



REAL

Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	8.000.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.576		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8238**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / 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 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne lejlighed på 88 m², som fordeler sig på en funktionel planløsning med en perfekt opdeling af værelser og opholdsrum. Den betagende udsigt over kronløbsbassinet skaber en unik atmosfære i boligen, og de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald. Det store åbne opholdsmiljø, der forener køkken/alrum og stue, udgør boligens naturlige samlingspunkt. Fra altanen, der vender mod kanalen, kan man nyde solen og følge med i skibenes færd ind og ud af Københavns havn. Køkkenet er lyst og stilrent og tilbyder god skabs- og skuffeplads med integrerede hårde hvidevarer. Fra entreen er der adgang til boligens badeværelse, som byder på rainshower, væghængt toilet og vaskesøjle. Desuden byder boligen på to gode værelser, hvor det ene har direkte udgang til en privat terrasse mod gården. En helt enestående lejlighed med et væld af gennemførte og flotte løsninger! Lejligheden fremstår i fantastisk stand og udmærker sig med mange kvaliteter – Skal opleves

Ejendommen:

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 leger på legepladsen, og der er gode muligheder for at parkere cyklen både i kælderen og gården. Til hver lejlighed hører desuden et kælderrum til opbevaring. Sundmolehusene skaber en naturlig forbindelse mellem de charmerende industrielle pakhuse, det grønne landskab og det blå hav. Brugen af forskellige materialer skaber en naturlig sammenhæng mellem lejligheder og byhuse. Desuden har bygningen også en skøn fælles tagterrasse.

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 blev indviet i marts 2020 og har for alvor forbundet bydelen med det centrale København. Fra det børnevenlige og rolige Sundkaj er der kun få minutter til det livlige byliv omkring Århusgadekvarteret, som spiller en central rolle i Nordhavns fremtid som området, hvor butikker, 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: Lasse Lemche

Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026



Alrum



Køkken



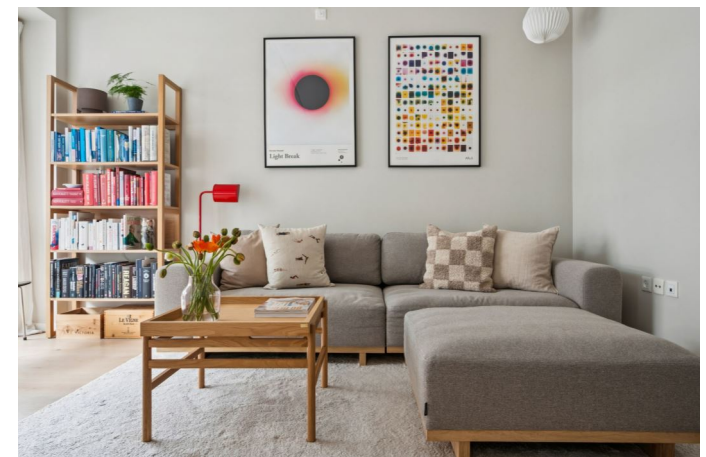
Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026



Altan



Altan



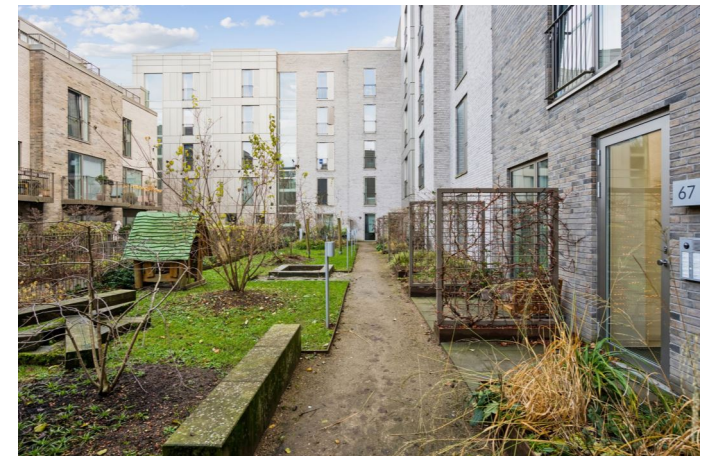
Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

Dato: 14.01.2026



HEIGHT:2,68m



Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3 s Frihavskvarteret, København
BFE-nr.:	429218
Ejl.nr.:	43
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.840.000 kr.
Grundværdi:	2.511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.872.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.008.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

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 Exhausto
Køleskab AEG
Fryser AEG
Opvaskemaskine Electrolux
Vaskemaskine AEG
Tørretumbler AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 (i 60 år) betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. 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. Anslået udgift for nærværende lejlighed er indsat under ejerudgiften (kr. 59,00 gange BBR-areal). 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.



Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.747	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.000.000
Grundskyld	kr.	10.245	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerforening	kr.	19.735	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	119		kr.	
Metroskat	kr.	5.063	I alt		8.051.850

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

54.909

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.199 md./ 506.385 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.917 md./ 419.008 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:

14.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **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 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.865.095	4.036.018	3.986.896	DKK	2,33	222.923	28,50	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sundmolen & G/F Sundmolehusene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 12.186 i form af Anden hæftelse UDVIKLINGSSKABET BY & HAVN I/S/Anden hæftelse UDVIKLINGSSKABET BY & HAVN I/S/Anden hæftelse Grundejerforeningen Sundmolen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 74/6022

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 16.221 kr.

I form af: Anden hæftelse (Indeksregulering)

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. 15.11.2016 lbnr. 1007803856 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

Nr. 3 lyst d. 01.12.2016 lbnr. 1007851965 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

Nr. 4 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595028 SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

Nr. 5 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595071 SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

Nr. 6 lyst d. 26.04.2017 lbnr. 1008631009 SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

Nr. 7 lyst d. 01.05.2017 lbnr. 1008634932 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME

Nr. 8 lyst d. 09.08.2017 lbnr. 1008905891 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

Nr. 10 lyst d. 28.08.2017 lbnr. 1009001536 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

Nr. 11 lyst d. 30.08.2017 lbnr. 1009026439 Vilkår i forbindelse med udstykning

Nr. 12 lyst d. 30.08.2017 lbnr. 1009032196 Vilkår for byggetilladelse

Nr. 14 lyst d. 11.09.2017 lbnr. 1009158820 Vilkår i forbindelse med udstykning

Nr. 15 lyst d. 15.09.2017 lbnr. 1009192965 Deklaration vedrørende fuldmagt

Nr. 16 lyst d. 18.09.2017 lbnr. 1009194307 Vedtægter for Ejerforeningen Sundmolehusene

Nr. 18 lyst d. 29.09.2017 lbnr. 1009206805 Vedtægter for Grundejerforeningen Sundmolehusene

Nr. 19 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009217196 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER

Nr. 20 lyst d. 20.10.2017 lbnr. 1009262953 Adgang til fællesrum

Nr. 21 lyst d. 10.05.2019 lbnr. 1010760141 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG



Adresse: Sundkaj 67, st. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 103-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.576

Dato: 14.01.2026

NORDHAVN

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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.