



REAL

Sundkaj 91, 4. tv., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	9.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.379	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2020 +

Sagsnr. **103-8366**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/nordhavn

Salgsopstilling

Formulærens 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 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026



Penthouse med 1 altan og 2 terrasser

Indretning:

Velkommen til Sundkaj 91, 4. tv – en enestående bolig beliggende i første række til vandet i hjertet af attraktive Nordhavn. Her forenes moderne arkitektur, luksuriøse materialer og en betagende udsigt over Øresund i en bolig, der henvender sig til den kvalitetsbevidste køber.

Lejligheden rummer velindrettede værelser med indbyggede skabe samt et stilrent badeværelse udført i kvalitetsmaterialer med separat bruseniche og vaskefaciliteter. Overalt opleves en høj standard, rene linjer og en rolig, nordisk æstetik og minimalisme.

Det er kort sagt en bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker vandudsigt, moderne komfort og en beliggenhed, hvor byliv og havnemiljø går hånd i hånd – og hvor morgenkaffen smager en anelse bedre med udsigt over Øresund.

Ejendommen:

Ejendommen har naturligvis elevator samt et hyggeligt gårdmiljø med legeplads, cykelkælder og brugsret til depotrum. Metroens Nordhavnslinje ligger kun 300 meter væk – en kort gåtur. CPH Porthouse er et præmieret byggeri der er blevet certificeret med en guldmedalje efter DGNBs miljøstandarder på bydelsniveau.

Området:

Nordhavn er igennem de seneste par år etableret som en veludbygget og livlig bydel. Den Internationale skole CIS (Copenhagen International School) åbnede i 2017 og den nye luksusbiograf åbnede i november 2019. Metroen er indviet i marts 2020 og har for alvor hægtet bydelen sammen med det centrale København. Fra det børnevenlige og rolige Sundkaj har man kun få minutter til det glade byliv omkring Århusgadekvarteret, som spiller en central rolle i Nordhavns fremtid som området hvor butikker, indkøb, havnebad, restauranter, cafeer, biograf mv. er koncentreret.

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.

