



REAL



Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	68
Kontantpris	6.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.577		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8225**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025



Beskrivelse:

Træd indenfor i denne skønne og indbydende lejlighed, hvor lys, luft og en gennemtænkt planløsning går hånd i hånd.

Fra entréen fordeler sig praktisk i to afdelinger med badeværelset centralt placeret. I den nordøstlige del finder du det lyse og åbne køkken-alrum med tilhørende stue. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier, og de hvide vægge samt det lyse gulv skaber en let og imødekommende atmosfære. Rummet indbyder både til hyggelige middage med venner og afslappede aftener i sofaen. Fra alrummet er der udgang til lejlighedens nordøstvendte altan, hvor du kan nyde morgensolens første stråler med en kop kaffe i hånden. I den modsatte ende af lejligheden ligger soveværelset. Her er der god plads til opbevaring, og med beliggenheden mod gården får du fred og ro til at slappe af. Det lyse rum giver en behagelig og harmonisk stemning – din helt egen lille oase. Badeværelset fremstår pænt og velholdt med lyse overflader og grå klinker i brusenichen. Her er desuden plads til vaskefaciliteter – en praktisk detalje i hverdagen.

Ejendommen:

Ejendommen er en af de nyeste ejendomme og er opført i flotte lyse materialer som falder godt ind med Nordhavns look. En flot arkitektonisk bygning i et tidsløst udtryk. Ejendommens altaner falder godt ind i ejendommens ydre og giver ejendommen charme.

Området:

Nordhavn er kendt for sin unikke kombination af vand, byliv og grønne områder, og her kan du nyde promenader med plads til badning, havkajak og hyggelige gåture langs kajen. Området byder desuden på et levende butiks- og cafémiljø med et særligt fokus på bæredygtighed og økologi. Med to metrostationer og en supercykelsti får du nem adgang til resten af København, mens Østerbros byliv ligger lige rundt om hjørnet.

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.

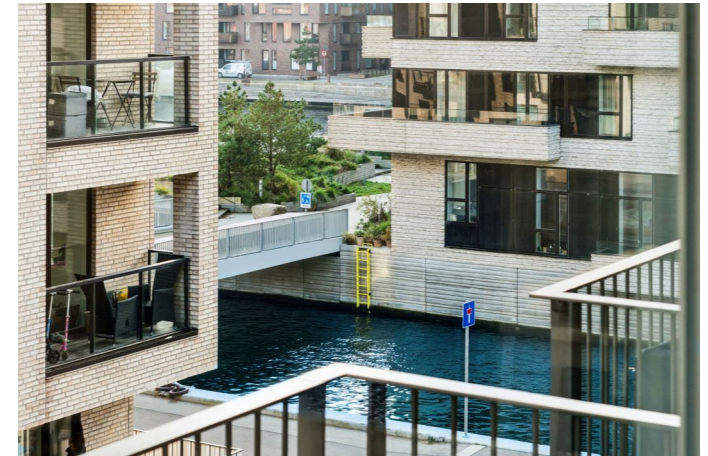
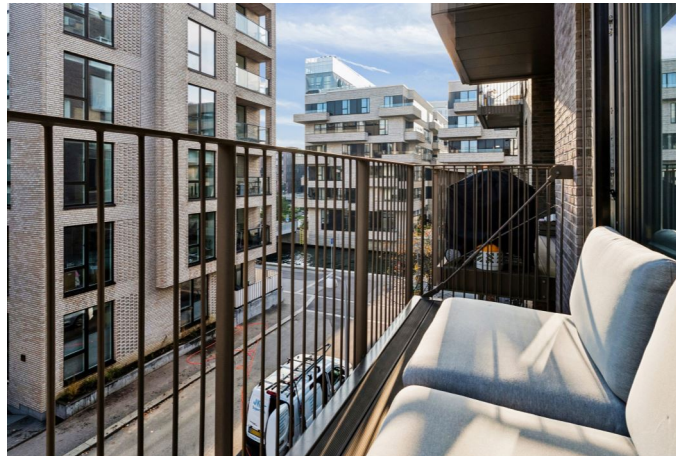
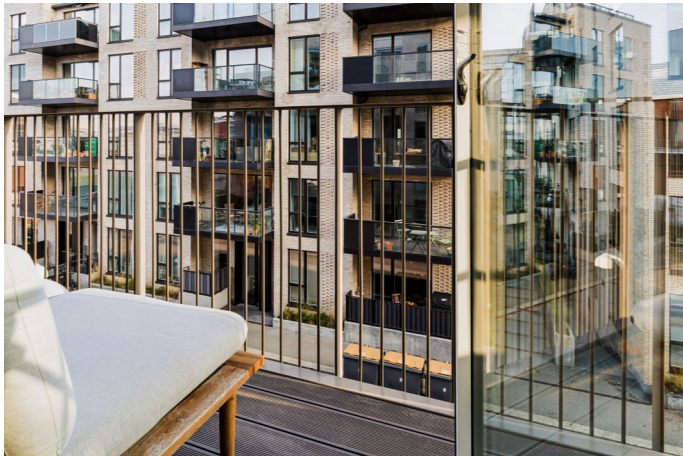
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

