

Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**94**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.790**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2023**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **103-8421**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
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: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026



Indretning:
Værsgo at træde indenfor i denne lyse og velbeliggende hjørnelejlighed direkte til kanalen, som bl.a. byder på sildebensparketgulve og to solrige altaner/terrasser.
Hele 94 m2 fordeler sig ideelt på en funktionel og god planløsning, som skaber en perfekt opdeling af værelser og opholdsrum. Det imponerende lys i stuen og den skønne udsigt til kanalen, er med til at skabe en helt unik stemning i boligen, mens de store imponerende vinduespartier sikrer, at dagslyset strømmer uhindret ind i rummet. Boligens naturlige samlingspunkt er det store åbne opholdsmiljø, som er bestående af et fantastisk sammenlagt køkken/alrum og stue. Herfra er der udgang til den enestående altan med sol fra syd. Køkkenet fremstår lyst og stilrent, og byder ydermere på god skabs-/skuffeplads og integrerede hårde hvidevare. Fra entreen er der adgang til boligens badeværelse, som byder på rainshower, væghængt toilet og vaskesøjle. Desuden byder boligen på to gode og rummelige værelser, hvor det ene er med udgang til den vestvendte altan. En fuldstændig enestående og sjældent udbudt lejlighed, med et væld af gennemførte og flotte løsninger!
Ejendommen:
Måske det mest attraktive byggeri på Sundkaj. Kajplads2150 er tegnet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter og inspireret af områdets byggestil. I bosætter jer i en kvalitetsejendom fra 2020, som er Sundkajs nyeste boligkompleks, med en solid og ung ejerforening. Ejendommen byder bl.a. på gårdmiljø, særskilte kælderrum, cykelparkering og cykelværksted/hobbyrum.
Området:
Nordhavn har på få år udviklet sig til en af Københavns mest attraktive og dynamiske bydele. Området kombinerer moderne byliv, havnemiljø og grønne omgivelser med en infrastruktur, der gør hverdagen både nem og bekvem. Den internationale skole Copenhagen International School, metroforbindelsen og et voksende udvalg af butikker, restauranter, caféer og kulturtilbud har været med til at gøre Nordhavn til et eftertragtet sted at bo. Fra det rolige og familievenlige Sundkaj er der kun få minutters gang til

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

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

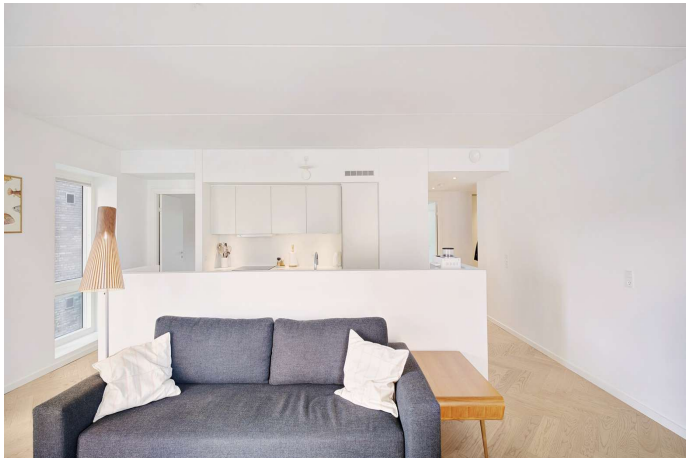
Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

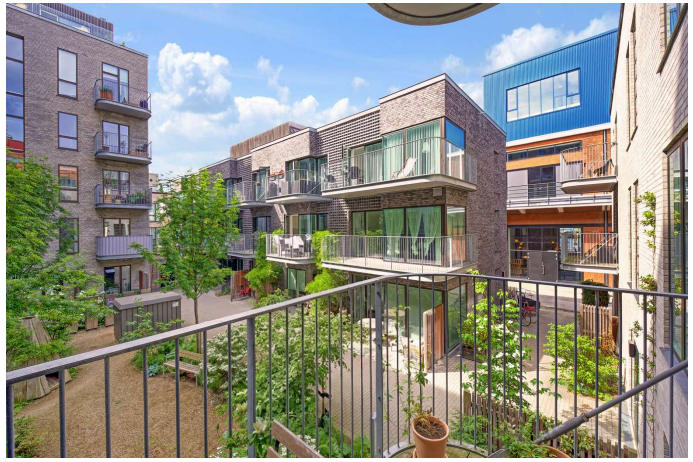
RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026







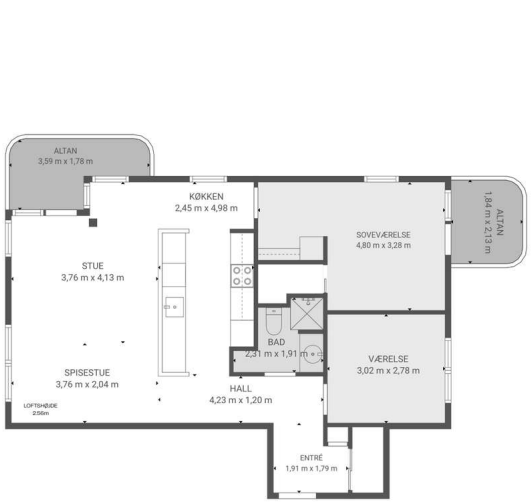
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

