

REAL



## Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>142</b>
Kontantpris	<b>13.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>8.167</b>		
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **103-8208**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/nordhavn](http://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 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026



### Beskrivelse:

Her får du en bolig, hvor gennemtænkt funktionalitet møder æstetisk design og skaber en stilfuld og indbydende atmosfære.

Det elegante køkken-alrum er lejlighedens naturlige samlingspunkt – et lyst og moderne rum, der indbyder til både hverdagsliv og hyggelige middage. Fra stuen er der adgang til den ene af lejlighedens to altaner, hvor du kan nyde udsigten og stemningen i området. Soveværelset ligger i forlængelse af stuen og giver en privat oase med plads til ro og afslapning. I lejlighedens østlige ende finder du yderligere to værelser, der i dag er indrettet som børneværelser, men som nemt kan omdannes til kontor, gæsteværelse eller hobbyrum – mulighederne er mange.

På førstesalen venter endnu en stue, badet i naturligt lys, som skaber en let og livlig stemning. Dette rum lægger op til afslappede stunder, hyggelige aftener og socialt samvær med familie og venner.

Lejlighedens absolutte højdepunkt er den store tagterrasse. Her får du sol hele dagen – perfekt til morgenkaffen i de første solstråler, en rolig stund på solsengen midt på dagen eller en middag i aftensolen med dem, du holder af.

Badeværelset giver ligesom resten af lejligheden et indtryk af, at der er tænkt over hver detalje og giver plads til dig og familien.

### Ejendommen

Ejendommen udmærker sig ved sin stilfulde arkitektur og moderne design, som gør den til noget helt særligt i det attraktive Nordhavn.

### Området

Nordhavn har på få år udviklet sig til en livlig og attraktiv bydel med alt, hvad hjertet kan begære. Her finder du Copenhagen International School, luksusbiografen, metrostationen med hurtig forbindelse til resten af København samt et bredt udvalg af restauranter, caféer, specialbutikker og indkøbsmuligheder.

### 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.

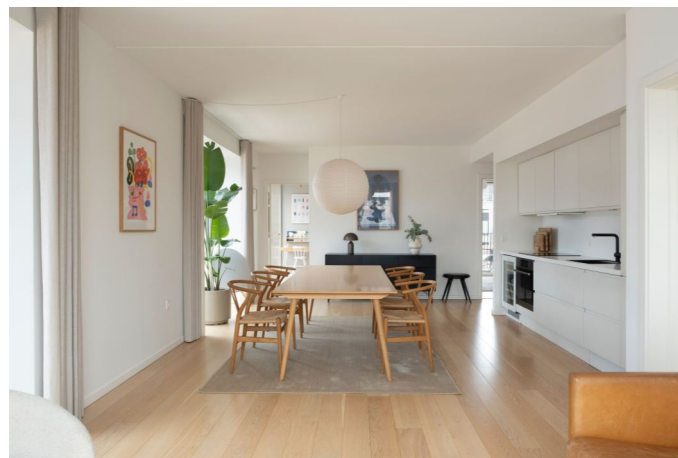
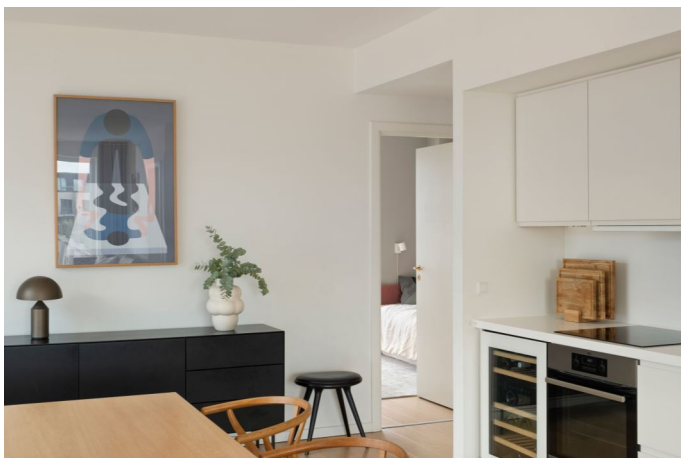
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

