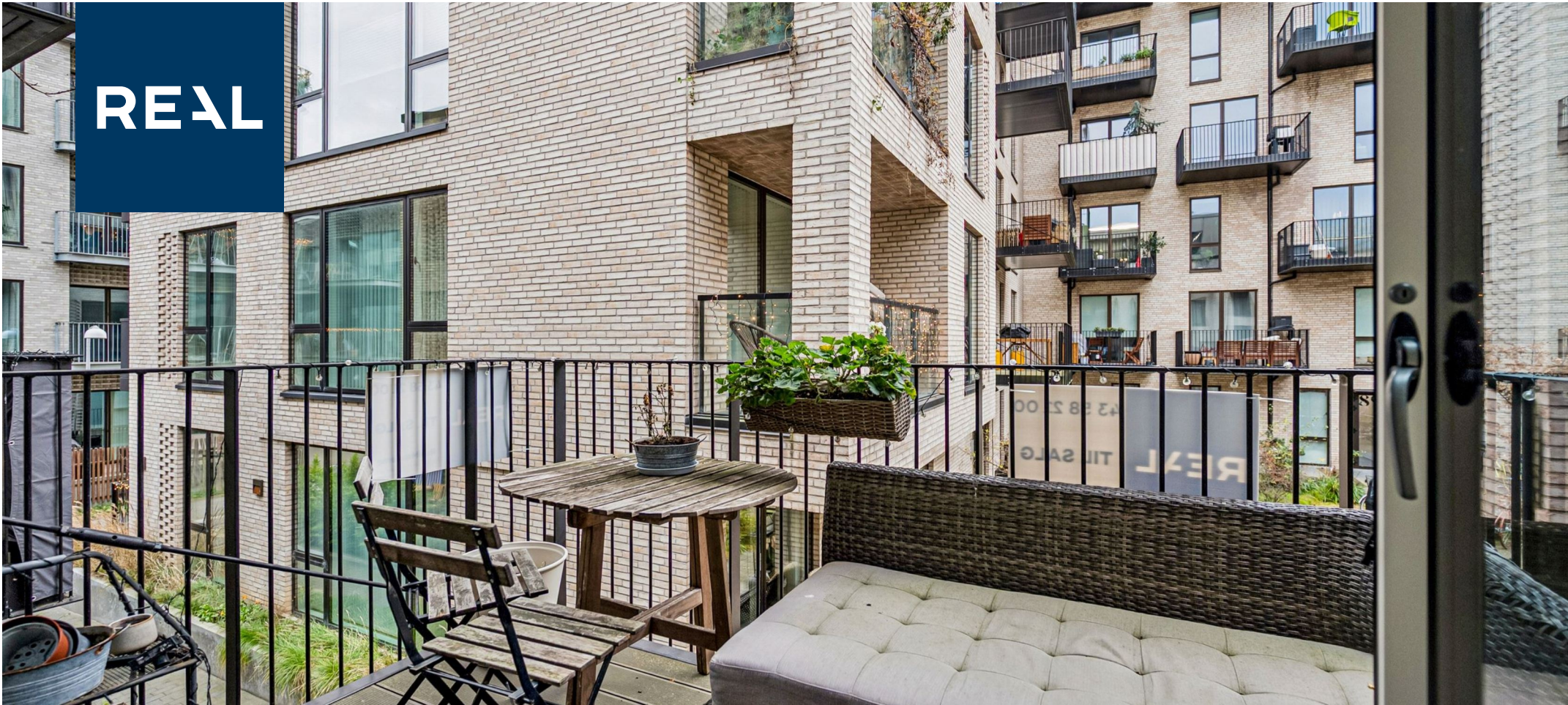




REAL

Sundkaj 85, 1. tv., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	63
Kontantpris	5.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.468		
Byggear	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8235**

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 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Fra entréen bliver du budt direkte velkommen ind i boligens hjerte: det store, indbydende køkken-alrum med tilhørende stue. Det stilrene, lyse køkken skaber et åbent og luftigt udtryk, som løfter hele rummets atmosfære. De mørkere trægulve står i smukt kontrastspil til det hvide køkken og de lyse vægge og giver rummet en elegant sammenhæng.

De store vinduespartier og altanen inviterer dagslyset generøst indenfor. Særligt altanen tilfører både liv og frisk luft til lejligheden. Med sin østvendte placering strømmer morgensolen ind, og du kan nyde de første solstråler med en kop kaffe eller en god bog, mens byen langsomt vågner.

Videre ind i boligen finder du det flotte og rummelige soveværelse, hvor den gode plads gør det let at indrette efter dine behov. Her kan du trække dig tilbage og finde ro, da værelset vender mod gården og dermed ligger ugeneret. Fra soveværelset er der desuden adgang til en sydvestvendt altan, hvor du kan nyde aftenen og de sidste varme solstråler.

Badeværelset er praktisk indrettet og optimalt placeret i lejligheden. Her er der tænkt på funktionalitet med plads til både vaskemaskine og tørretumbler, så hverdagens gøremål bliver lette og bekvemme.

