



REAL

Sundkaj 19, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	146
Kontant	14.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.910		
Byggeår	2020	Energimærke	+ A2020

Sagsnr. **103-8224**

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 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026



Indretning:

Nu udbydes et af de få og attraktive rækkehuse på Sundkaj indeholdende 189 etagemeter. Denne skønne bolig byder på en gennemtænkt planløsning, som skaber en perfekt opdeling af værelser og opholdsrum, alle orienterede mod den grønne kile eller mod den grønne gård. Den imponerende loftshøjde og den enestående tagterrasse skaber en helt unik stemning i boligen, mens de store vinduespartier sikrer, at dagslyset strømmer uhindret ind i rummene. Boligens naturlige samlingspunkt er det store åbne opholdsmiljø i form af et fantastisk sammenlagt køkken/almrum, hvorfra der er udgang til den sydvendte terrasse.

Fra entreen er der adgang til boligens gæstetoilet, og boligen indeholder yderligere to badeværelser med rainshower og væghængt toilet samt vaskemaskine og tørretumbler. Desuden byder boligen på tre gode værelser fordelt på 1. og 2. sal samt en skøn stue. Den øverste etage har en større repos, der med fordel kan benyttes til kontor. Herfra er der udgang til den helt unikke tagterrasse med udekøkkenet, hvor man kan nyde solen og kigget til kanalen. Endelig byder boligen på en funktionel kælder med mulighed for teenagerum/hjemme biograf samt det ene af hjemmets badeværelser. Et fuldstændigt enestående 3 plans rækkehus med et væld af gennemførte og unikke løsninger.

Området:

Nordhavn er kendt for sin unikke kombination af vand, byliv og grønne områder, og her kan du nyde promenader med plads til badning, havkajak og hyggelige gåture langs kajen. Området byder desuden på et levende butik- og cafémiljø med et særligt fokus på bæredygtighed og økologi. Med to metrostationer og en supercykelsti får du nem adgang til resten af København, mens Østerbros byliv ligger lige rundt om hjørnet.

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.

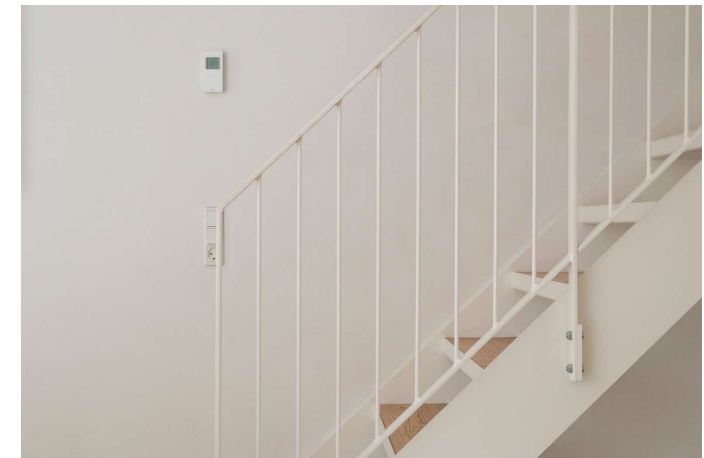
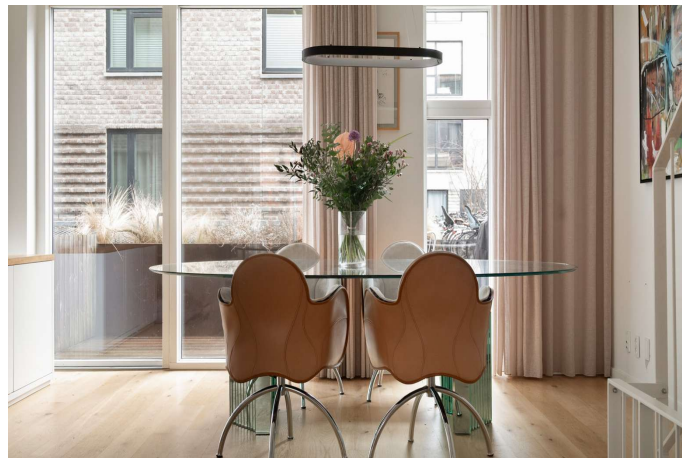
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

