

REAL



## Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>73</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>6.055</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **113-2433**

**RealMæglerne** Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

## 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 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed perfekt beliggende i Nordhavn i rolige omgivelser men tæt på vand og alt det Nordhavn tilbyder. Bygget i 2019, fremstår ejendommen som et moderne mesterværk med en imponerende kombination af stil og funktionalitet. Med sine 73 kvadratmeter tilbyder denne bolig en rummelig og lys atmosfære, der er perfekt for både par og små familier.

Lejligheden byder på tre velindrettede værelser/rum, hvoraf stuen fungerer som boligens hjerte. Her kan du nyde afslappende stunder eller invitere venner over til hyggelige sammenkomster. Det lækre køkken er udstyret med moderne faciliteter, der gør madlavningen til en leg. Badeværelset er stort og elegant designet med en praktisk vaskesøjle, hvilket gør daglige rutiner nemme og bekvemme.

En af de store fordele ved denne lejlighed er den solrige terrasse samt den store altan, der giver rig mulighed for at nyde udelivet fra hjemmets komfort. Her kan du slappe af med en god bog eller nyde morgenkaffen under åben himmel. Beliggenheden er yderst attraktiv med nem adgang til Nordhavns mange tilbud og metro.

Denne plug and play løsning kræver minimal indsats før indflytning – alt står klar til at blive dit nye hjem! Ejendommens stand er upåklagelig, hvilket betyder at du kan flytte direkte ind uden bekymringer om renovering eller opdateringer.

### 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: Dilsad Sahin

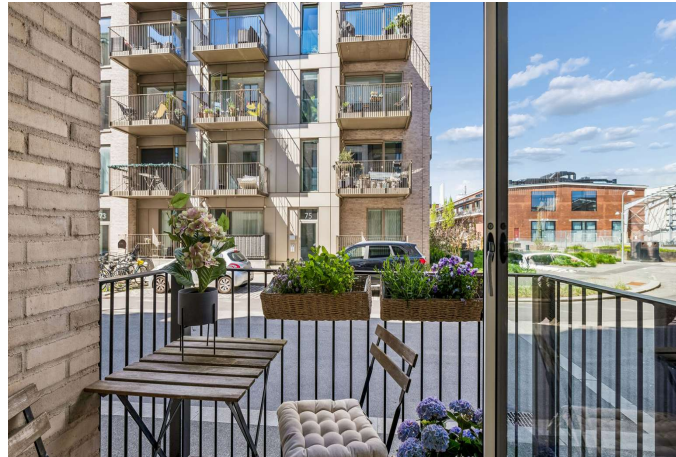
Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



