



REAL

## Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>92</b>
Kontant	<b>8.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.169</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **103-8431**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/nordhavn](http://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 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026



### Indretning

Velkommen til en bolig med masser af charme, skønt lysindfald og en effektiv planløsning, der fungerer i hverdagen. Fra entréen fornemmer man straks sammenhængen i boligen, hvor rummene binder sig naturligt sammen og skaber en indbydende atmosfære.

Hjertet i hjemmet er det åbne køkken- og spiseområde, hvor lyset strømmer ind og giver en varm stemning med plads til både hverdag og gæster. Spisestuen har direkte udgang til en altan med kig til bassinet, perfekt til morgenkaffen i frisk luft. I den anden ende finder du den hyggelige stue med udgang til endnu en altan, hvor aftensolens timer kan nydes med et glas vin og plads til grillen.

Soveværelset er rummeligt med god skabsplads og direkte adgang til et praktisk depotrum. Det ekstra værelse bruges i dag som kontor, men kan let indrettes som børneværelse. Boligen har desuden et badeværelse samt to toiletter, en sjælden og komfortabel løsning for denne størrelse.

### Ejendommen

Nordhavns huset er tegnet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter med en markant facade i teglsten med varierende grå nuancer. Bygningen har en smuk indre gård, elevator, cykelkælder og depotrum i kælderen.

### Området

Beliggenheden er enestående med vand til alle sider og Østerbro lige om hjørnet. Nordhavn byder på et levende byliv med restauranter, caféer, butikker og havnebade inden for gåafstand. Fra Nordhavn Station er man på Kongens Nytorv på cirka 10 minutter, og der er desuden nem adgang til parkering, træning og indkøb.

### 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.

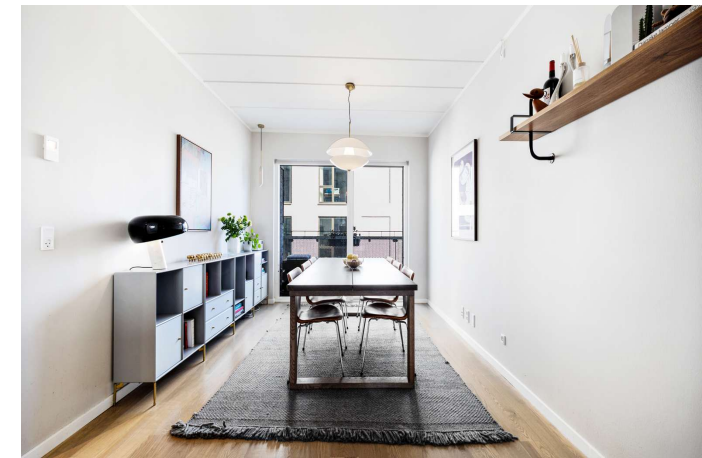
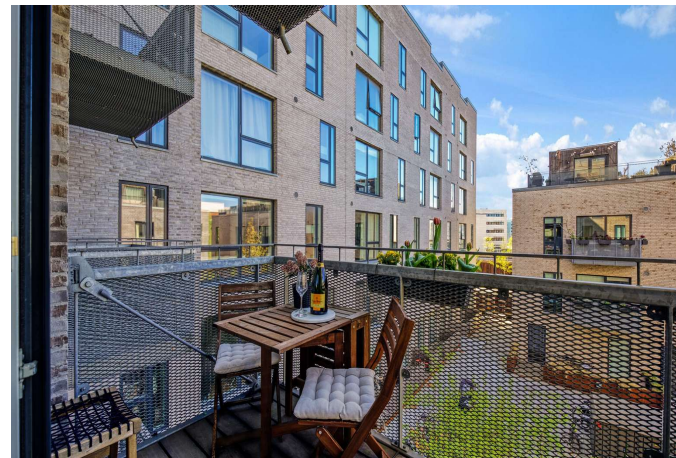
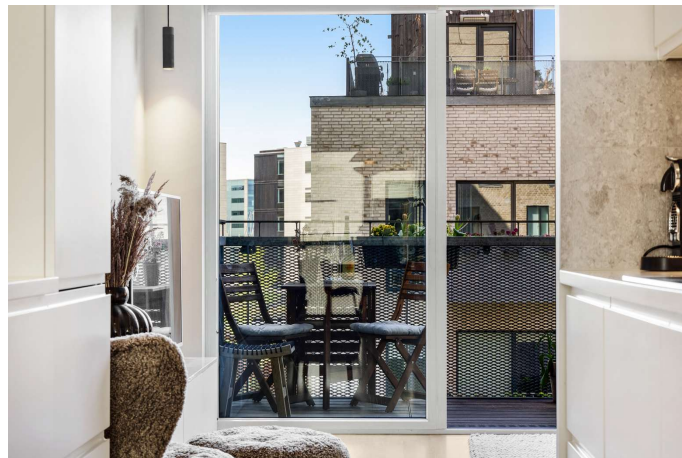
Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