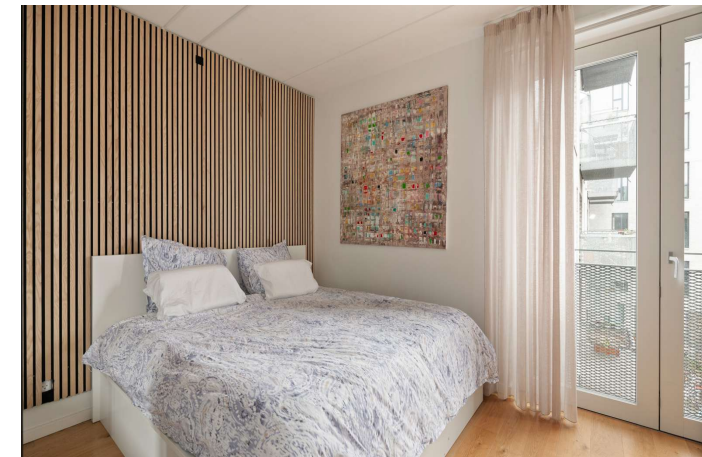




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

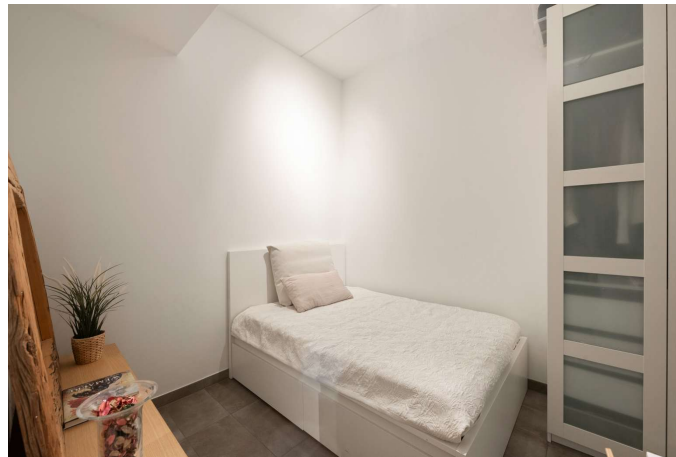




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

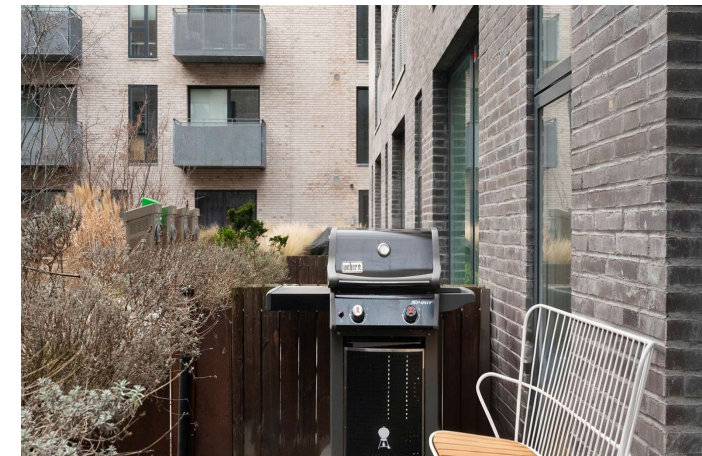
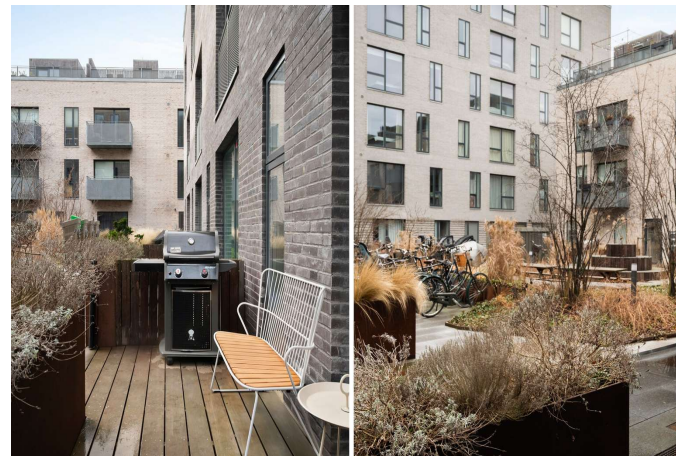