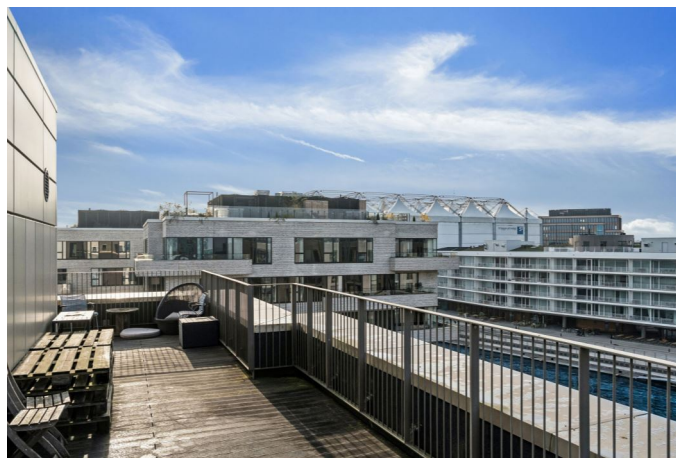
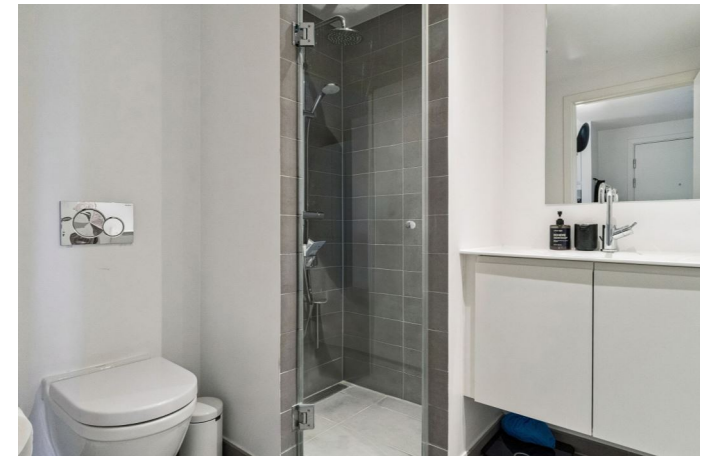
Dato: 16.12.2025



Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

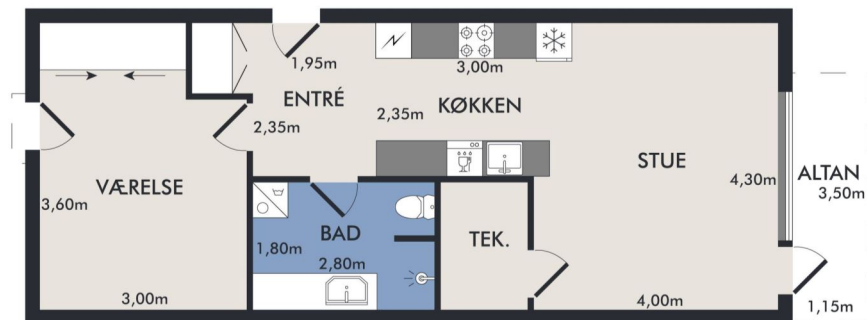




Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3 s Frihavskvarteret, København
BFE-nr.: 429187
Ejl.nr.: 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2018

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 55 m²
- heraf boligareal: 55 m²
BBR-boligareal: 68 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.828.000 kr.
Grundværdi: 2.089.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.062.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.671.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år (i 60 år) betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. 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. Anslået udgift for nærværende lejlighed er indsat under ejerudgiften (kr. 59,00 gange BBR-areal). Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.092 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 salgsoptstillingens 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 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	8.523	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Ejerforening	kr.	14.668	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	6.336.650
Metroskat/tillægskøbesum, anslået	kr.	4.012			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 42.921

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/nettoydelser 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.807 md./ 405.681 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.630 md./ 331.560 år v/24,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **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 73, 2. th., 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
 Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.603.551	2.603.551	2.604.801	DKK	2,14	84.800	24,75	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sundmolen & G/F Sundmolehusene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 9.057 i form af Anden hæftelse - BY & HAVN I/S/Anden hæftelse - BY & HAVN I/S/Anden hæftelse - GF Sundmolen (Pristalsregulering)

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 55/6022

Adm. fordelingstal: 55/6022

Sikkerhed til e/f: 12.056 kr.

I form af: Anden hæftelse - EF Sundmolehusene (Indeksregulering)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.

- Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.2016 lbnr. 1007803856 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

Nr. 3 lyst d. 01.12.2016 lbnr. 1007851965 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

Nr. 4 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595028 SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

Nr. 5 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595071 SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

Nr. 6 lyst d. 26.04.2017 lbnr. 1008631009 SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

Nr. 7 lyst d. 01.05.2017 lbnr. 1008634932 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNING – OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME

Nr. 8 lyst d. 09.08.2017 lbnr. 1008905891 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

Nr. 10 lyst d. 28.08.2017 lbnr. 1009001536 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

Nr. 11 lyst d. 30.08.2017 lbnr. 1009026439 Vilkår i forbindelse med udstykning.

Nr. 12 lyst d. 30.08.2017 lbnr. 1009032196 Vilkår for byggetilladelse

Nr. 14 lyst d. 11.09.2017 lbnr. 1009158820 Vilkår i forbindelse med udstykning.

Nr. 15 lyst d. 15.09.2017 lbnr. 1009192965 Deklaration vedrørende fuldmagt

Nr. 16 lyst d. 18.09.2017 lbnr. 1009194307 Vedtægter for Ejerforeningen Sundmolehusene

Nr. 18 lyst d. 29.09.2017 lbnr. 1009206805 Vedtægter for Grundejerforeningen Sundmolehusene

Nr. 19 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009217196 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE

Nr. 20 lyst d. 20.10.2017 lbnr. 1009262953 Adgang til fællesrum

Nr. 21 lyst d. 10.05.2019 lbnr. 1010760141 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG



Adresse: Sundkaj 73, 2. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 103-8225
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.12.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er for lejligheden brugsret til benyttelse af fælles tagterrasse

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.