Ejendommen:

Ejendommen byder på en række attraktive fællesfaciliteter, der gør hverdagen både nemmere og mere indbydende. Her får du adgang til en skøn fælles tagterrasse, et hyggeligt gårdmiljø med legeplads, cykelkælder samt brugsret til et praktisk depotrum.

Området:

Lejlighedens placeringen er kun få meter fra vandet og havnebadet samt Lüders P-hus, som er kendt for sit meget populære konditæg. Der er kort afstand til parkering, træning, Biograf, lækre caféer/spisesteder og gode indkøbs- og transportmuligheder.

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 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

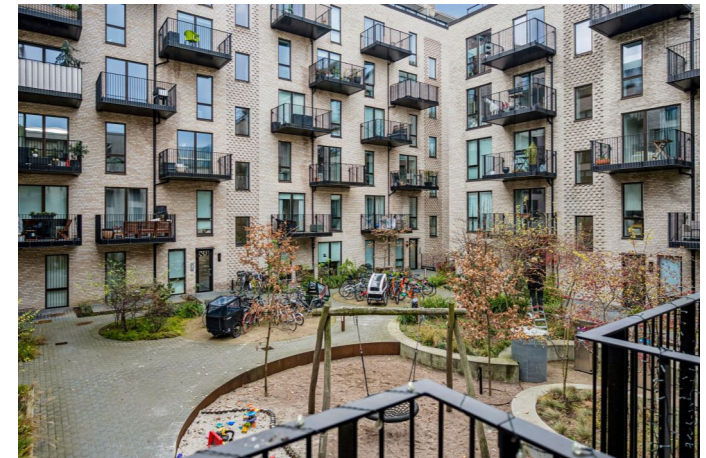
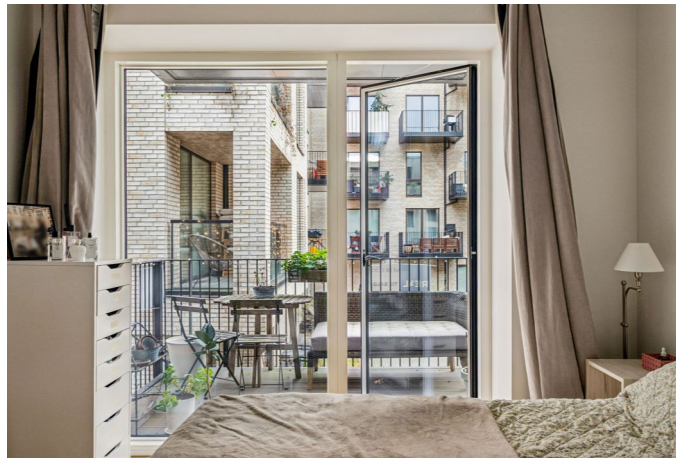
Dato: 29.01.2026



Adresse: Sundkaj 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026





Adresse: Sundkaj 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3 e Frihavskvarteret, København
BFE-nr.:	428968
Ejl.nr.:	83
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	55 m ²
- heraf boligareal:	55 m ²
BBR-boligareal:	63 m ²
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:	3.858.000 kr.
Grundværdi:	2.083.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.086.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.666.400 kr.

Tilbehør:

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

Ovn AEG
Kogeplade AEG
Emhætte EXHAUSTO
Køle/fryseskab AEG
Opvaskemaskine AEG
Vaskemaskine AEG
Tørretumbler AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundkaj 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.873 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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.

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 forsikringsens løbetid.

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.



Adresse: Sundkaj 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	8.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	13.557	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	101		kr.	
Metroskat, anslået	kr.	3.717	I alt		6.035.850

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

Ejerudgift i alt 1 år

41.614

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.087 md./ 385.042 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.298 md./ 315.580 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: 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 85, 1. tv., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 103-8235
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer besvarelse fra E/F

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 8.972 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse Grundejerforeningen Sundmolen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 55/7546

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

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>>

Nr. 2 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595028 SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

Nr. 3 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595071 SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

Nr. 4 lyst d. 02.08.2017 lbnr. 1008880998 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

Nr. 6 lyst d. 17.08.2017 lbnr. 1008920264 SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING

Nr. 7 lyst d. 21.08.2017 lbnr. 1008930699 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

Nr. 8 lyst d. 21.08.2017 lbnr. 1008932308 SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

Nr. 9 lyst d. 21.08.2017 lbnr. 1008932321 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG

FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME

Nr. 11 lyst d. 28.08.2017 lbnr. 1009001536 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

Nr. 13 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009217196 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF

KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE

Nr. 15 lyst d. 20.12.2018 lbnr. 1010376084 Deklaration vedrørende fuldmagt

Nr. 16 lyst d. 11.01.2019 lbnr. 1010405718 Deklaration om parkering

Nr. 17 lyst d. 10.05.2019 lbnr. 1010760141 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

Nr. 19 lyst d. 03.07.2025 lbnr. 1016886413 Vedtægt for Ejforeningen CPH Porthouse

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.12.2015 lbnr. 1006938193 Deklaration om vejudlæg

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.