



REAL

## Sundkaj 19, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Kontant	<b>14.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>7.274</b>		
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>+ A2020</b>

Sagsnr. **103-8224**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/nordhavn](http://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. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026



### Indretning:

Nu udbydes et af de få og attraktive rækkehuse på Sundkaj indeholdende 189 etage-meter. 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/alrum, 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 butiks- 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.

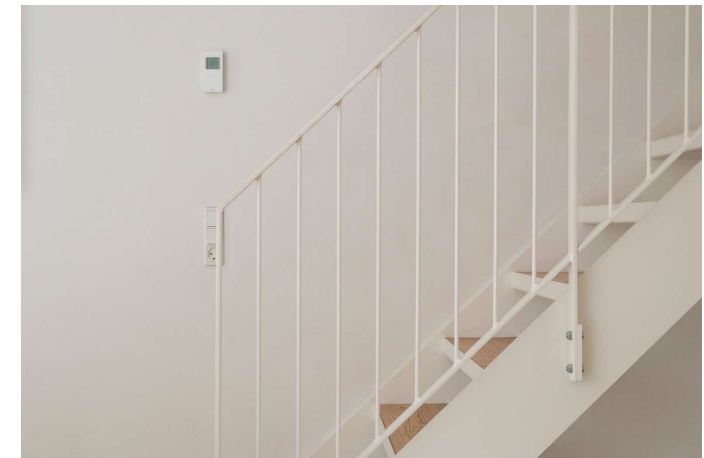
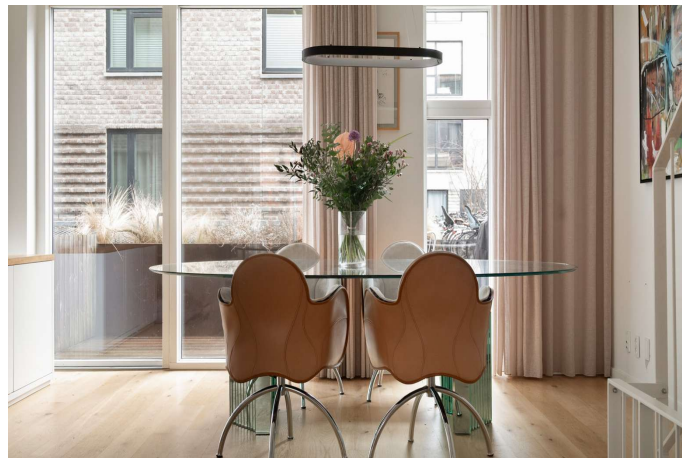
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

