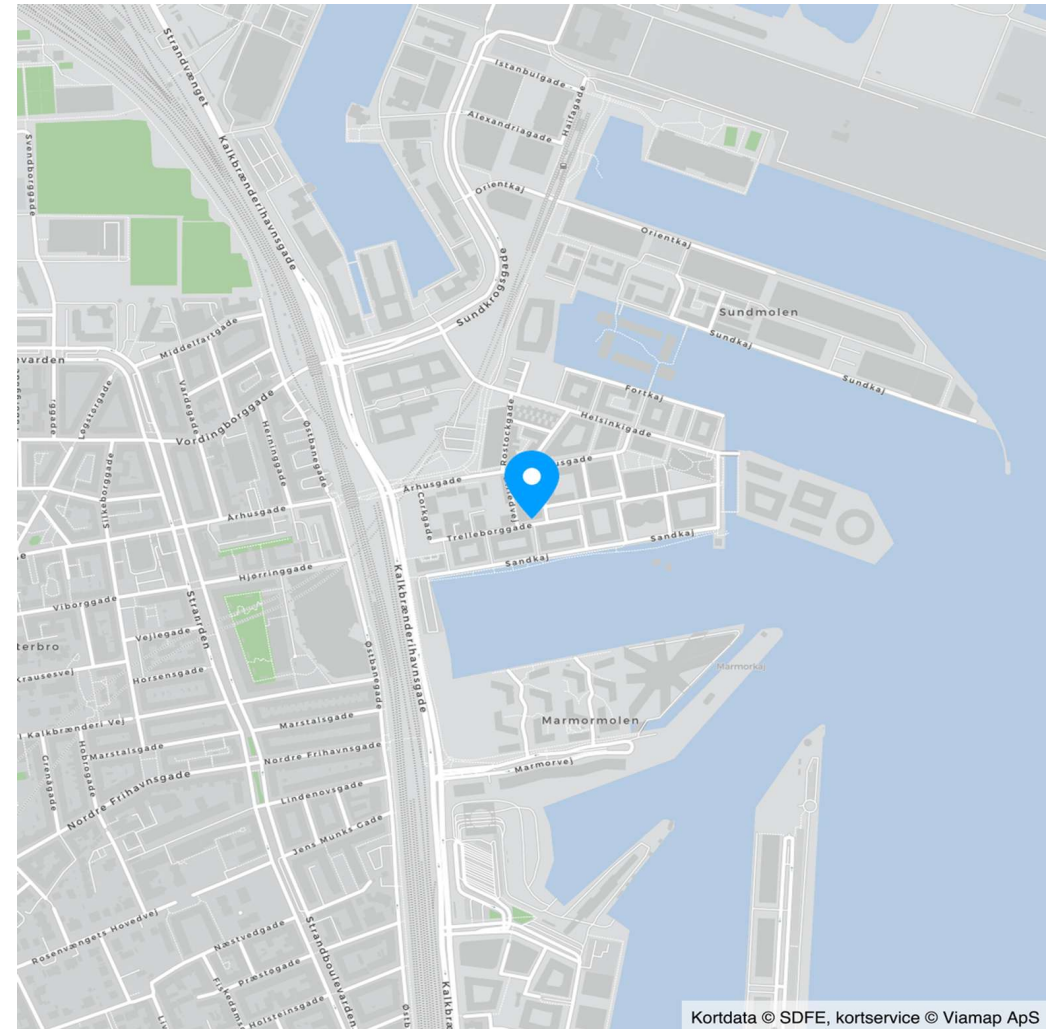
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2bq Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100162647
Ejerl. Nr.:	31
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.991.000
Grundværdi:	4.507.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.592.800
Grundlag for grundskyld:	3.605.600

Arealer**

Tinglyst areal:	119 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	115 m ²
Heraf Depotrum:	4 m ²
BBR-boligareal:	128 m ²

** 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, Kogeplade, 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. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

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 ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer

Lejlighedens tinglyste areal udgør 119 m2 jf. tingbogen, heraf udgør 115 m2 boligareal og 4x m2 depotrum jf. ejerlejlighedskortet.

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.996 Forbrug: A conto
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Trelleborggade 15, 3. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.523	Kontantpris	kr.	11.195.000
Grundskyld	kr.	18.389	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	69.050
Fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	46.764	I alt	kr.	11.264.050
Metroskat, anslået	kr.	7.680			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	148			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	101.504			

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: 560.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.294 md. / 735.528 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.142 md. / 601.703 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: 30.04.2026

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

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. 2, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.195.000

Sagsnr.: 103-8409
Ejerudgift/md.: kr. 8.459

Dato: 28.05.2026

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. 17: hovedstol kr. 50.000
Nr. 19: hovedstol kr. 6.490.000
Nr. 20: hovedstol kr. 10.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.543 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.627 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 119 / 5227

Tinglyst: 119 / 5227

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

Servitutter

- 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 FORBLIVELSESPLIGT 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.

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.