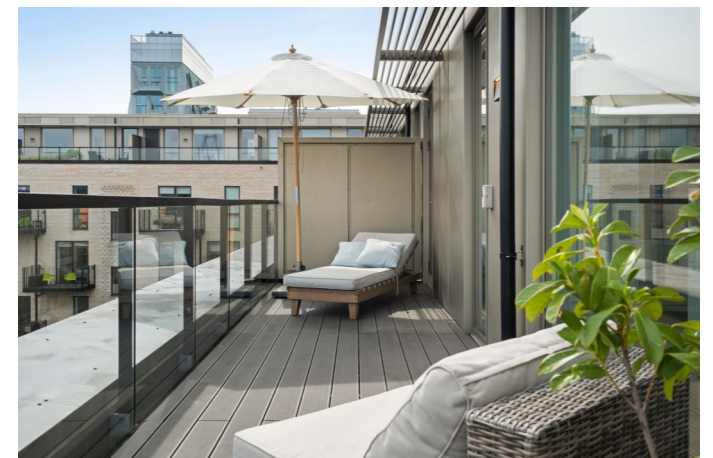
Dato: 24.02.2026



Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

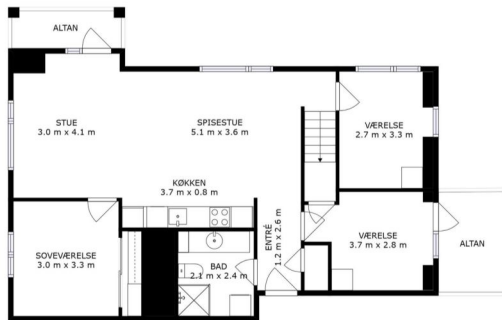




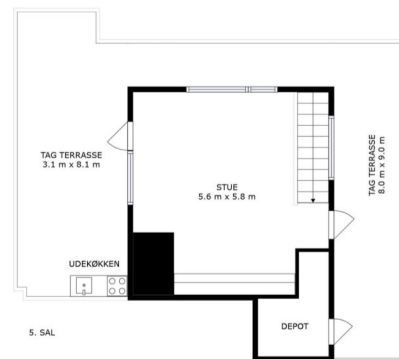
Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026



4. SAL



5. SAL

Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3 e Frihavnskvarteret, København  
BFE-nr.: 428619  
Ejl.nr.: 70  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2019

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 137 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 142 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.912.000 kr.  
Grundværdi: 4.739.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.129.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 3.791.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn - AEG  
Kogeplade - AEG  
Emhætte - Exhausto (ustabil emhætte)  
Vinkøleskab - Temp tech  
Køleskab - AEG  
Fryser - AEG - Miele  
Opvaskemaskine - Miele  
Vaskemaskine Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

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 er henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.393 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024  
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 salgsoptillingens 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.361	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.995.000
Grundskyld	kr.	19.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Ejerforening	kr.	33.769	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	159	I alt	kr.	14.082.850
Metroskat/tillægskøbesum, anslået	kr.	8.378			

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 98.002

**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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.490 md./ 881.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 60.809 md./ 729.711 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 3,5% 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:

15.02.2026  
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: 1/8 - 1/2 **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 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	4.707.338	4.739.928	4.743.716	DKK	2,42	312.667	23,50	3,35			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 22.186 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse BY &

HAVN/Anden hæftelse G/F Sundmolen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 137/7546

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse E/F CPH Porthouse

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>>

**Servitutter**

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

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 BRYGG

Nr. 14 lyst d. 07.12.2018 lbnr. 1010338944 EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN CPH PORTHOUSE

Nr. 16 lyst d. 20.12.2018 lbnr. 1010376084 Deklaration vedrørende fuldmagt

Nr. 17 lyst d. 11.01.2019 lbnr. 1010405718 Deklaration om parkering

Nr. 18 lyst d. 10.05.2019 lbnr. 1010760141 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

Nr. 20 lyst d. 03.07.2025 lbnr. 1016886413 Vedtægt for Ejerforeningen CPH Porthouse



Adresse: Sundkaj 81, 4. th., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8208  
Ejerudgift/md.: kr. 8.167

Dato: 24.02.2026

**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 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.

**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.

**Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn**

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Fakturaen for metroskat udsteder By & Havn til ejerforeningen, der derefter opkræver beløbet hos ejerne fordelt efter BBR-areal. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Ejerforeningen kender ikke beløbet, før foreningen modtager fakturaen fra By & Havn. Beløbet forventes opkrævet hos ejerne sammen med fællesbidraget for april eller juli kvartal, afhængigt af, hvornår fakturaen for By & Havn modtages. Anslået udgift for nærværende lejlighed er indsat under ejerudgiften (kr. 59,00 gange BBR-areal). For flere oplysninger henviser vi til den tinglyste servitut eller til By & Havn.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger  
Fælles tagterrasse

# 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.