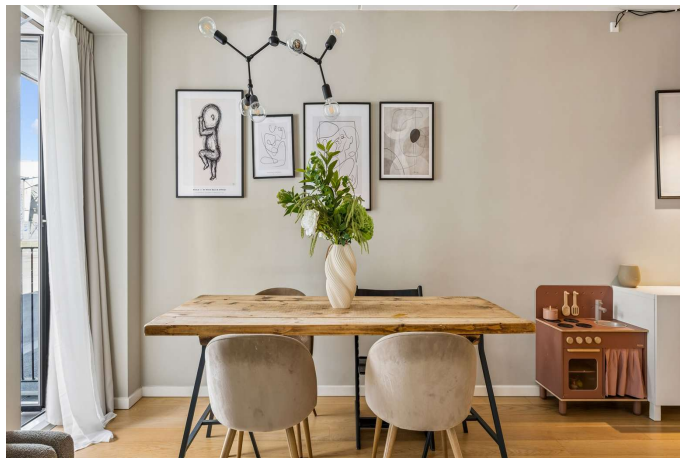
Spisestue



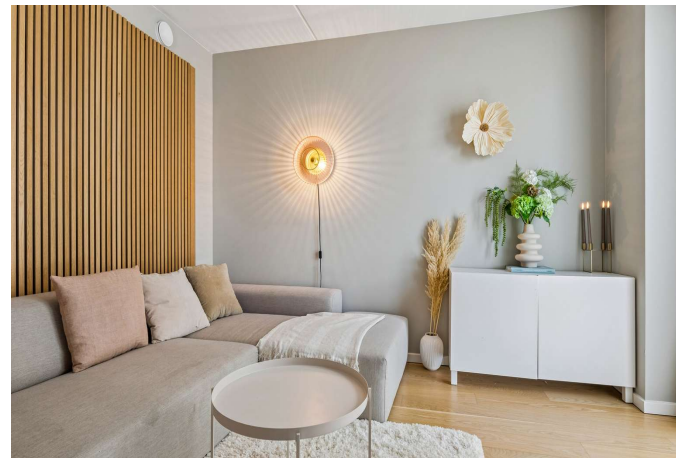
Altan



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Stue



Køkken



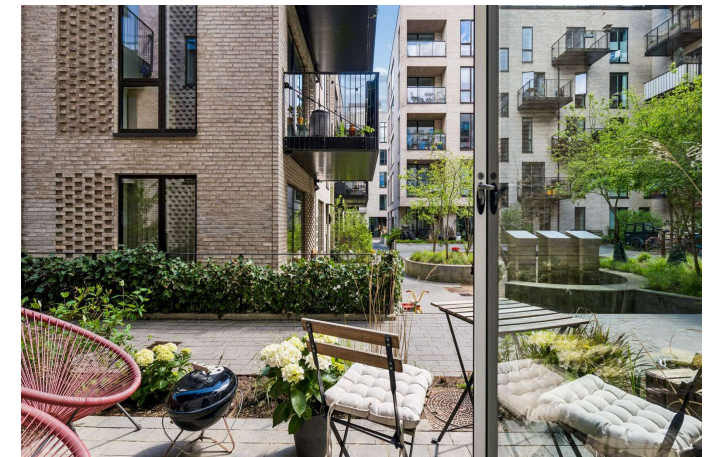
Køkken



Værelse



Værelse



Terrasse

Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



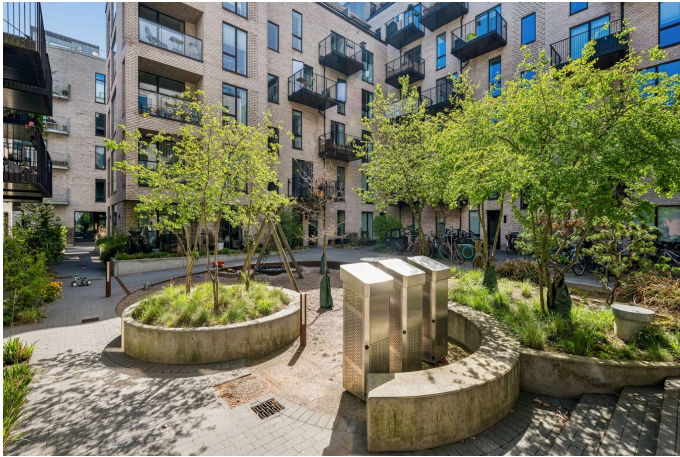
Badeværelse



Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Gårdmiljø



Gang



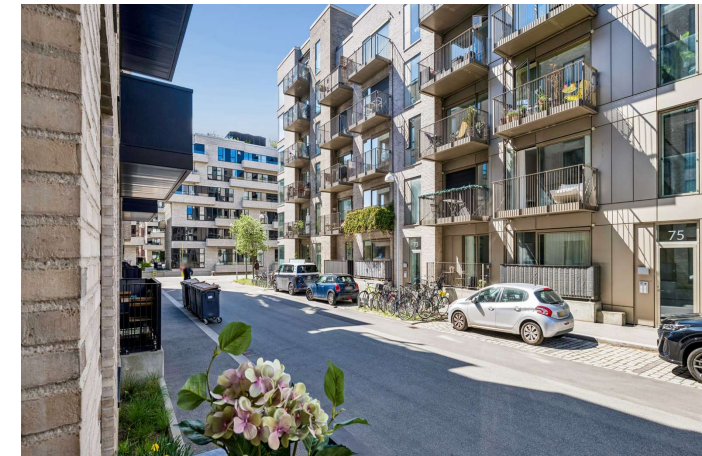
Gang



Værelse



Altan



Ejendommen



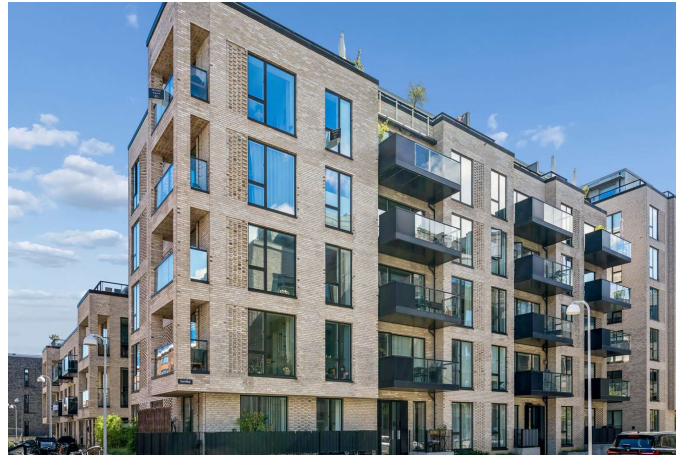
Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Udsigt



Ejendommen



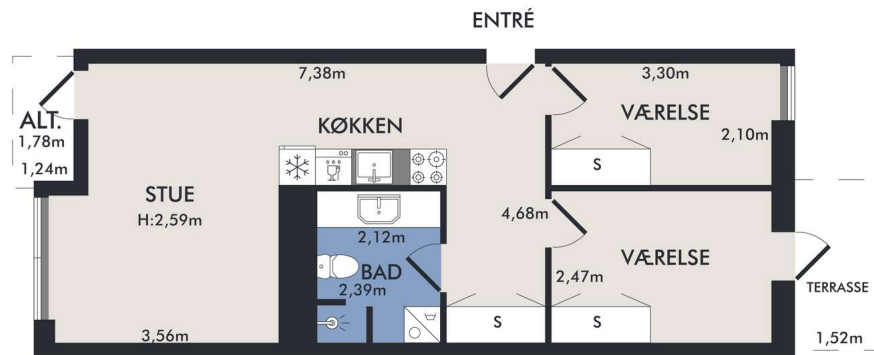
Ejendommen



Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3e Frihavns kvarteret, København  
BFE-nr.: 428610  
Ejerl. Nr.: 62  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.243.000  
Grundværdi: 2.300.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.394.400  
Grundlag for grundskyld: 1.840.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 62 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 62 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 73 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

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

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 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.309 Forbrug: 1.116 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.06.2025 - 30.11.2025.

Aconto varme 1.500 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 600 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.311	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.384	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	108	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter, EF	kr.	45.852	I alt	kr.	6.042.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	72.655			

**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 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.883 md. / 322.593 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: 30.04.2026

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

**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 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026

#### 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. 18: hovedstol kr. 2.892.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 188.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 62 / 7546

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningens dokumenter.

#### Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningens dokumenter.

#### 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: 02.08.2017 - 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 FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG
- Nr. 8: 21.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M
- Nr. 9: 21.08.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPILIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 11: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN
- Nr. 13: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE
- Nr. 15: 20.12.2018 - Deklaration vedrørende fuldmagt

- Nr. 16: 11.01.2019 - Deklaration om parkering
- Nr. 17: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN
- Nr. 19: 03.07.2025 - Vedtægt for Ejerforeningen CPH Porthouse

#### Planer

15. Lokalplan nr. 524 - Sundmolen i Nordhavn

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforening

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.

#### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



---

Adresse: Sundkaj 81, st. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-2433  
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 08.05.2026

---

#### **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.

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

#### **Sælgers oplysninger om boligens stand jf. sælgers fejl- og mangelliste**

Sælger oplyser, jf. sælgers fejl- og mangelliste, at der er udfordringer med varmereguleringen ved enkelte paneler, hvilket eventuelt kan afhjælpes ved udskiftning. Sælger oplyser, at nedjustering af centralreguleringen har medført tilfredsstillende funktion. Derudover forefindes en skade på et bræt på altanen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.