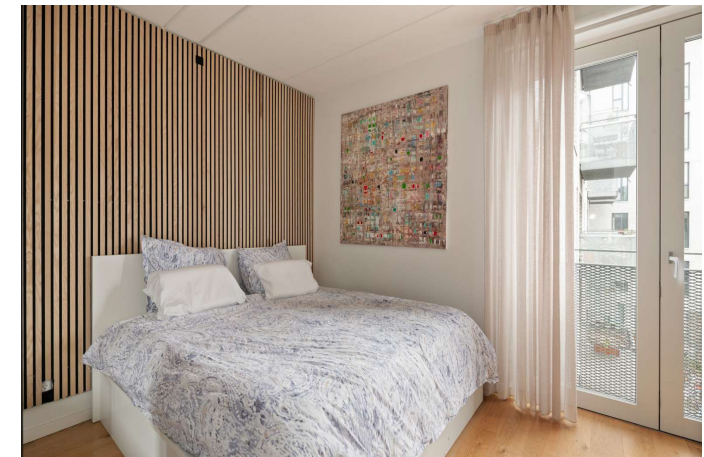




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

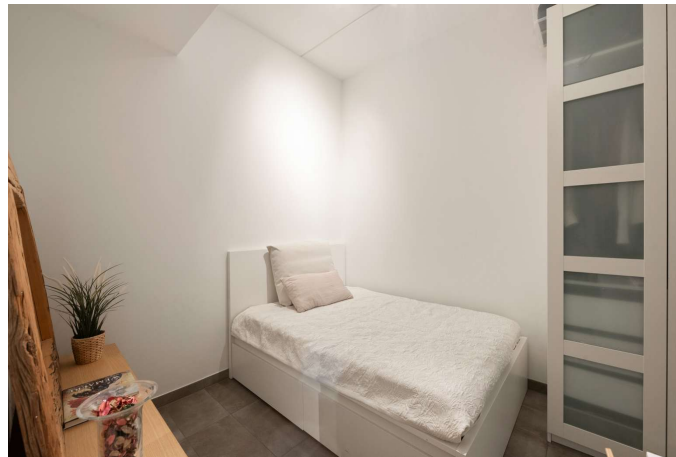




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

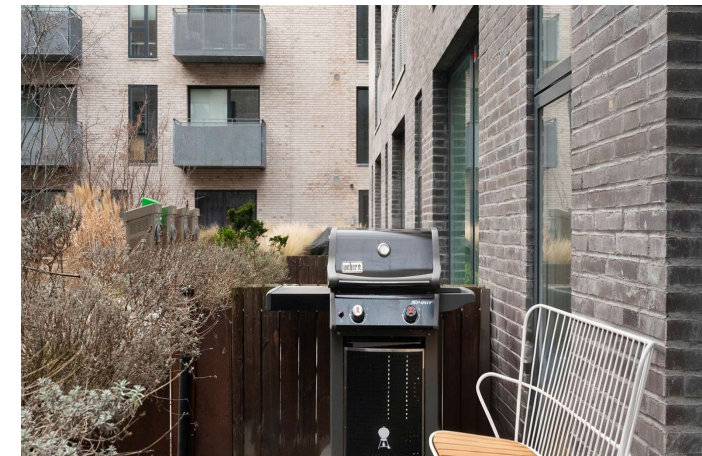
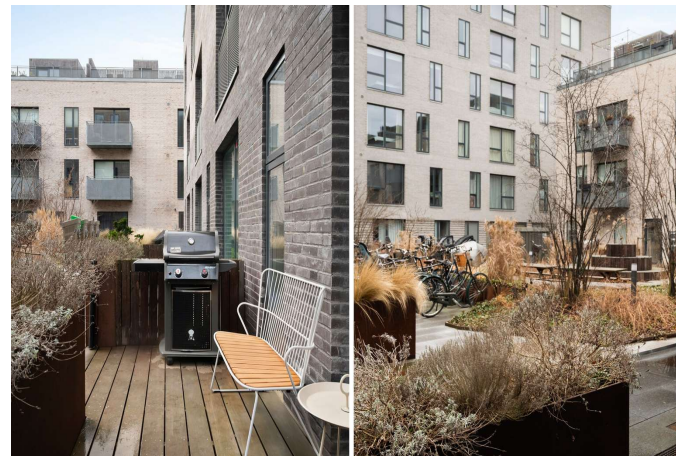




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

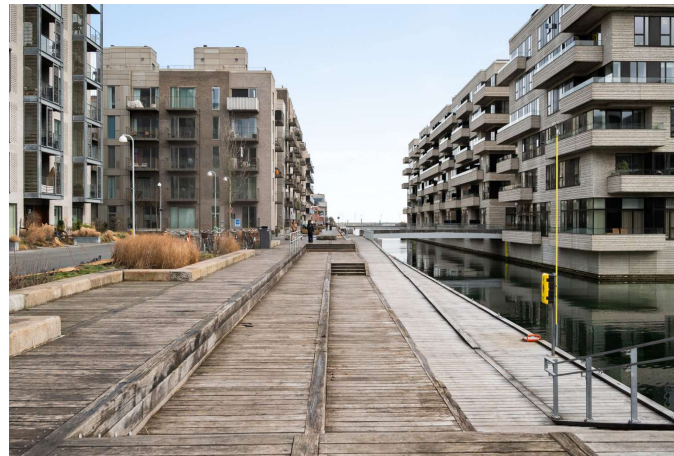
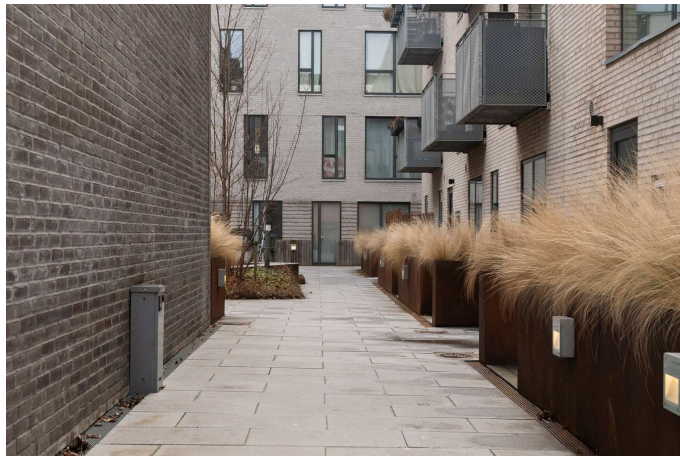
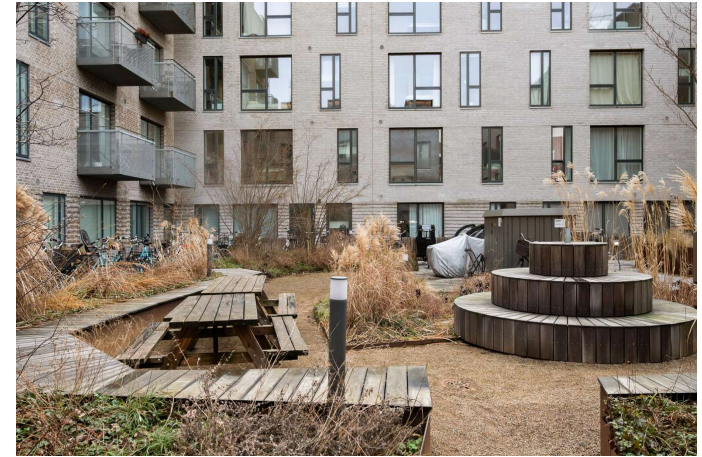




Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026



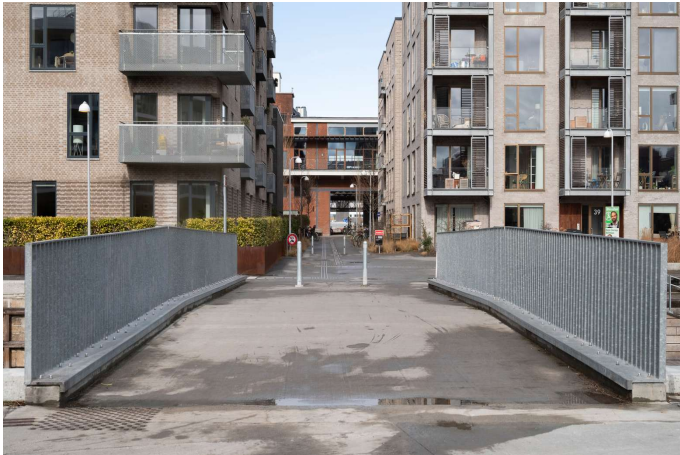


---

Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

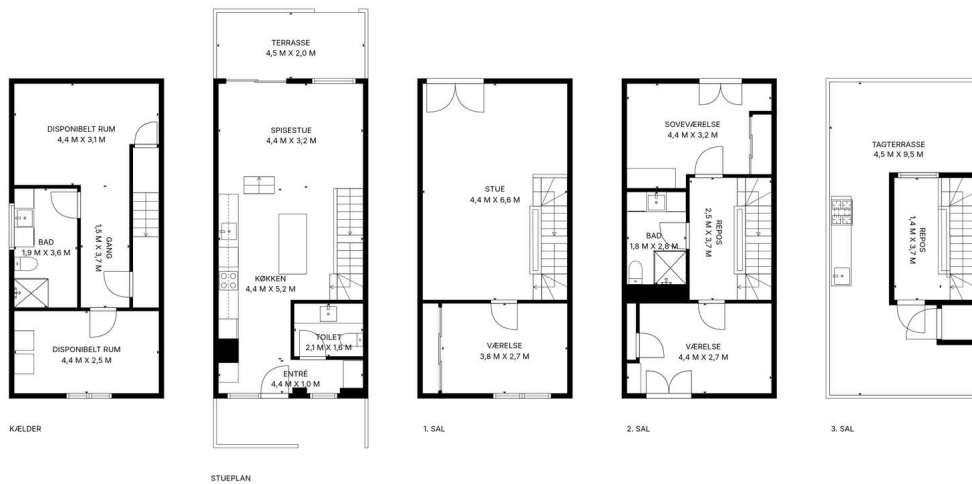




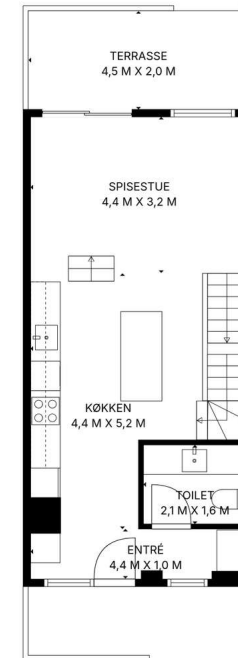
Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
 Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026



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.



