

Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**91**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.029**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2017**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **103-8507**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000
Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029
Dato: 17.11.2026



Indretning:
Velkommen til en lys og indbydende hjørnelejlighed beliggende lige ud til Kronløbsbassinet på Sundmolen. Boligen har en god og funktionel planløsning med to værelser placeret i hver sin ende af lejligheden.

Det åbne køkkenalrum fremstår stilrent og moderne med rigeligt skabs- og skuffeplads, samt integrerede hvidevarer fra AEG. I forlængelse af køkkenet ligger den hyggelige og rummelige hjørnestue med store vinduespartier. Herfra er der adgang til boligens vestvendte altan med eftermiddags- og aftensol og skøn udsigt over Kronløbsbassinet.

Fra lejlighedens største værelse er der udgang til boligens anden altan. Den er sydvendt og har udsigt direkte til kanalen og videre ud mod Øresund. Det andet værelse er oplagt som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Badeværelset er lyst og moderne med rainshower, væghængt toilet og vaskesøjle fra AEG.

Ejendommen:
Lejligheden ligger i Sundmolehusene, som rummer alt, hvad man kan ønske sig af moderne bekvemmeligheder. Det hyggelige gårdmiljø med legeplads, og den fælles tagterrasse giver god plads til samvær med naboerne, og der er cykelparkering i både kælder og gård. Til lejligheden hører desuden et kælderrum. Ejendommens arkitektur binder de charmerende industrielle pakhuse, det grønne landskab og det blå hav naturligt sammen.

Området:
Nordhavn er en af Københavns mest attraktive bydele, hvor havnens historie møder fremtidens byrum. Bevaringsværdige bygninger, siloer og kajanlæg står side om side med nye brygger og bebyggelser og giver kvarteret en stærk identitet. Her bor du tæt på vandet, havnebadet, hyggelige caféer og metroen, som bringer dig til indre by på få minutter. Det er et sted, hvor storbyliv og frisk havluft går hånd i hånd.

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

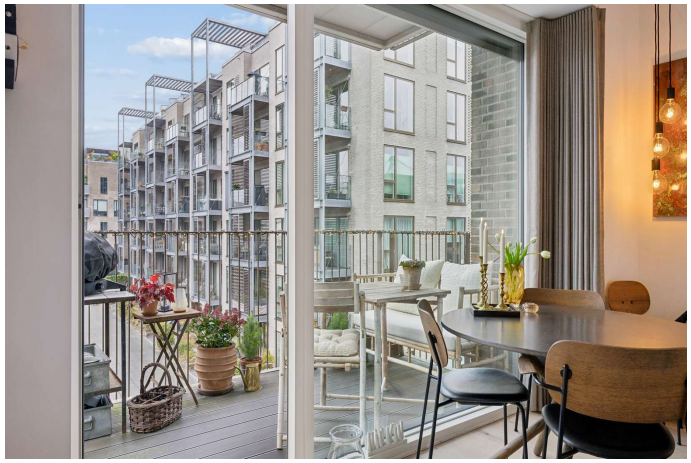
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

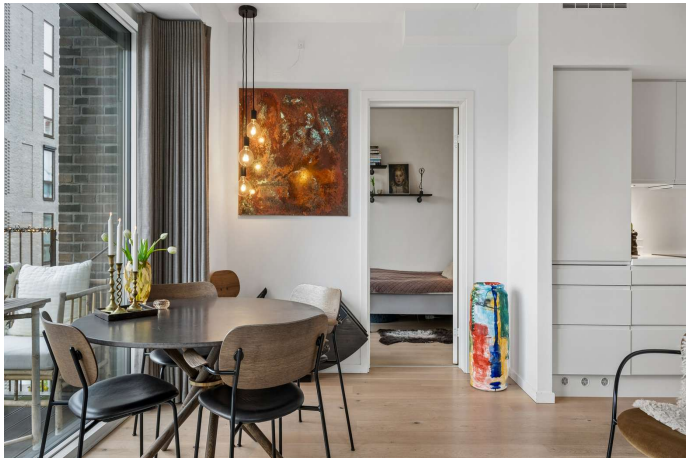
RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026







