



REAL

Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	134
Kontant	15.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.661	Altan	Ja
Byggeår	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8397**

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: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026



Sjældent udbud penthouselejlighed på toppen af Sundmolehusene – udsigt, lys og to store terrasser

Velkommen til en helt særlig penthouselejlighed, centralt placeret i det attraktive, nye Nordhavn – med vandet og en indbydende træbrygge lige uden for døren. Her får du en bolig, hvor arkitektur, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed. Lejligheden byder på et lyst og indbydende køkken-alrum med pudset akustikloft, der sikrer en behagelig rumklang og understøtter den åbne planløsning. Det flotte køkken indbyder til at tilbringe tid her og er både stilrent og praktisk indrettet, hvilket gør det funktionelt i hverdagen. Alrummet er boligens hjerte og emmer af liv og socialt samvær. Med god plads til middage og hygge skaber rummet de perfekte rammer for netop dette. Fra køkkenet er der adgang til et rummeligt teknikum. I stueplan finder vi også to soveværelser, som med deres gode størrelse danner en privat oase, herunder med god opbevaringsplads i det ene værelses indbyggede skab. Boligen rummer to badeværelser, begge udført i moderne materialer, samt gulvvarme overalt, hvilket giver en komfortabel og eksklusiv boligoplevelse året rundt. Planløsningen er gennemtænkt med gode opholdsrum og værelser, og fra øverste plan åbner lejligheden sig op mod et skønt atrium samt direkte udgang til de to terrasser. Her kan du nyde solen hele dagen – den sydvendte terrasse er perfekt til solrige stunder, mens den nordvendte terrasse er ideel på varme sommerdage, hvor du kan sidde i skyggen og stadig nyde udelivet. Fra terrasserne er der en imponerende udsigt til Sverige, Øresund og Hellerup. Derudover er der etableret udendørskøkken, som fuldender rammerne for hyggelige middage under åben himmel. Til lejligheden hører depotrum både på terrassen og i kælderen, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder. En unik mulighed for at erhverve en eksklusiv penthouselejlighed i et af Københavns mest eftertragtede områder – tæt på vand, byliv og natur. Ejendommen "Sundmolehusene" er opført i 2017 og byder på alle de moderne bekvemmeligheder, man kan ønske sig. Ejendommen har en veldrevet ejerforening, frodig beplantning i gården og de omkringliggende bede, cykelkælder med god plads samt nem adgang til parkeringskælder.

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.

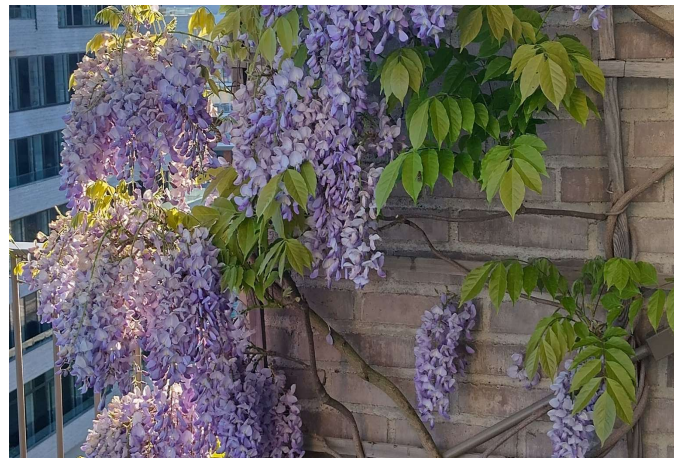
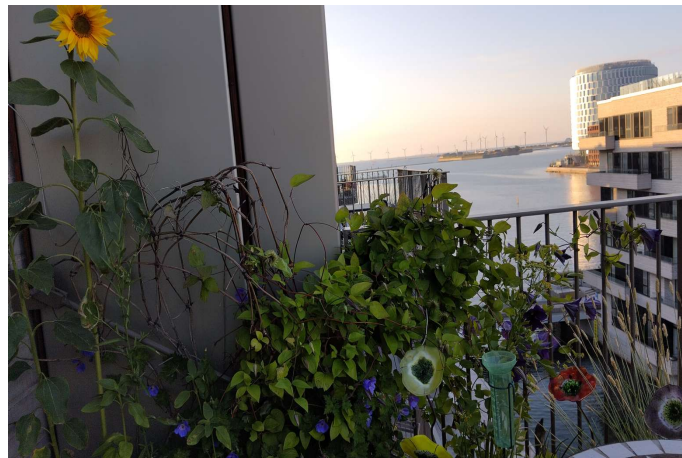
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026





Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026





Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026





Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

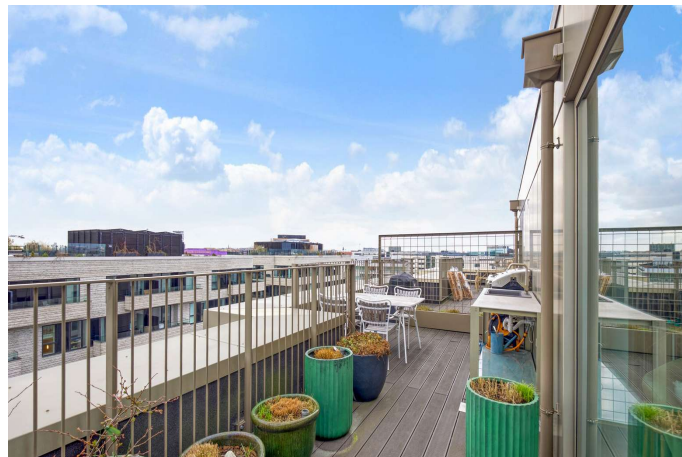
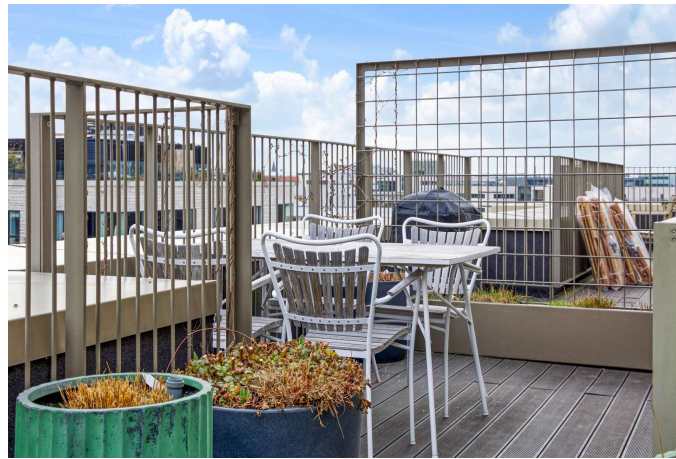




Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

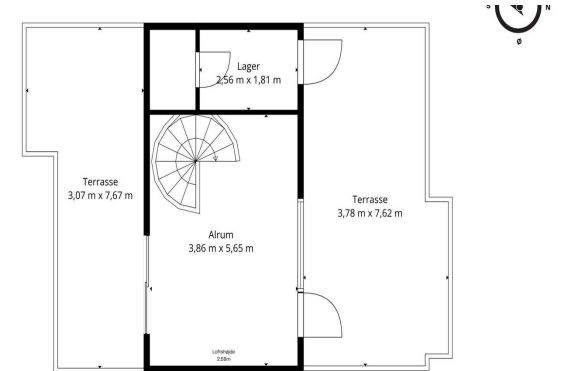
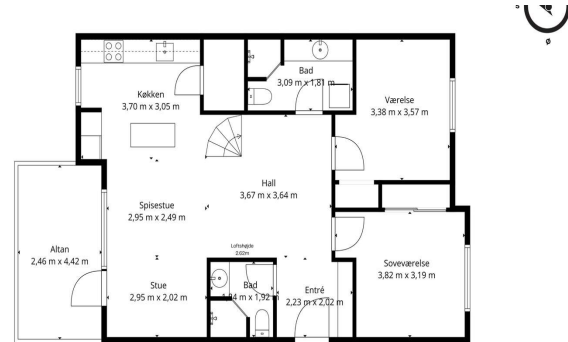
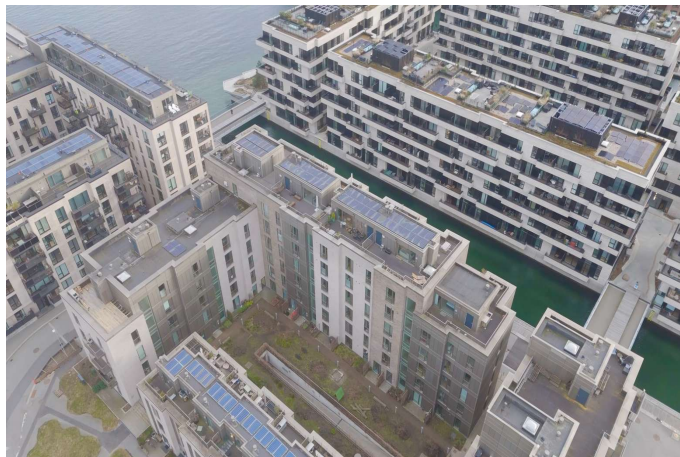




Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

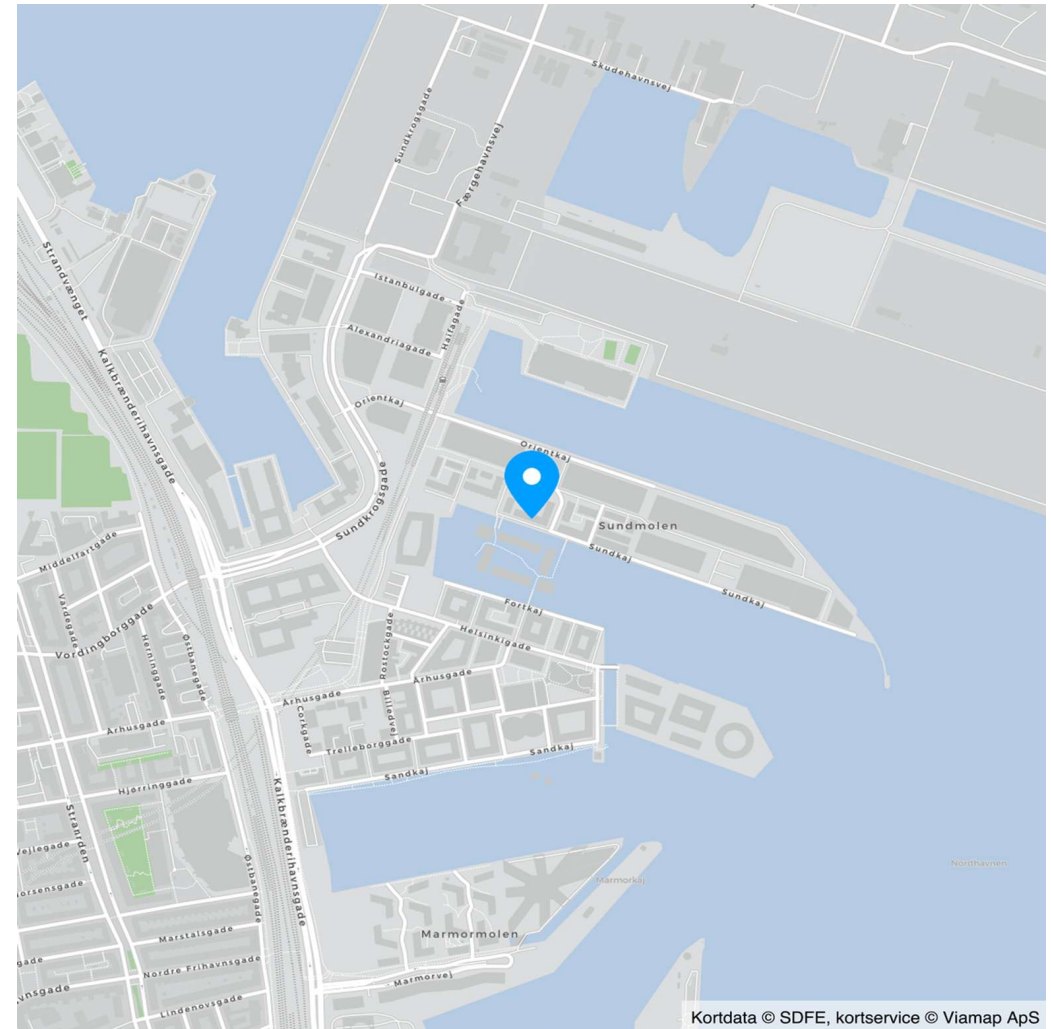




Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026



Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3s Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.: 429217
Ejerl. Nr.: 42
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.957.000
Grundværdi: 4.062.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.365.600
Grundlag for grundskyld: 3.249.600

Arealer**

Tinglyst areal: 128 m²
Heraf tinglyst boligareal: 128 m²
BBR-boligareal: 134 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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 (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskema-
skine (AEG), 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: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
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.: 3.178 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 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 A2020

Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.465	Kontantpris	kr.	15.995.000
Grundskyld	kr.	16.573	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.850
Fællesudgifter	kr.	34.136	I alt	kr.	16.092.850
Metrokat	kr.	8.756			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	91.930			

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 86.652 md. / 1.039.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 70.882 md. / 850.585 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: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

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. 21: hovedstol kr. 2.339.897
Nr. 22: hovedstol kr. 668.497
Nr. 24: hovedstol kr. 657.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.432 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.085 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 13.561 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Sundmolehusene

Eksisterende sikkerhed: Kr. 28.058 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 128 / 6022

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum og depotrum på terrassen

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, fitnessrum i kælder

Servitutter

- Nr. 1: 15.11.2016 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 3: 01.12.2016 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 4: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M
- Nr. 5: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M
- Nr. 6: 26.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M
- Nr. 7: 01.05.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 8: 09.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG
- Nr. 10: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN
- Nr. 11: 30.08.2017 - Vilkår i forbindelse med udstykning.
- Nr. 12: 30.08.2017 - Vilkår for byggetilladelse
- Nr. 14: 11.09.2017 - Vilkår i forbindelse med udstykning.
- Nr. 15: 15.09.2017 - Deklaration vedrørende fuldmagt
- Nr. 16: 18.09.2017 - Vedtægter for Ejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 53
- Nr. 18: 29.09.2017 - Vedtægter for Grundejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 88
- Nr. 19: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE
- Nr. 20: 20.10.2017 - Adgang til fællesrum.
- Nr. 23: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

Planer

Kommuneplan R24.C.2.6 - R24.C.2.6 - C3*

Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

- 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.

Adresse: Sundkaj 69, 5. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 103-8397
Ejerudgift/md.: kr. 7.661

Dato: 09.06.2026

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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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.

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.