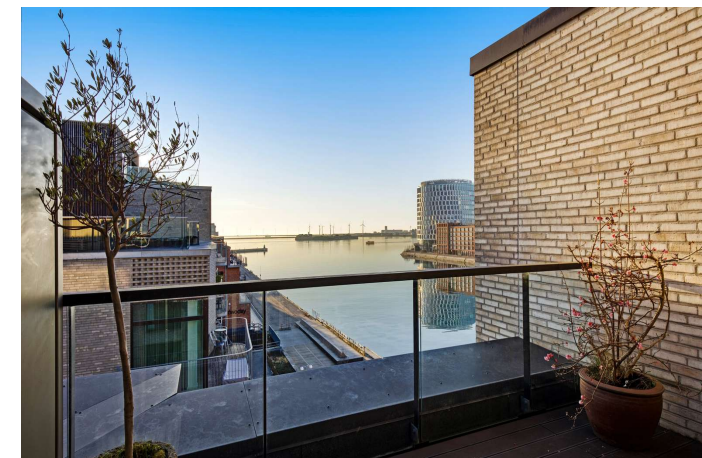
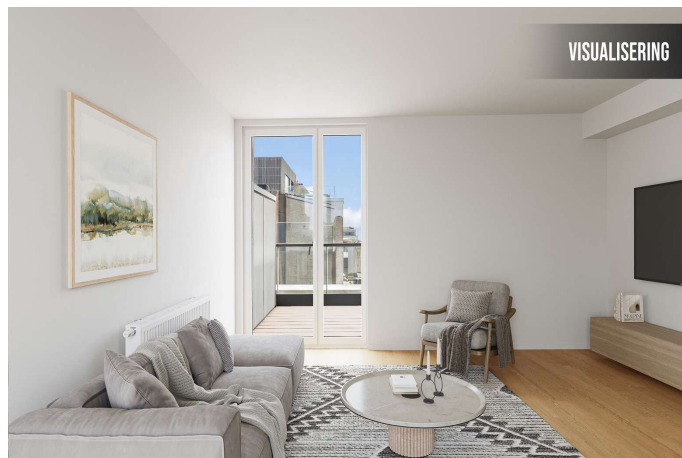
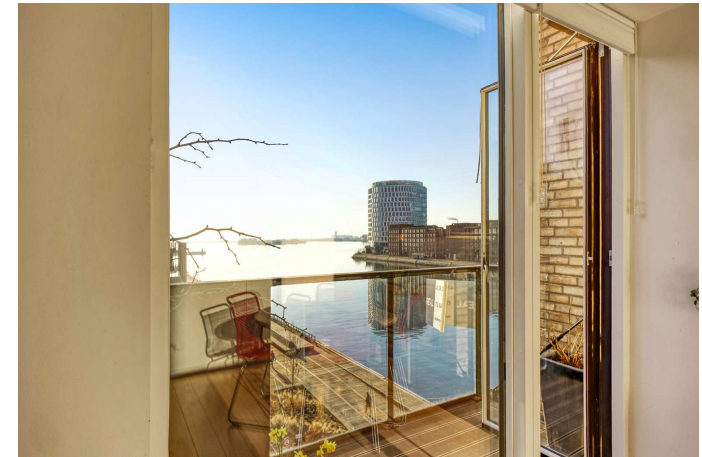
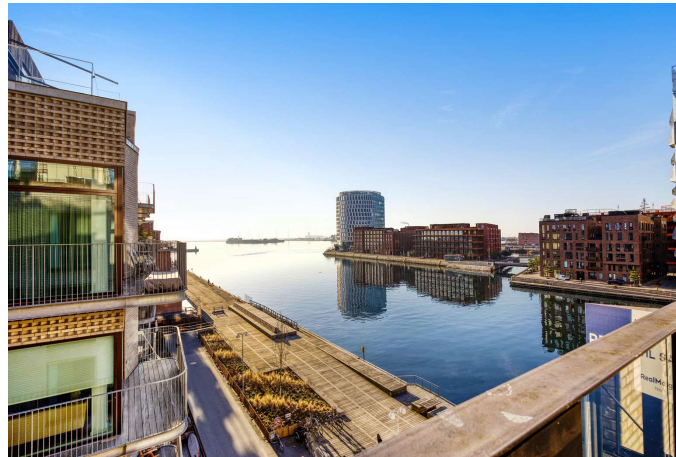
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

