



REAL

Sundkaj 63, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	154
Kontant	14.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.742	Grund m ²	0
Byggeår	2017		

Sagsnr. **103-8221**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

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

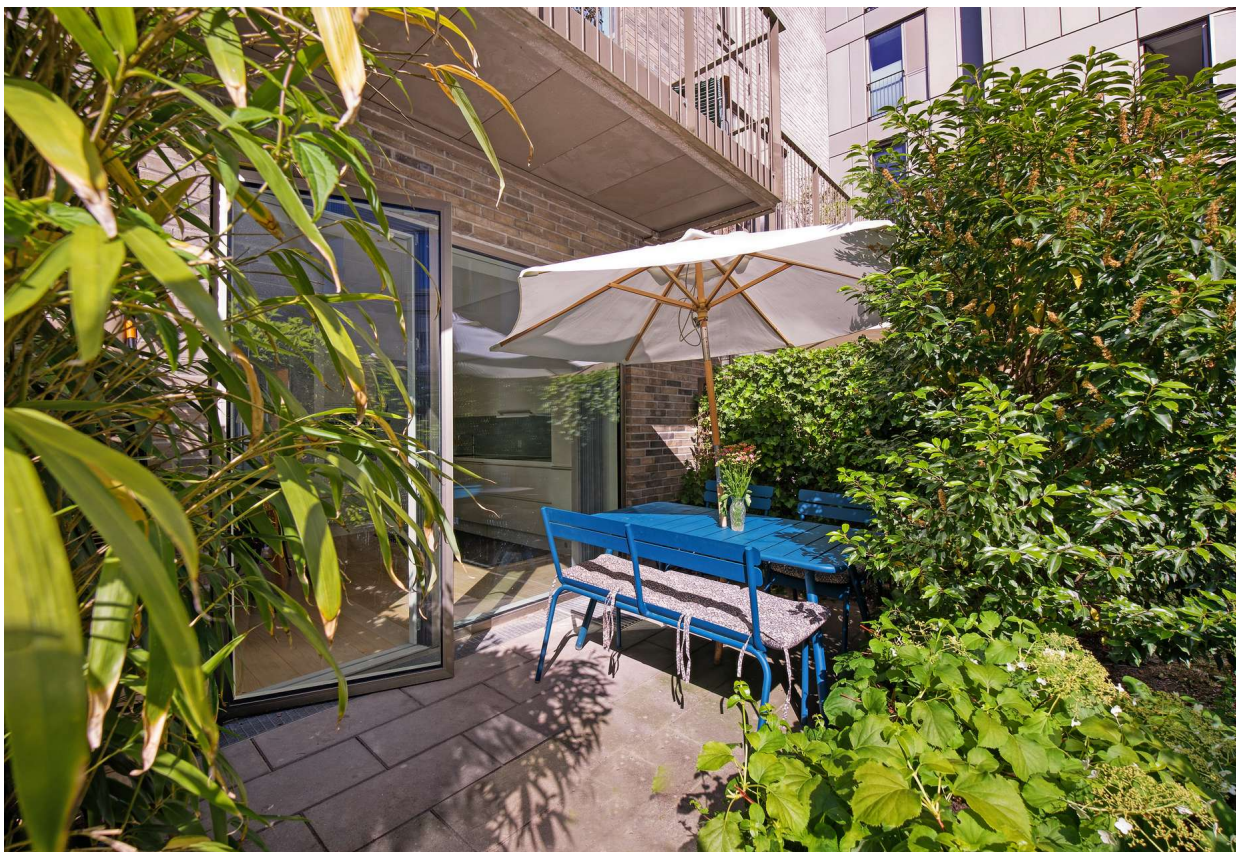
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026



Turen går til Sundkaj 63, hvor I mødes af et unikt rækkehus kun et stenkast fra Nordhavns maritime havnefront. Hjemmet henvender sig særligt til den kvalitetsbevidste familie, der drømmer om at bo tæt på vand, byliv samt alle hverdagens fornødenheder; hjertelig velkommen.