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

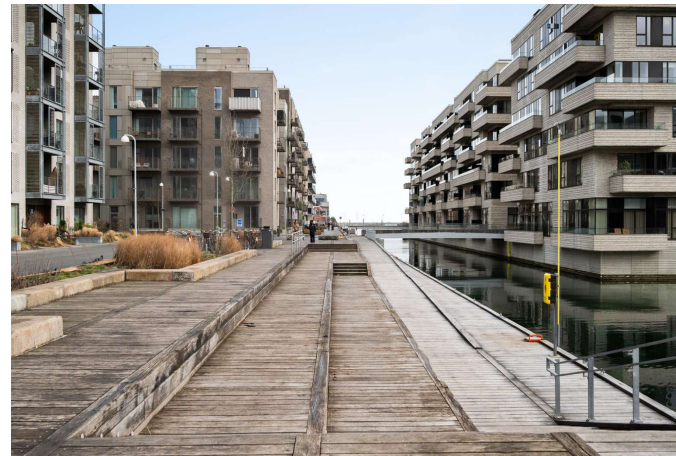
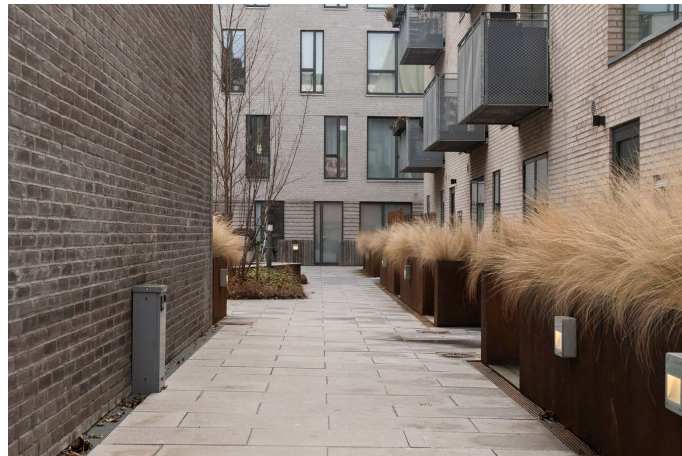
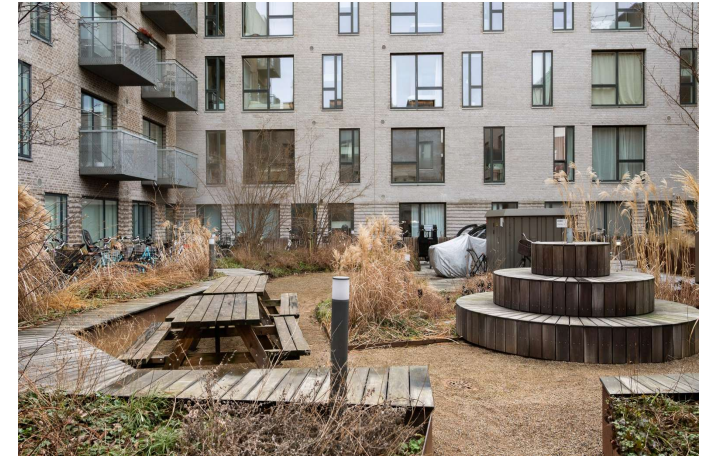