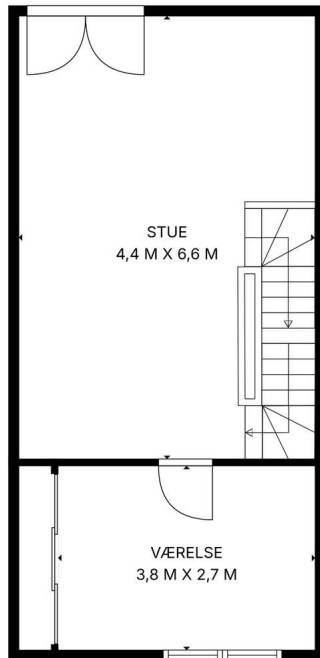
Stueplan



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

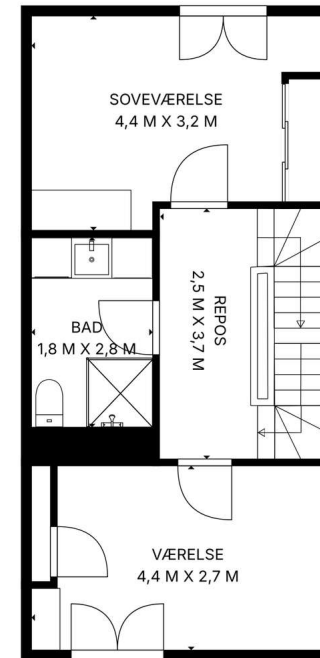
Dato: 07.07.2026



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.



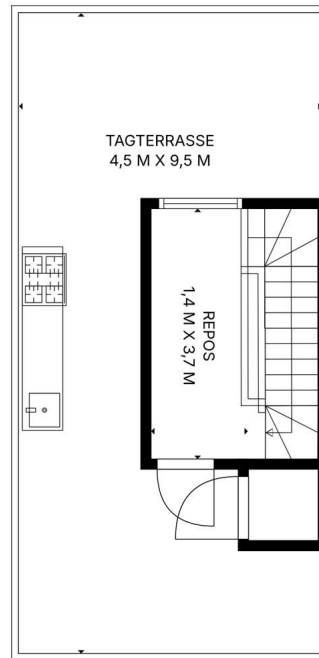
2 sal



Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

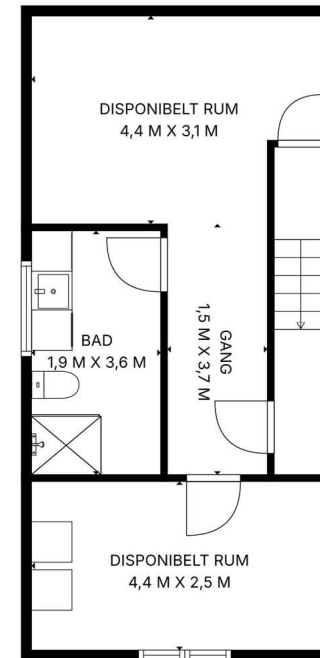
Dato: 07.07.2026



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. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3c Frihavns kvarteret, København  
BFE-nr.: 428546  
Ejerl. Nr.: 63  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2020

**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

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 189 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 145 m<sup>2</sup>  
Heraf Kælder + Depot 3. 44 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 146 m<sup>2</sup>

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

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. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.232 Forbrug:  
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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2020

Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	31.216	Kontantpris	kr. 14.495.000
Grundskyld	kr.	10.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 88.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	161	Ejerskiftegebyr	kr. 2.825
Fællesudgifter	kr.	44.628	Flyttegebyr	kr. 1.200
Internet	kr.	1.128	I alt	kr. 14.587.875

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 87.292

**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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.534 md. / 942.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.241 md. / 770.892 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

**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. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

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. 23: hovedstol kr. 7.510.000  
Nr. 24: hovedstol kr. 1.038.700  
Nr. 25: hovedstol kr. 16.102.000  
Nr. 26: hovedstol kr. 4.999.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Nordhavns huset

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Grundejerforening**

Navn: G/F Sundmolen

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, ejerforening**

Admin: 189 / 6736

Tinglyst: 189 / 6736

Fællesudgifter fordeles efter admin. 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 MAKSMAL 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. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIKT 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**

Lokalplan 499 - Trælstholmen i Nordhavn

Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

- 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 ejendommens afløbsforhold.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Arealer**

Lejlighedens tinglyste areal udgør 189 m2 jf. tingbogen, heraf udgør 145 m2 boligareal, 43 m2

---

Adresse: Sundkaj 19, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8224  
Ejerudgift/md.: kr. 7.274

Dato: 07.07.2026

---

kælder og 1 m2 depot 3. sal jf. ejerlejlighedskortet.

### Byzone - områdeklassificeret

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

### 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.

### 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.

Metroskatten er inkluderet i fællesudgifterne iflg. oplysninger fra administrator.

### 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.

# 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.