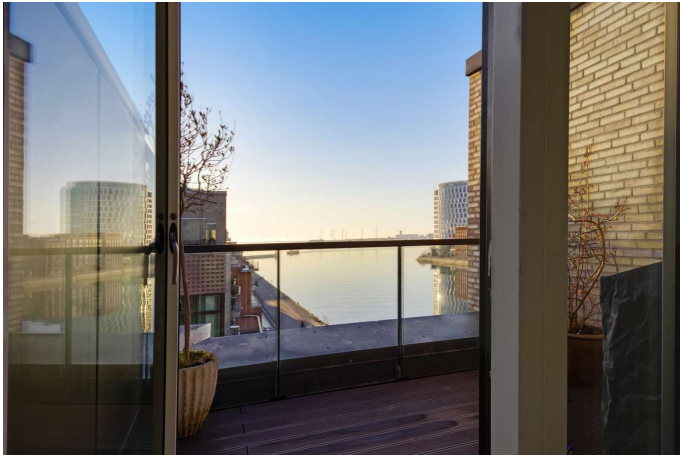




Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

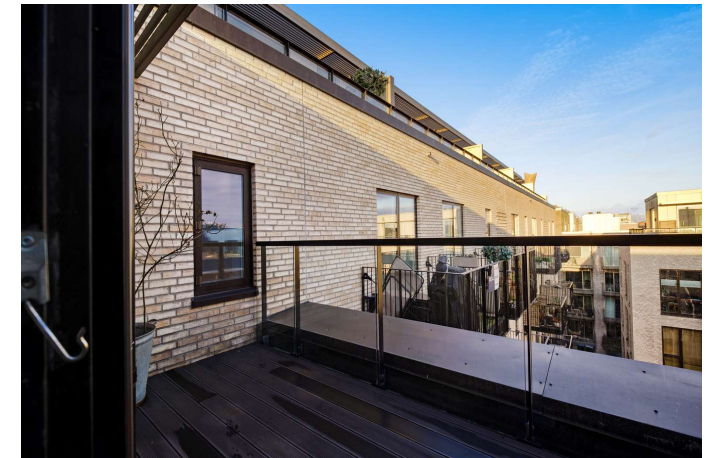
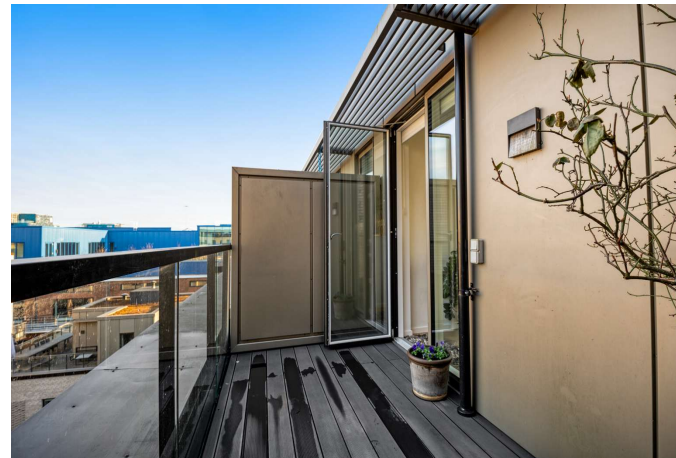
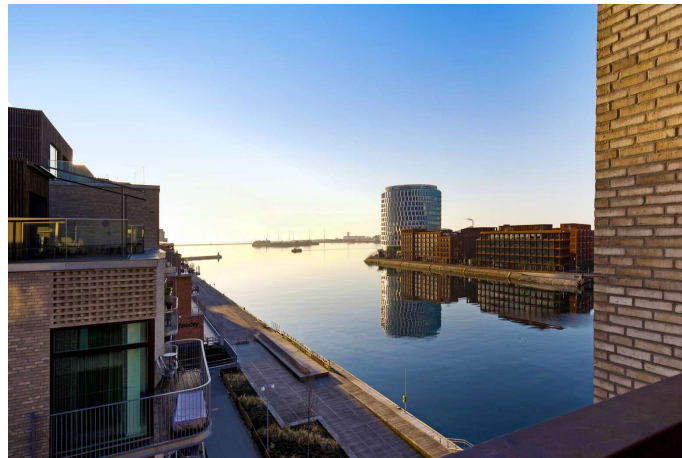
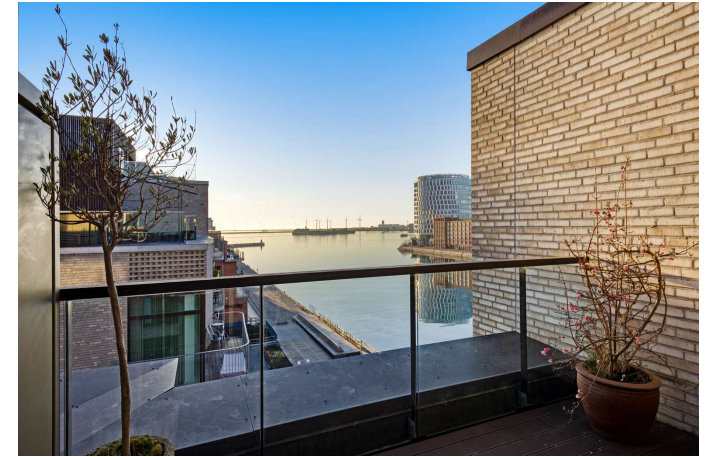




Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

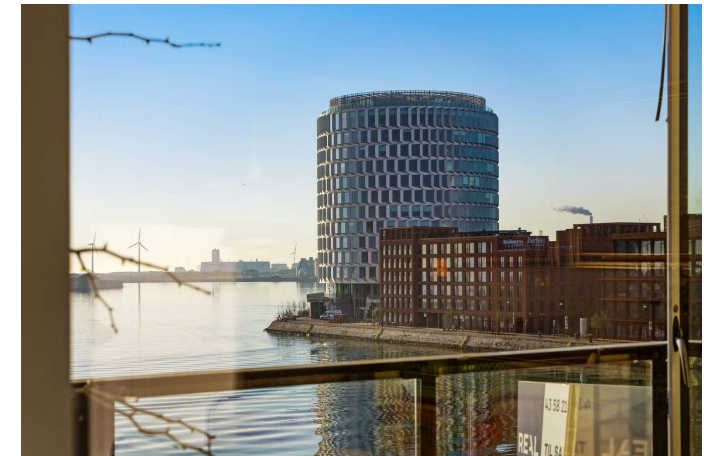
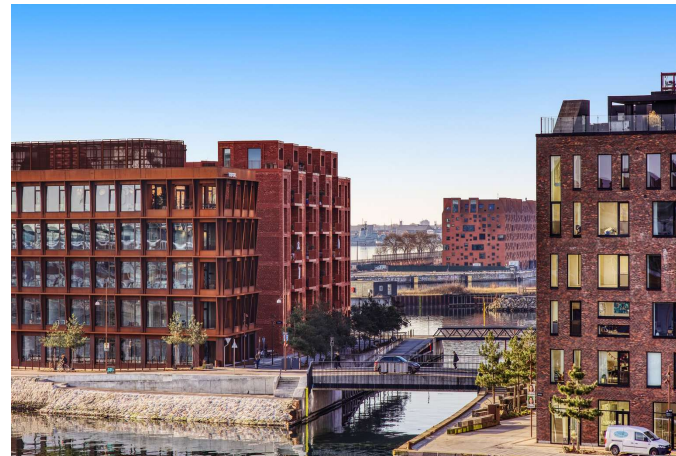
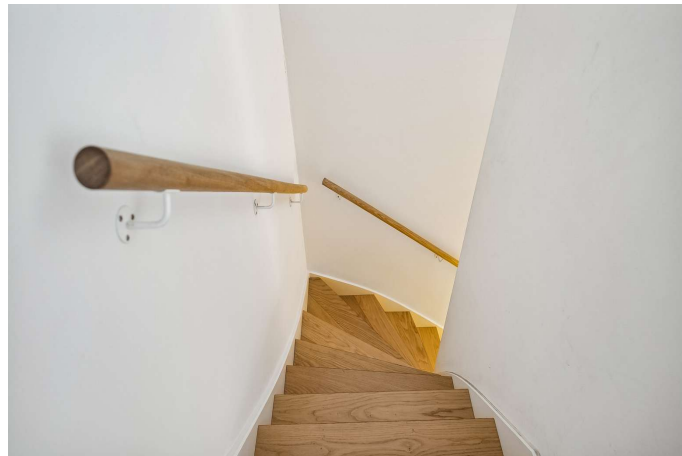




Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

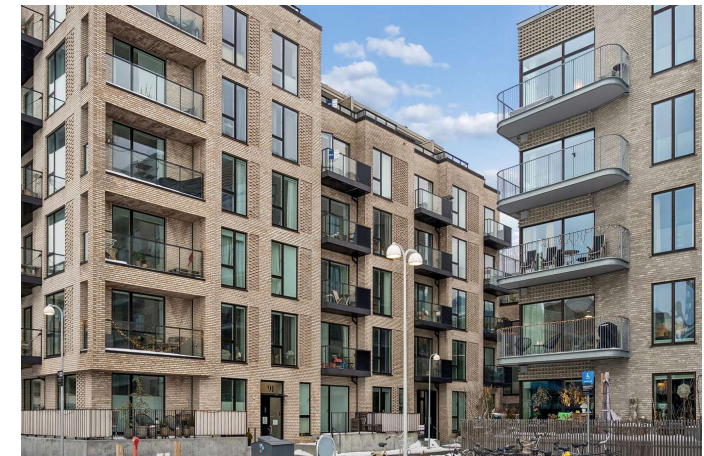
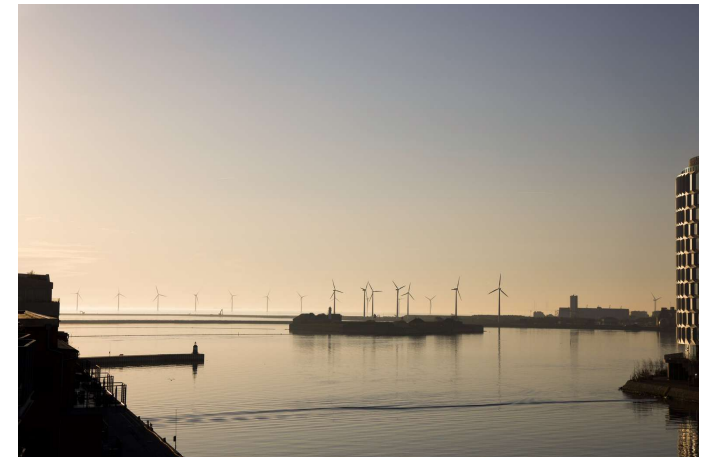
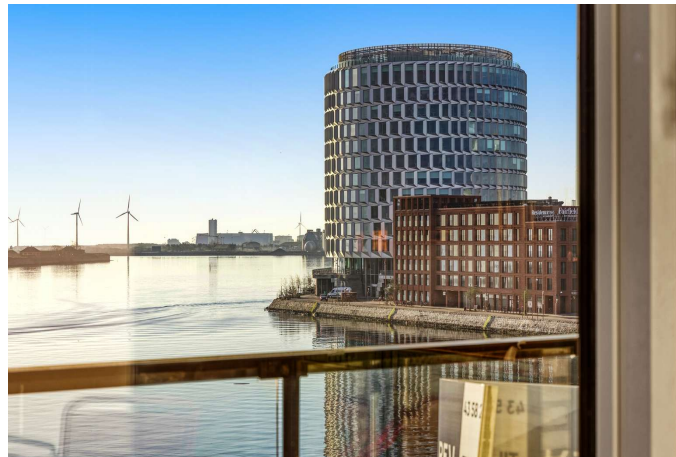
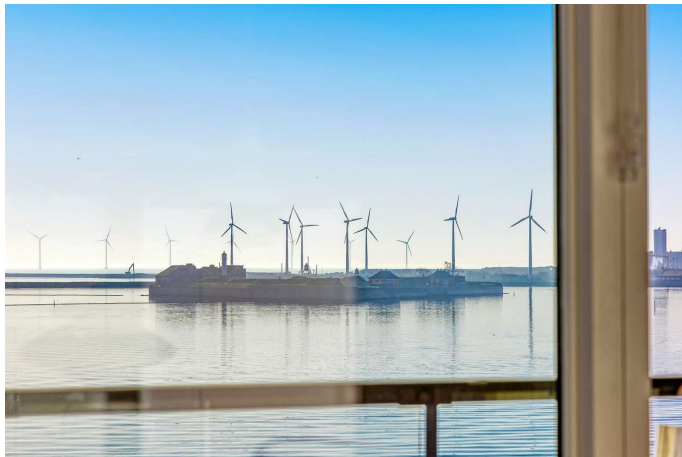




Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

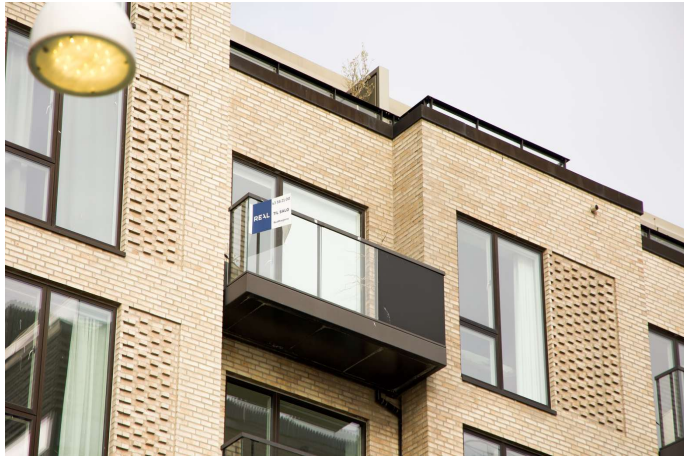




Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026





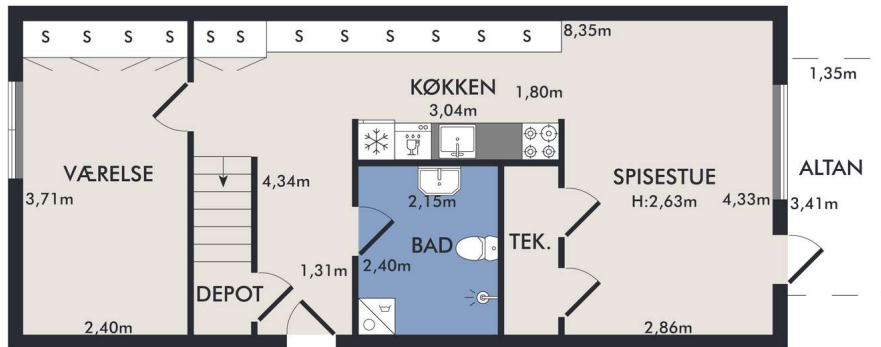
Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
 Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026



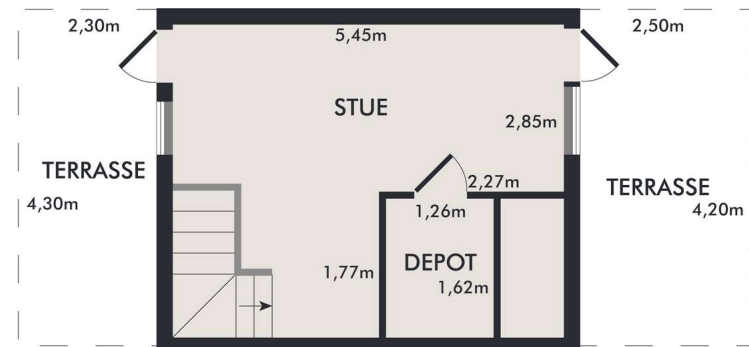
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3e Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 428569
Ejerl. Nr.: 25
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.146.000
Grundværdi: 3.292.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.916.800
Grundlag for grundskyld: 2.633.600

Arealer**

Tinglyst areal: 83 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 83 m²
BBR-boligareal: 91 m²

** 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):

Afventer oplysninger

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 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.717 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2020

Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.076	Kontantpris	kr.	9.695.000
Grundskyld	kr.	13.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.050
Rottebekæmpelse	kr.	121	Ejerskiftegebyr	kr.	2.060
Fællesudgifter	kr.	20.460	I alt	kr.	9.757.110
Metroskat, ANSLÅET	kr.	5.460			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 64.548

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: 485.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.556 md. / 630.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.991 md. / 515.886 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 **For-**

behold: 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 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

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. 17: hovedstol kr. 4.600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F CPH Porthouse

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.059 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.007 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.474 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 83 / 7546

Tinglyst: 83 / 7546

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: 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. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT 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. 18: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

- Nr. 19: 03.07.2025 - Vedtægt for Ejerforeningen CPH Porthouse

Planer

Kommuneplan R24.C.2.6 - R24.C.2.6 - C3*

Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

Andre forhold af væsentlig betydning

Planer - Københavns Kommune

- 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.

Byzone - områdeklassificeret

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

Adresse: Sundkaj 91, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 103-8366
Ejerudgift/md.: kr. 5.379

Dato: 01.07.2026

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

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.

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.

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.