

Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**12.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.749**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2023**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **121660903**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000
Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749
Dato: 10.11.2026



Stor sydvendt lejlighed med 65m2 solrig terrasse, i 1 række til Øresund

Drømmer du om at bo lige ned til vandet med Øresund som nabo? På Sundkaj, i Nordhavn, får du 115 m² lys og velindrettet bolig med to værelser, to badeværelser og en stor stue i åben forbindelse med køkkenet. Gulvene er fra Copenhagen Floors i lys eg, lagt i sildebensmønster, og køkkenet er fra HTH med alt i hårde hvide varer og god skabsplads. De store vinduespartier sikrer masser af dagslys i hele boligen, samt flere døre ud til din private terrasse.

Et af de helt store privilegier er den direkte adgang til vandet – kun få skridt fra døren kan du bade hele året rundt, med udsigt til Nordhavns markante skyline.

Til lejligheden hører en imponerende 65 m² sammenhængende terrasse, syd- og vestvendt med sol fra middag til aften. Her er rig plads til ophold, spisning i det fri og frodig beplantning – et privat udendørs rum af sjælden størrelse.

Beliggenheden byder på det hele: gode indkøbsmuligheder, caféer og restauranter i gåafstand, fantastisk udsigt over vandet og kort afstand til Metro, der giver hurtig forbindelse til resten af København.

Velkommen!

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: Heidi Krogh

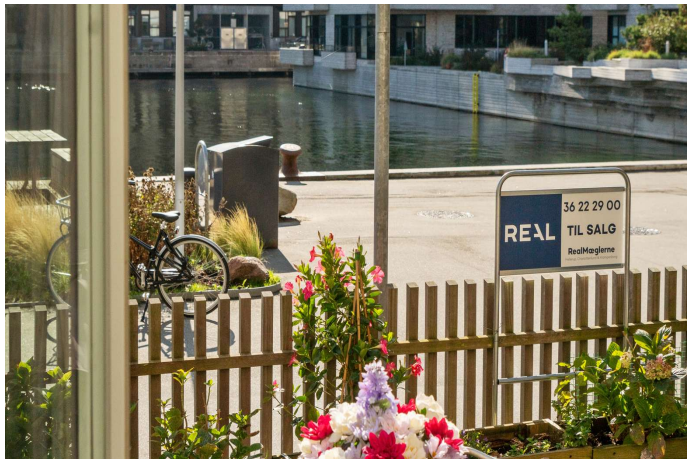
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

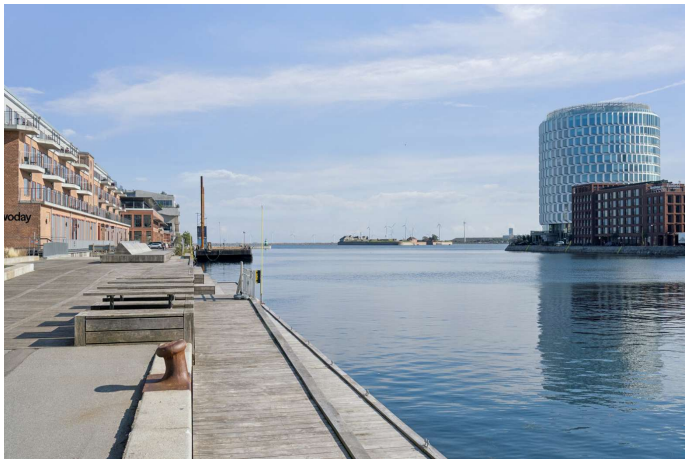
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