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

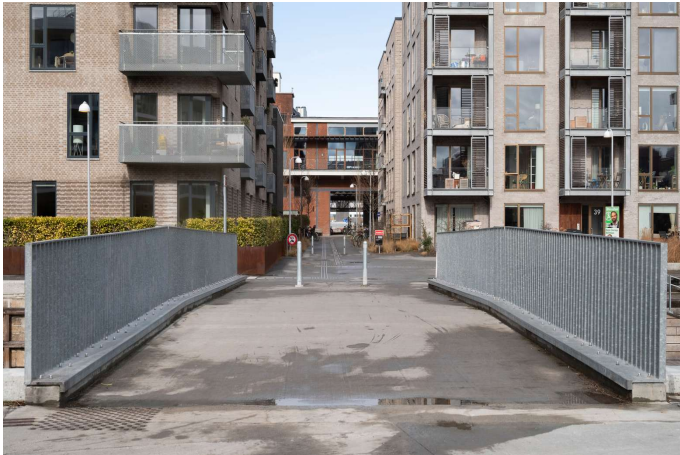




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

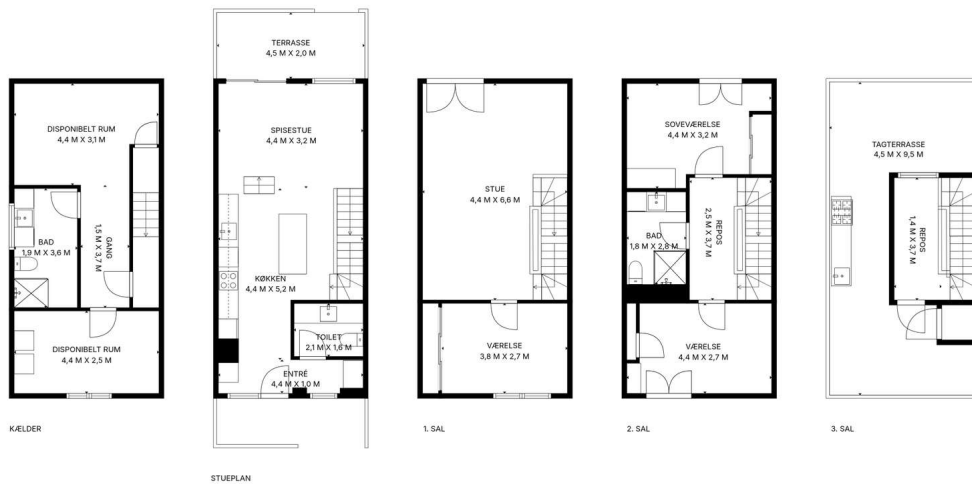
Dato: 08.04.2026



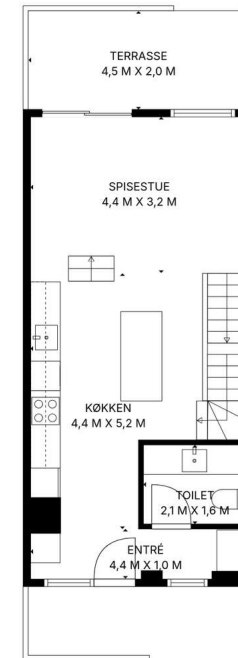
Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
 Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

