



REAL

Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	102
Kontant	9.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.065	Altan	Ja
Byggeår	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **103-8420**

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 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026



Velkommen til E/F Havnekanten. Her får du en lys og velindrettet bolig med stor hjørnealtan, hvor du kan nyde udsigten over Nordbassinet og det maritime miljø. Lejligheden ligger fredeligt tilbagetrukket fra trafikerede gader, samtidig med at du har Nordhavns mange tilbud lige uden for døren. Kombinationen af den rolige beliggenhed, den moderne arkitektur og de gennemtænkte planløsninger skaber en bolig med både komfort og høj livskvalitet.

Ejendommen stod klar til indflytning i 2016 og har fleksible indretningsmuligheder. Den kan nemt tilpasses forskellige behov, hvad enten du ønsker ekstra værelse, hjemmekontor eller blot masser af plads til hverdagen. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og understreger lejlighedens åbne og indbydende atmosfære.

Hjertet af boligen er det store alrum, hvor køkken og stue smelter sammen i et lyst og socialt miljø. Vinduer mod øst og nord sikrer et behageligt lysindfald, mens det åbne køkken skaber naturlig sammenhæng mellem madlavning og samvær. Planløsningen giver samtidig mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Fra stuen er der direkte adgang til den imponerende hjørnealtan, som fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret. Her kan du nyde solen og den flotte udsigt over Nordbassinet. En sjælden detalje i Nordhavn er de to badeværelser, hvoraf det ene er en del af den store masterafdeling. Det giver en ekstra grad af komfort, privatliv og eksklusivitet, som er med til at adskille lejligheden markant fra mange andre boliger i området.

Ejendommen er opført i kvalitetsmaterialer med blandt andet Dinesen-plankegulve og et gennemgående fokus på funktionalitet og holdbare løsninger. Ejendommen er tegnet af den anerkendte Tegnestuen Vandkunsten, og til ejendommen hører gode fællesfaciliteter, herunder gårdrum, cykelkælder, privat kælderrum, selskabslokale samt en fælles tagterrace på hele 400 m².

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.

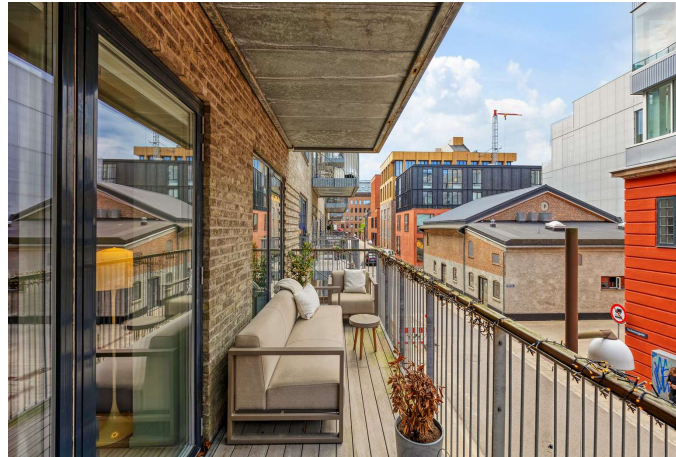
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

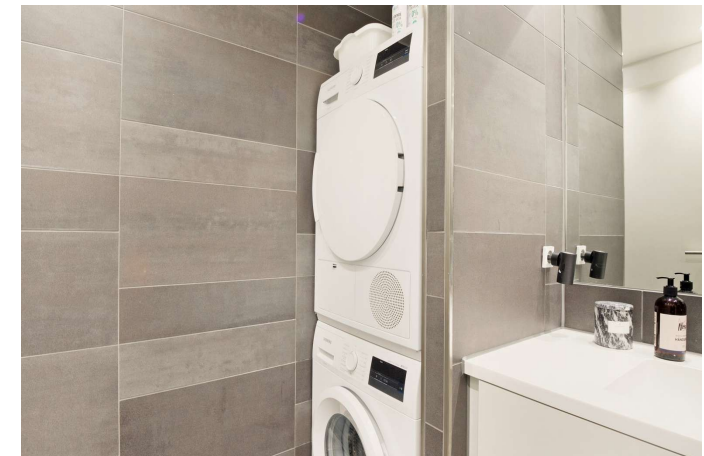
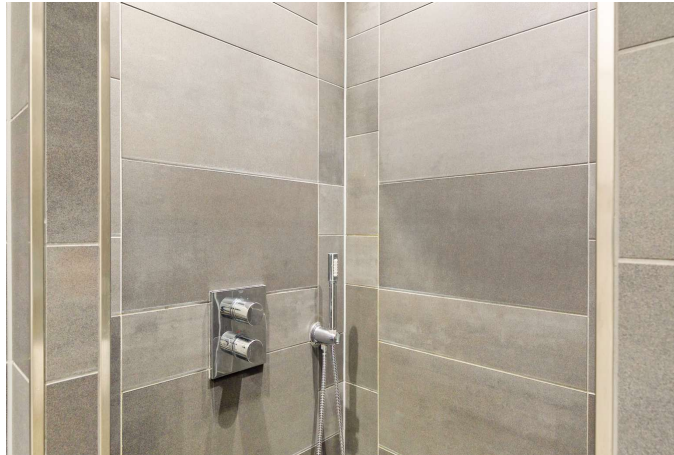




Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

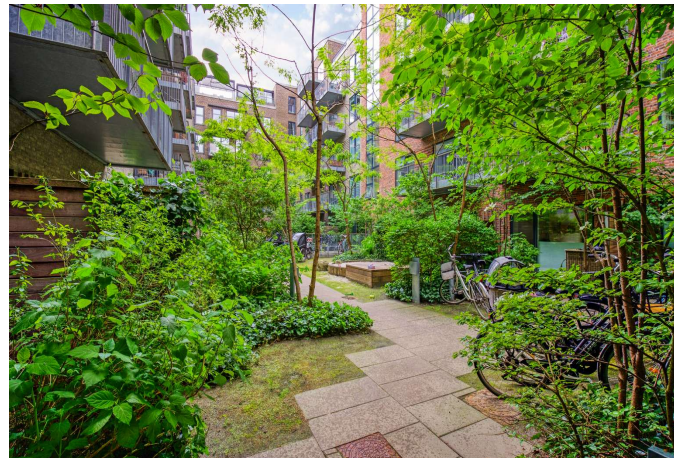
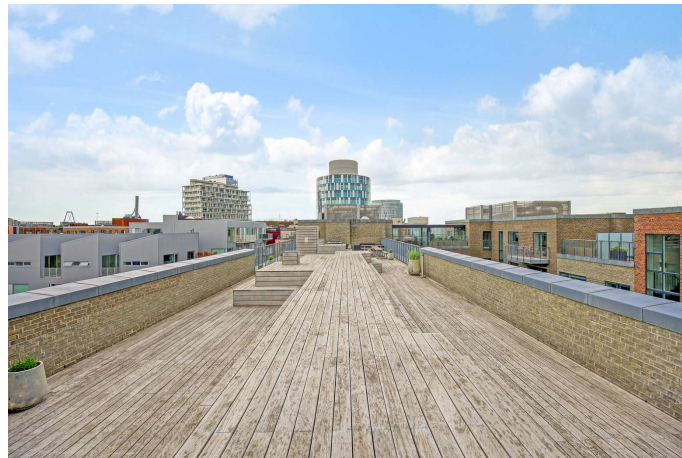
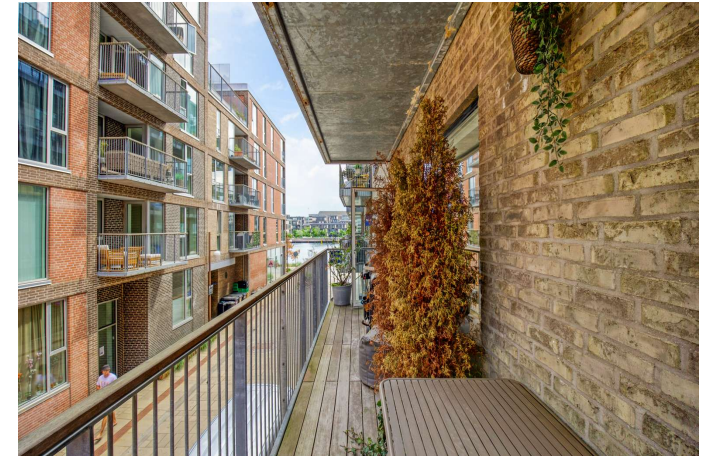
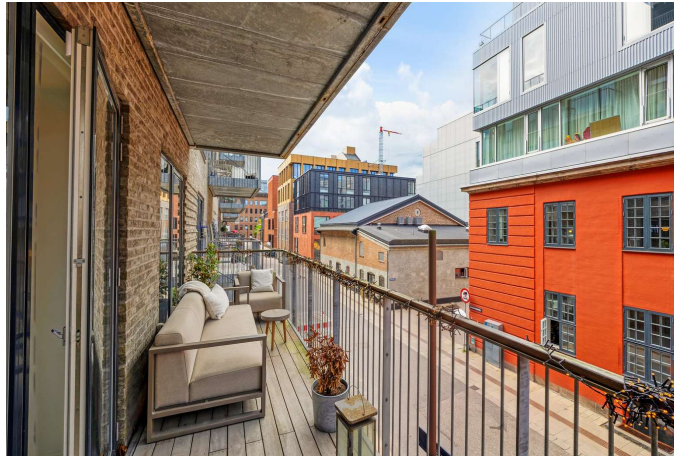
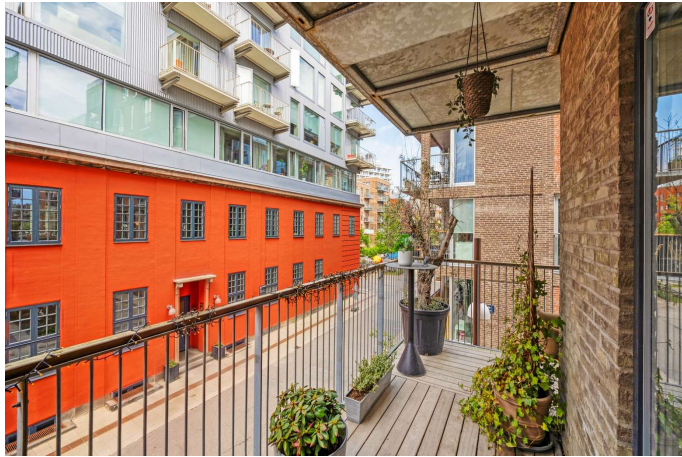




Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026





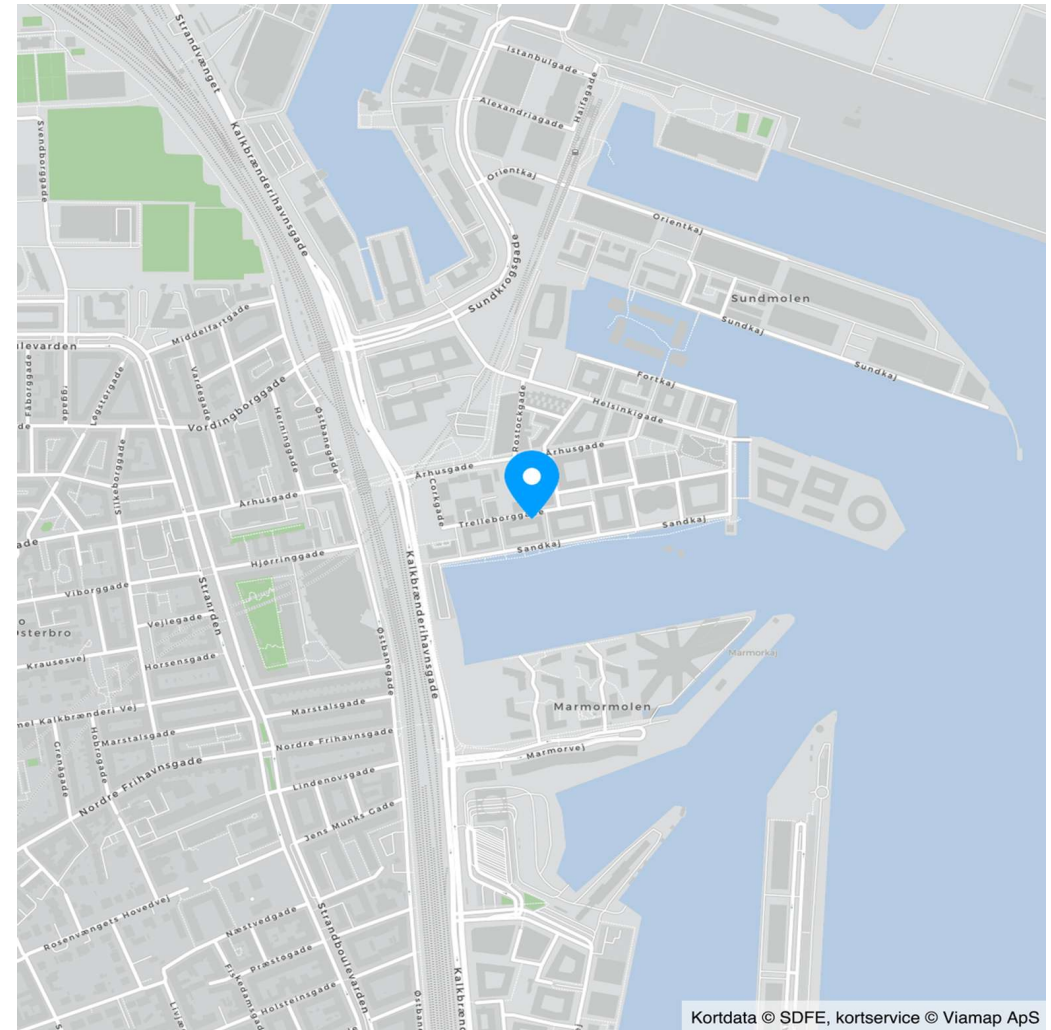
Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
 Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2e Frihavskvarteret, København
BFE-nr.: 415380
Ejerl. Nr.: 39
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.908.000
Grundværdi: 3.550.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.526.400
Grundlag for grundskyld: 2.840.000

Arealer**

Tinglyst areal: 90 m²
Heraf tinglyst boligareal: 90 m²
BBR-boligareal: 102 m²

** 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 (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

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.: 8.808 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.185	Kontantpris	kr.	9.795.000
Grundskyld	kr.	14.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Fællesudgifter	kr.	29.982	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	129	I alt	kr.	9.858.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	72.779			

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.098 md. / 637.170 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.433 md. / 521.198 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 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

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. 3.373.000
Nr. 15: hovedstol kr. 400.000
Nr. 16: hovedstol kr. 171.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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. 10.235 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.867 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 90 / 7741

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum

Fællesfaciliteter

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 ejendomsdatabaserne.

- 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

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

Adresse: Trelleborggade 20, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 103-8420
Ejerudgift/md.: kr. 6.065

Dato: 09.06.2026

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

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.

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[®]

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.