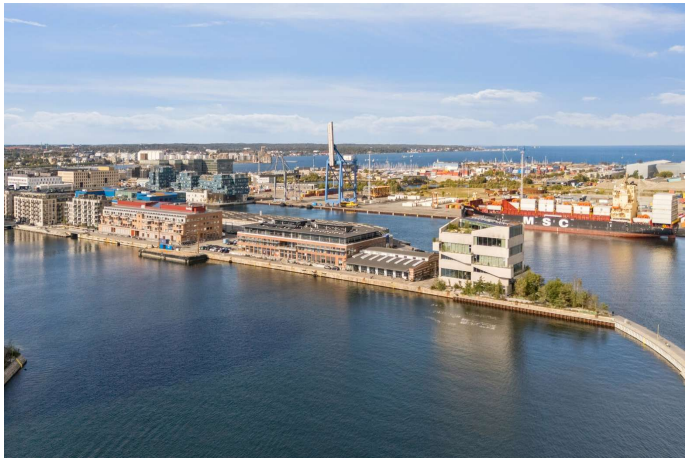












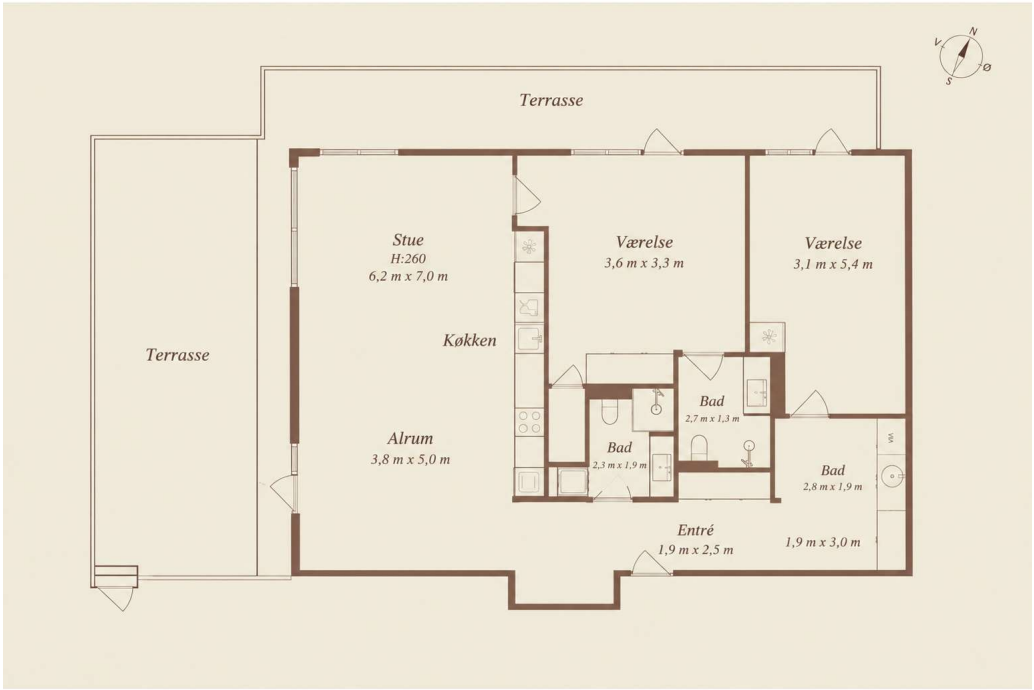
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

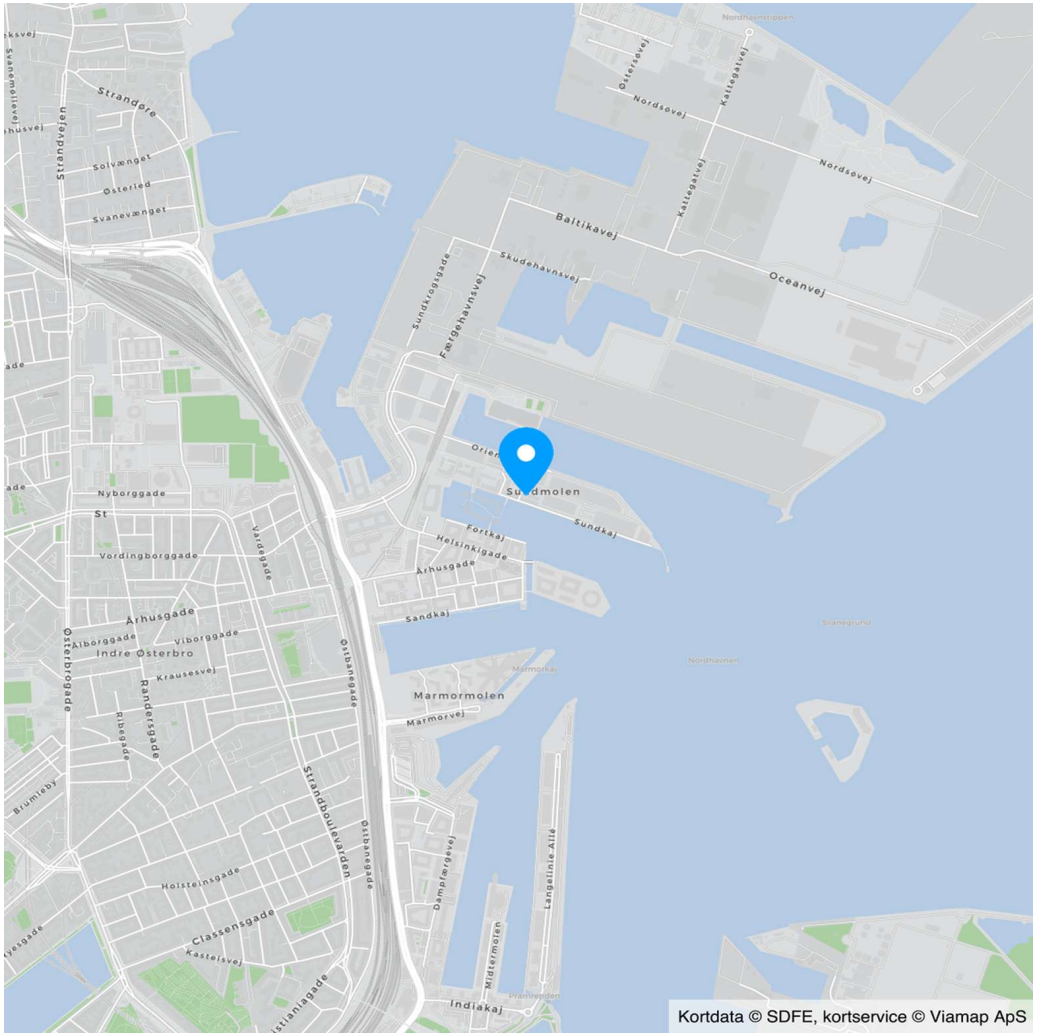
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3f Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100235556
Ejerl. Nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.416.000
Grundværdi:	3.163.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.332.800
Grundlag for grundskyld:	2.530.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	105 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	105 m^2
BBR-boligareal:	115 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):