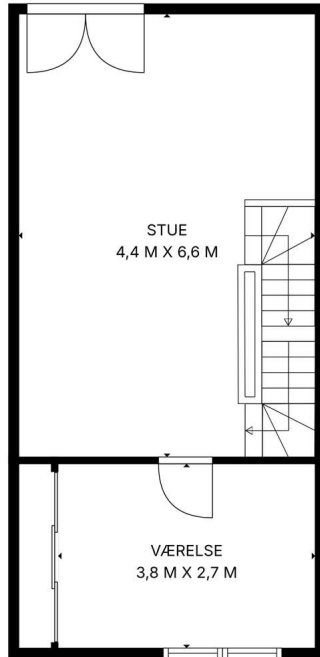


Stueplan

Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

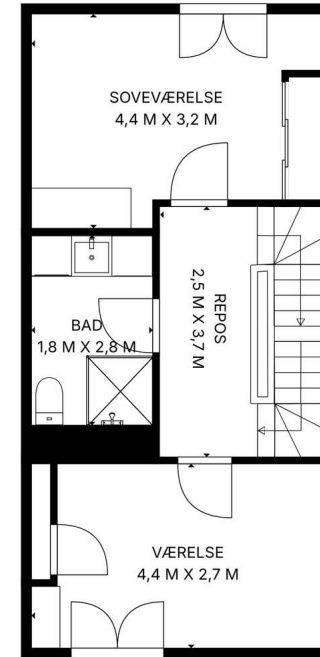
Dato: 08.04.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



1 sal



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



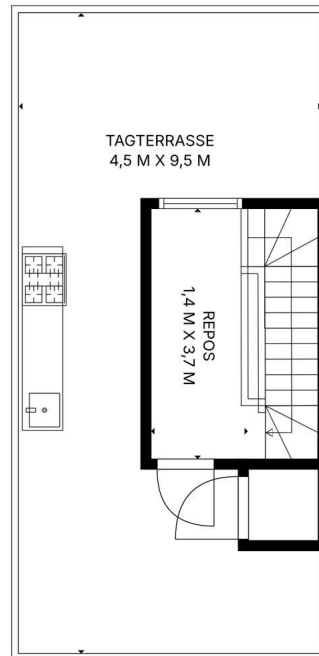
2 sal



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

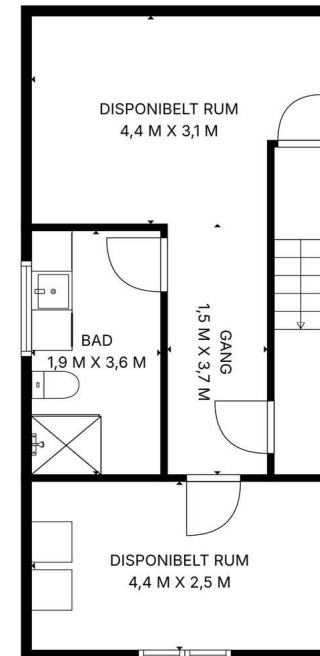
Dato: 08.04.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



3 sal



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kælder



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3c Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 428546
Ejerl. Nr.: 63
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2020

Arealer**

Tinglyst areal: 189 m²
Heraf tinglyst boligareal: 146 m²
Heraf Tinglyst 43 m2 kællingegård: 43 m²
BBR-boligareal: 146 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.651.000
Grundværdi: 2.490.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.120.800
Grundlag for grundskyld: 1.992.000

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 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 0 A conto
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.216	Kontantpris	kr.	14.795.000
Grundskyld	kr.	10.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	90.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	161	I alt	kr.	14.885.650
Fællesudgifter	kr.	44.628	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, anslået	kr.	8.760			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	94.924		

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: 740.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 80.698 md. / 968.373 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 66.014 md. / 792.171 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Nordhavnshuset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 19.811 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolehusene

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.965 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.645 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 18.579 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 189 / 6736

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 27.08.2018 - Servitut om metroens sikkerhed

- Nr. 2: 07.09.2018 - Servitut om metroens sikkerhed

- Nr. 3: 23.02.2018 - Førnotering

- Nr. 4: 08.12.2015 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 5: 13.03.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 7: 29.03.2017 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 8: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

- Nr. 9: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

- Nr. 10: 20.04.2017 - Deklaration

- Nr. 11: 25.04.2017 - Deklaration

- Nr. 12: 29.05.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

- Nr. 13: 14.08.2017 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME

- Nr. 14: 16.08.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

- Nr. 15: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

- Nr. 18: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE

- Nr. 19: 27.02.2019 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN NORDHAVNSHUSET

- Nr. 21: 22.03.2019 - Eksklusiv brusgret til terrasser

- 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

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers

Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.795.000

Sagsnr.: 103-8224
Ejerudgift/md.: kr. 7.910

Dato: 08.04.2026

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.

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.