



REAL

Sundkaj 41, st. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	58
Kontant	4.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.831	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-0739**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / 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 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026



Velkommen til en indbydende og veludnyttet 2-værelses lejlighed, hvor komfort, funktionalitet og hygge går hånd i hånd. Allerede fra første skridt indenfor mødes du af en praktisk entré med god plads til opbevaring og nem adgang til boligens øvrige rum. Hjertet i hjemmet er det lyse og åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stue smelter sammen i en harmonisk helhed. Her er der rig mulighed for både at samle venner eller familie omkring spisebordet eller slappe af i sofaen efter en lang dag. Køkkenet er funktionelt indrettet med gode arbejdsflader, så madlavningen bliver en fornøjelse. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn altan, som indbyder til morgenkaffe i solen eller hyggelige sommeraftener i det fri – et dejligt ekstra rum, der forlænger boligen uden dørs. Soveværelset er roligt placeret og har en god størrelse med plads til både seng og garderobe, hvilket skaber en behagelig og afslappende atmosfære. Badeværelset er pænt og funktionelt med bruseniche, og det separate teknikrum giver værdifuld ekstra plads til opbevaring. Her får du en bolig, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt, og hvor der er tænkt over både hverdagens behov og de hyggelige stunder. Perfekt til førstegangskøberen, parret eller som en attraktiv investeringsmulighed.

Lejligheden er beliggende i Sundmolehusene, som indeholder alt, hvad man kan ønske sig af moderne bekvemmeligheder. Ejendommen blev bygget i 2018. Det hyggelige gårdmiljø giver god plads til samvær med naboerne, mens børnene bolttrer sig på legepladsen, og der er gode muligheder for at parkere cyklen i både kælderen og gården. Til hver lejlighed hører desuden et kælderrum til opbevaring. Sundmolehusene skaber en naturlig sammenhæng mellem de charmerende industrielle pakhuse, det grønne landskab og det blå hav.

Kvarteret bygger på områdets lange historie og stærke identitet: Havnens historie og områdets kvaliteter har, sammen med fremtidens byrum og byggerier, skabt en enestående bydel med stærke kontraster. Her har du hele Nordhavn indenfor rækkevidde og kan nå ind til centrum på få minutter med metroen eller S-toget.

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 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