Køle/fryseskab (Siemens, 2020), Emhætte (2020), Ovn (Siemens, 2020), Opvaskemaskine (Siemens, 2020), Vaskemaskine (Siemens, 2020), Tørretumbler (Siemens, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til den til købsaftalen vedlagte forsikringspolice for nærmere forbehold/betingelser herfor.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.259 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvame - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeudgiften er medtaget, som sælgers forbrug for perioden 01.12.2024 - 30.11.2025.

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 salgsopstillingens 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 A2020

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.097
Grundskyld	kr.	12.905
Rottebekæmpelse anslået	kr.	139
Fællesudgifter	kr.	33.848
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.989

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Indflytningsgebyr	kr.	1.500
Ejerskiftegebyr	kr.	2.800
I alt	kr.	13.089.150

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.718 md. / 872.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.497 md. / 713.967 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Kajplads2150 - C/O Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 105 / 5174
Tinglyst: 105 / 5174
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Depotrum, Privat terrasse, Cykelparkering

Fællesfaciliteter
Ejendomsservice

Servitutter
- Nr. 1: 08.12.2015 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 2: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M
- Nr. 3: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M
- Nr. 4: 13.07.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 6: 17.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING
- Nr. 7: 21.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M
- Nr. 8: 23.08.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 9: 23.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG
- Nr. 10: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN
- Nr. 13: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE
- Nr. 14: 13.12.2018 - Jordforurening
- Nr. 16: 28.02.2020 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KAJPLADS2150
- Nr. 18: 26.08.2026 - DEKLARATION VEDR. VARMELEDNING
- Nr. 19: 26.08.2026 - DEKLARATION VEDR. SPILDEVANDSLEDNING (TAG- OG OVERFLADEVAND FRA BEFÆSTEDE AREALER)
- Nr. 20: 26.08.2026 - DEKLARATION VEDR. SPILDEVANDSLEDNING
- Nr. 21: 26.08.2026 - DEKLARATION VEDR. VANDLEDNINGSANLÆG
- Nr. 22: 01.09.2026 - DEKLARATION VEDR. GASHOVEDLEDNING

Planer
Kommuneplan R24.C.2.6 - R24.C.2.6 - C3*
Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sundkaj 111, st. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 121660903
Ejerudgift/md.: kr. 5.749

Dato: 10.11.2026

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

Tinglyst servitut vedrørende tillægskøbesum
Administrator oplyser følgende: Bemærk tinglyst servitut vedrørende tillægskøbesum, hvor ejerne opkræves 60 år i alt. Vi er ikke orienteret om, hvad de fremtidige opkrævninger udgør, idet vi først får oplyst dette i marts/april måned samme år. Der er for denne lejlighed i 2026 betalt kr. 6.855,17

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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