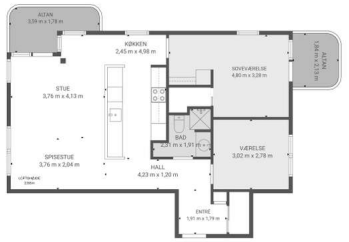
Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026



Vejledende plantegning er uden ansvar





dd

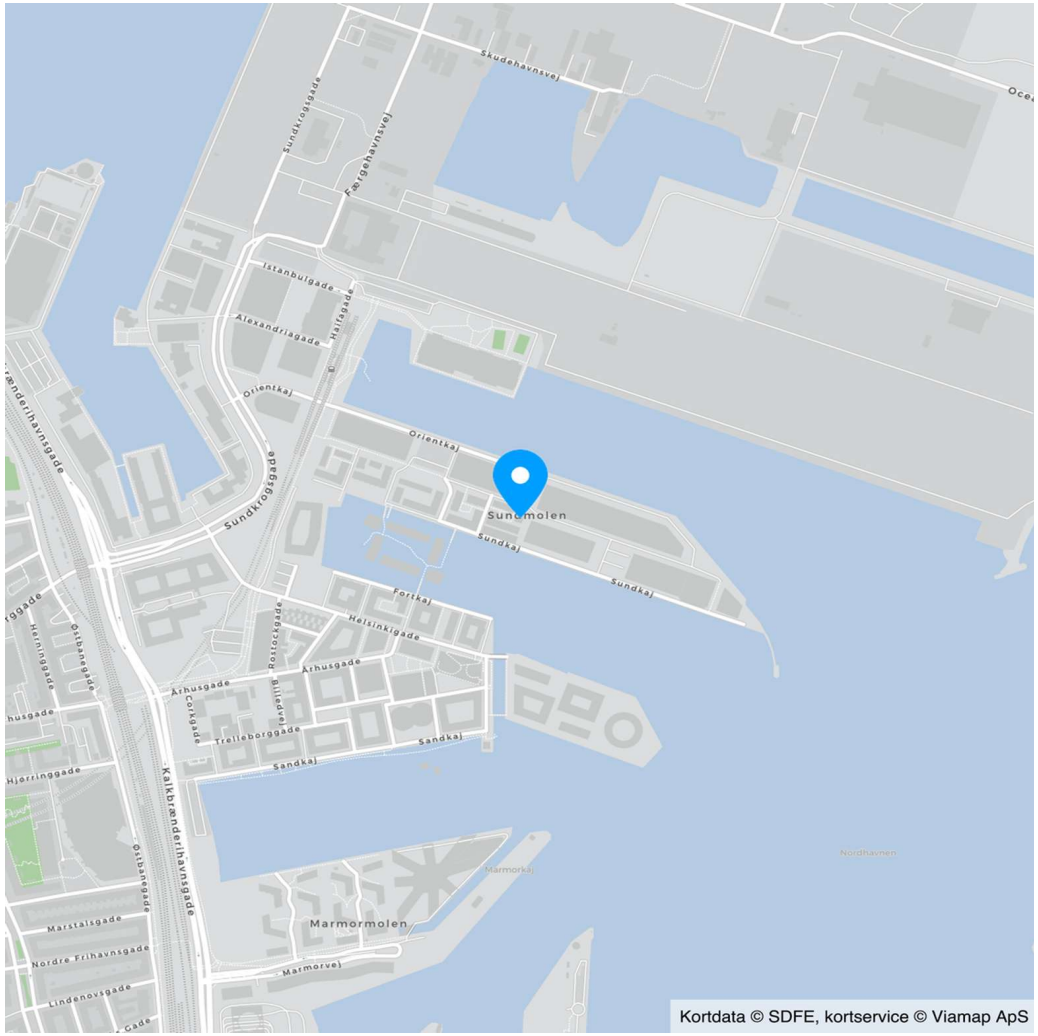
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3f Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100235546
Ejerl. Nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.408.000
Grundværdi:	2.577.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.526.400
Grundlag for grundskyld:	2.061.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	84 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	84 m^2
BBR-boligareal:	94 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):

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 Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.400 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.985
Grundskyld	kr.	10.514
Ejerudgift/fællesudgifter	kr.	23.223
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	123
Metroskat, anslået	kr.	5.640
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.485

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	9.053.350

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.362 md. / 604.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.205 md. / 494.457 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 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 109, 1. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8421
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 06.11.2026

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:
Nr. 18: hovedstol kr. 4.794.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		06.11.2026

Grundejerforening
Navn: G/F Sundmolen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.371 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.483 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.556 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Kajplads 2150
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 84 / 5174
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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. 15: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN
- Nr. 16: 28.02.2020 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KAJPLADS2150

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

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.