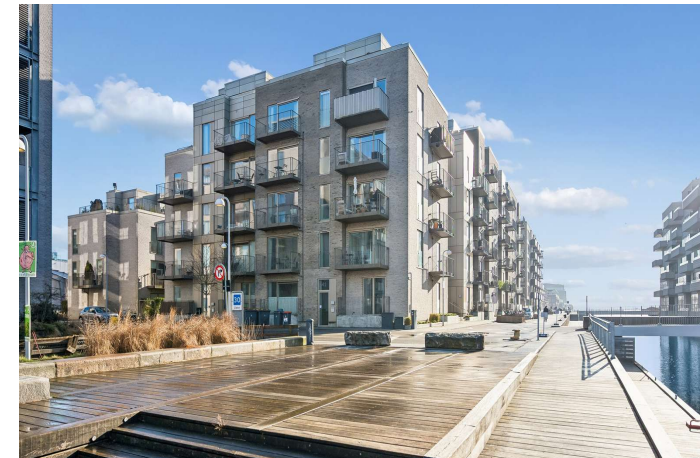
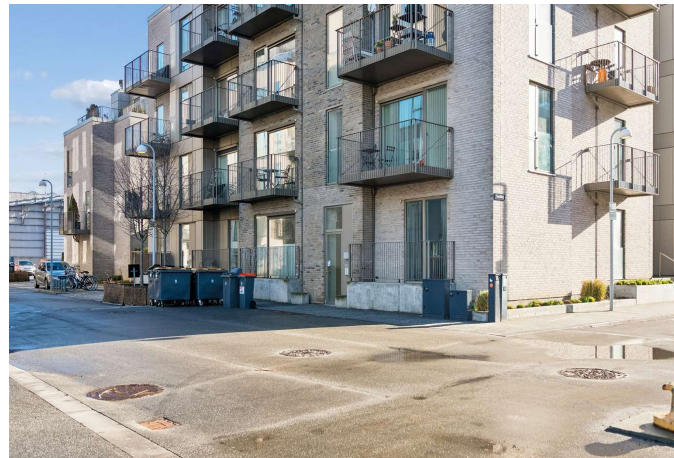
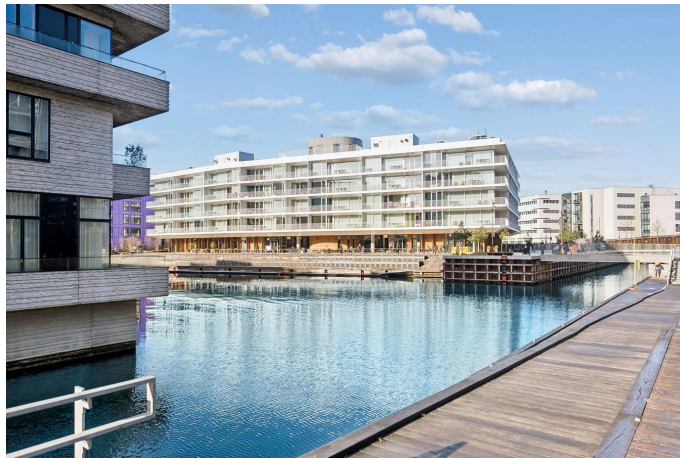
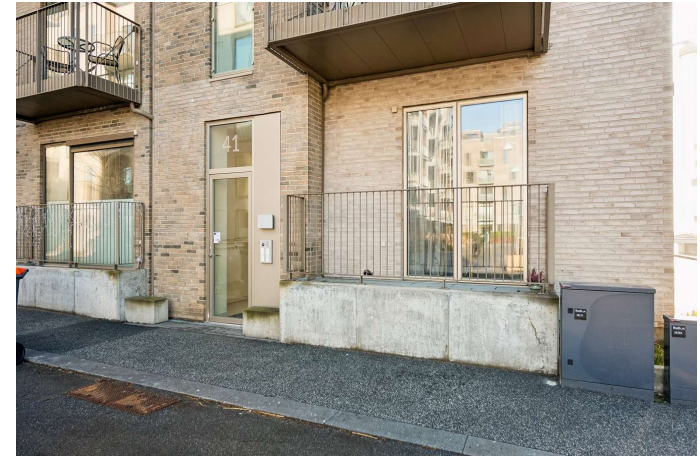




Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026





Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

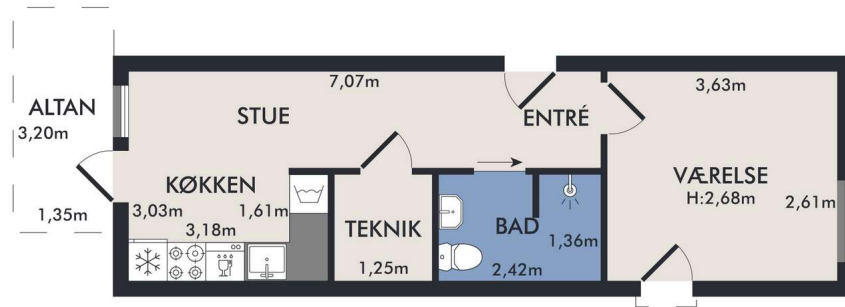




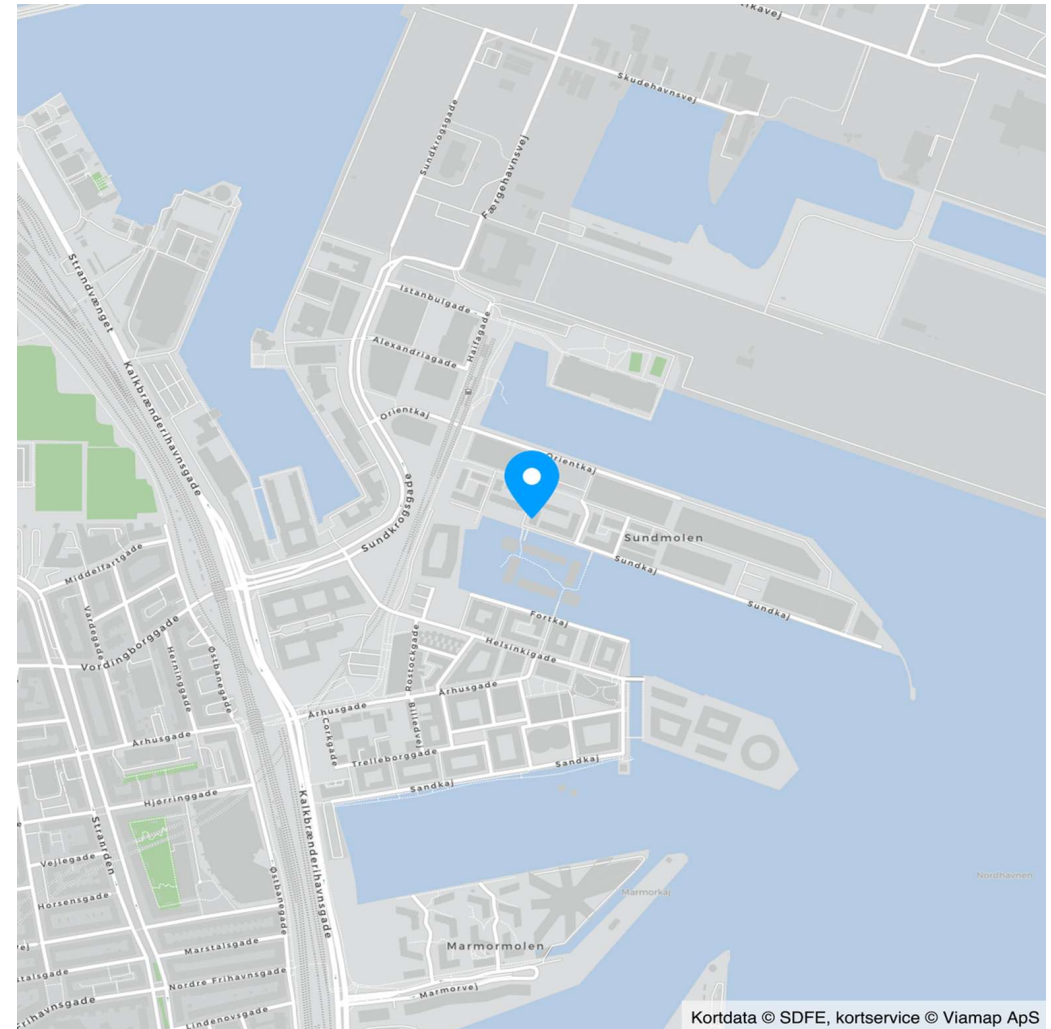
Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3s Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.: 429230
Ejerl. Nr.: 54
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.083.000
Grundværdi: 1.687.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.466.400
Grundlag for grundskyld: 1.349.600

Arealer**

Tinglyst areal: 43 m²
Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 58 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

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 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

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:

Byzone - områdeklassificeret

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.602 Forbrug: 0
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.579	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.883	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Fællesudgifter	kr.	11.468	I alt	kr.	4.523.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	97	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.		
Metroskat	kr.	2.940			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.967		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.969 md. / 239.633 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 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

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. 21: hovedstol kr. 1.774.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Sundmolehusene

Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.426 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.708 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.556 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 817 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 43 / 6022

Tinglyst: 43 / 6022

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Der er for lejligheden brugsret til benyttelse af tagterrace

Servitutter

- Nr. 1: 15.11.2016 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 3: 01.12.2016 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 4: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M
- Nr. 5: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M
- Nr. 6: 26.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M
- Nr. 7: 01.05.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 8: 09.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG
- Nr. 10: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN
- Nr. 11: 30.08.2017 - Vilkår i forbindelse med udstykning.
- Nr. 12: 30.08.2017 - Vilkår for byggetilladelse
- Nr. 14: 11.09.2017 - Vilkår i forbindelse med udstykning.
- Nr. 15: 15.09.2017 - Deklaration vedrørende fuldmagt
- Nr. 16: 18.09.2017 - Vedtægter for Ejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 53
- Nr. 18: 29.09.2017 - Vedtægter for Grundejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 88
- Nr. 19: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE
- Nr. 20: 20.10.2017 - Adgang til fællesrum.
- 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 524 - Sundmolen i Nordhavn

- 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



Adresse: Sundkaj 41, st. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 103-0739
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.06.2026

ejendommens afløbsforhold.

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.