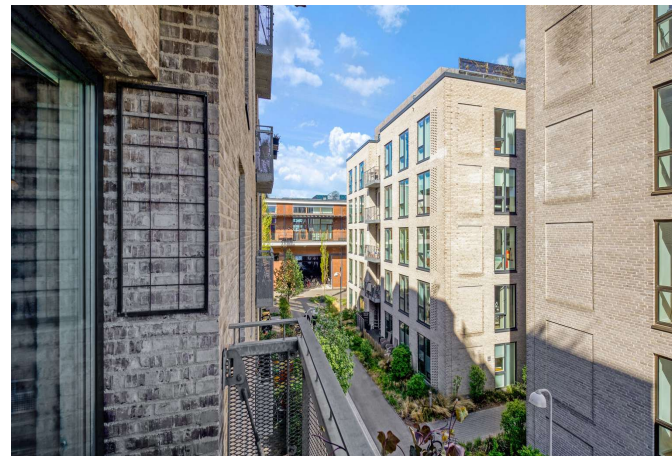




Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

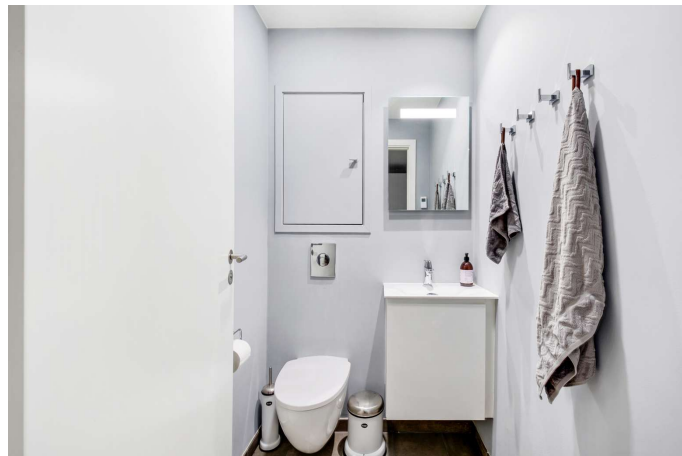




Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

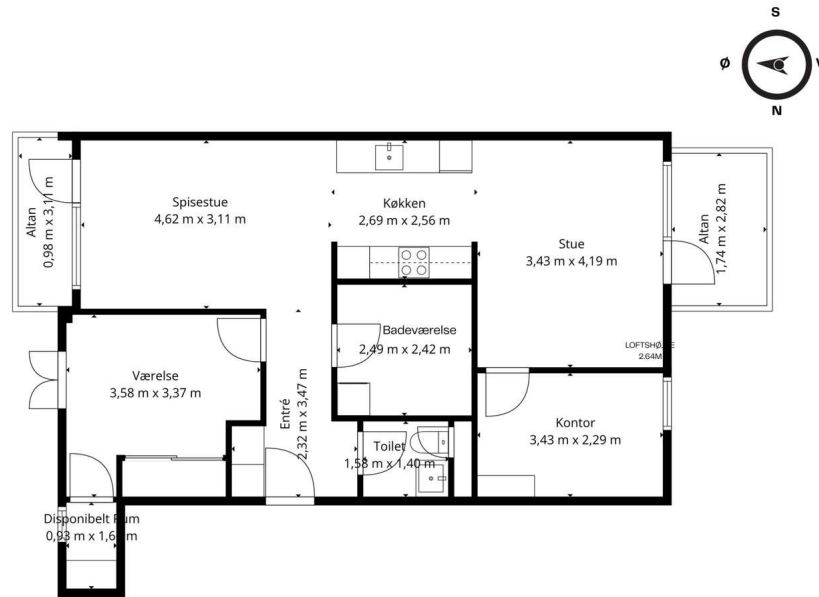




Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026



REAL

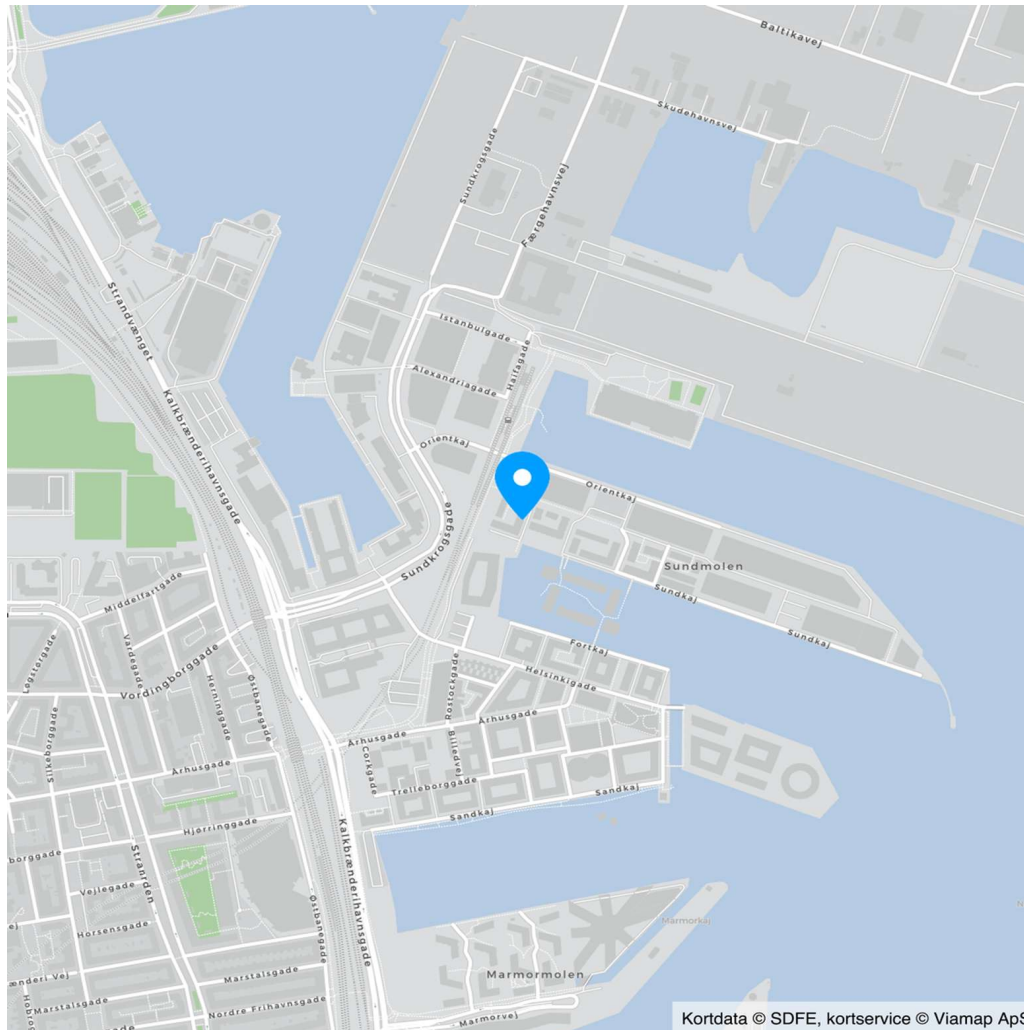
V



Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3c Frihavns kvarteret, København  
BFE-nr.: 428542  
Ejerl. Nr.: 6  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.379.000  
Grundværdi: 2.842.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.303.200  
Grundlag for grundskyld: 2.273.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 82 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 82 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 92 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 (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Exhausto), Mikrobølgeovn (Miele), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

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 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.627 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Sundkaj 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.946	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr. 11.595	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Fællesudgifter/ejerudgifter	kr. 21.720	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Internetbidrag	kr. 1.128	I alt	kr.	9.052.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 122			
Metroskat, anslået	kr. 5.520			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 62.032			

#### 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/nettoyldelse 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 48.768 md. / 585.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.891 md. / 478.696 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 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

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. 23: hovedstol kr. 4.150.000  
Nr. 24: hovedstol kr. 1.400.000  
Nr. 25: hovedstol kr. 356.461