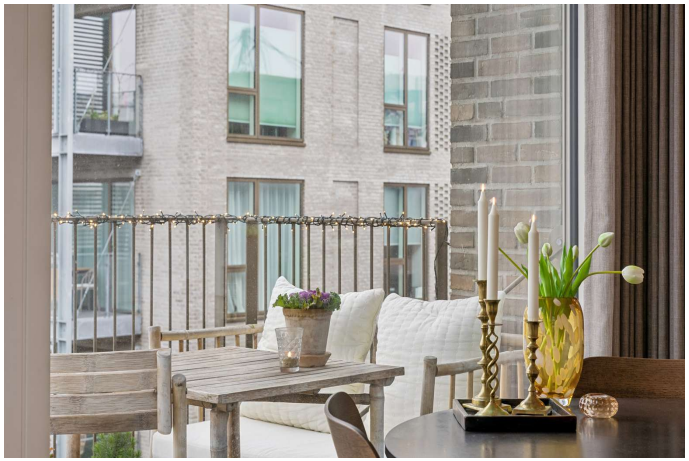

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

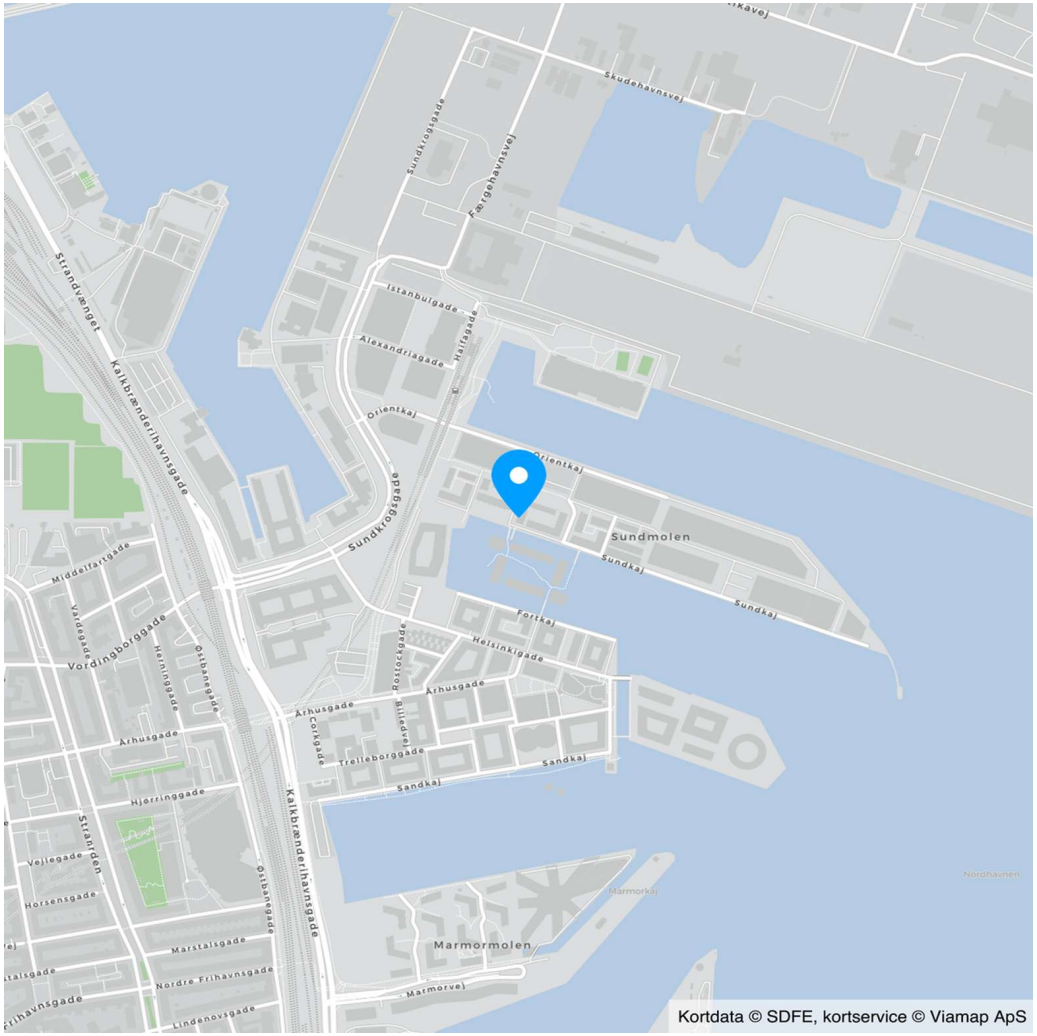
Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3s Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	429234
Ejerl. Nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.927.000
Grundværdi:	2.993.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.941.600
Grundlag for grundskyld:	2.394.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	76 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	76 m^2
BBR-boligareal:	91 m^2

** 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.093 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Sundkaj 41, 2. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 103-8507
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.102
Grundskyld	kr.	12.211
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	121
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	22.717
Metroskat 2026	kr.	5.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.351

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerskiftegebyr	kr.	2.100
I alt	kr.	9.052.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.362 md. / 604.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.205 md. / 494.457 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 22: hovedstol kr. 3.797.000
Nr. 23: hovedstol kr. 200.000
Nr. 24: hovedstol kr. 215.462

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Sundmolen & G/F Sundmolehusene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.019 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.444 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.052 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: E/F Sundmolehusene
Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.659 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 76 / 6022
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Tagterrasse iflg. administrator

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. 21: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

Planer
Københavns Kommuneplan
Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter

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.

Andre forhold af væsentlig betydning
Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.