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Nordhavns huset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 36.902 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Grundejerforening**

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.022 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.015 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.061 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 92 / 6736

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

**Servitutter**

- Nr. 1: 27.08.2018 - Servitut om metroens sikkerhed

- Nr. 2: 07.09.2018 - Servitut om metroens sikkerhed

- Nr. 3: 23.02.2018 - Førnotering

- Nr. 4: 08.12.2015 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 5: 13.03.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 7: 29.03.2017 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM,

**II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD**

- Nr. 8: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

- Nr. 9: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

- Nr. 10: 20.04.2017 - Deklaration

- Nr. 11: 25.04.2017 - Deklaration

- Nr. 12: 29.05.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

- Nr. 13: 14.08.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPLIKT TIL FJERNVARME

- Nr. 14: 16.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

- Nr. 15: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

- Nr. 18: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE

- Nr. 19: 27.02.2019 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN NORDHAVNSHuset

- Nr. 21: 22.03.2019 - Eksklusiv brusgret til terrasser

- Nr. 22: 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 nr. 499

- 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 1, 2. th, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 5.169

Dato: 03.07.2026

### Andre forhold af væsentlig betydning

#### Byzone - områdeklassificeret

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

#### 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 skønsmæssigt i samme forbindelse.]

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

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

# 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 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.