Huset har en rigtig god planløsning, hvor hjemmets 199 etagekvadratmeter breder sig over fem etager samt en lækker tagterrasse. Kælderen byder på gode, disponible rum samt det ene af hjemmets tre badeværelser – de resterende venter i stuen og på førstesalen. Derudover lyder rumfordelingen på tre soveværelser, et herligt køkken-alrum, en stue, et bryggers samt et repos mellem førstesalens værelser. Herudover er der masser af opbevaringsplads, da der er indbyggede skabe i hele 6 rum - gangen, bryggerset, de to børneværelser, soveværelset samt i kælderen. Alle rum er beriget med gulvvarme og har en kvalitetsbevidst, tidløs stil, og der skal derfor ikke løftes den mindste finger ved indflytning. Hjemmet er lyst, har flotte gulve, et super indeklima samt lækkert interiør i både køkkenet, badeværelserne og bryggerset.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 2017, og i den forbindelse er der ikke sparet på kvaliteten. Dertil er der sikret gode udearealer til rækkehuset; heriblandt to terrasser i stueplanet, en altan i forlængelse af andensalens stue samt to tagterrasser – én mod nord og én mod syd.

Område:

Nordhavn har gennem de seneste år etableret en kontrastfyldt, livlig bydel, hvor nyt møder gammelt, og området er fortsat i rivende udvikling. Havnen har en spændende historie, der leder tilbage til slutningen af 1800-tallet – men der er sket en hel del siden. Den internationale skole CIS er placeret i gåafstand til rækkehuset, og metrolinjen M4 – og Orientkaj st. har en optimal beliggenhed kun få hundrede meter fra dørtrinnet. Dertil får I de nærliggende havnebassiner, der er ganske uundværlige, når det danske sommervejr titter frem.

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.

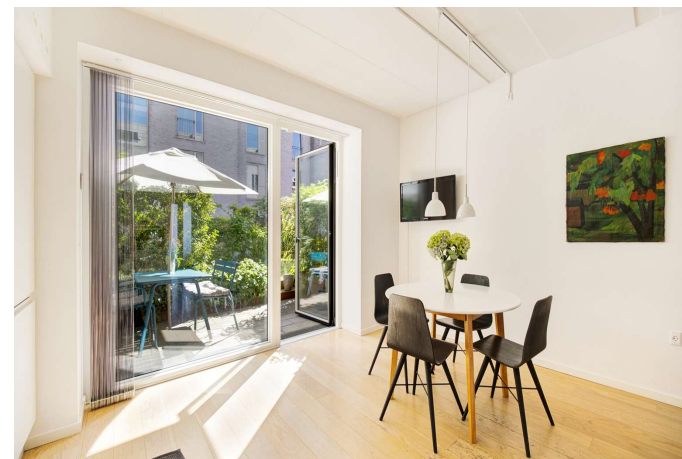
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

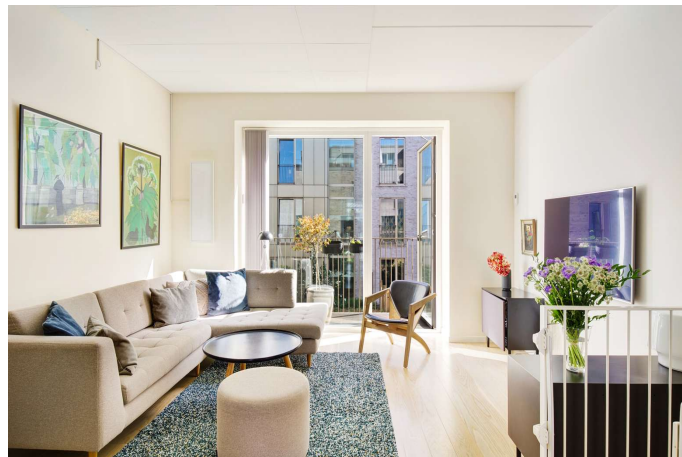
Dato: 03.08.2026



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

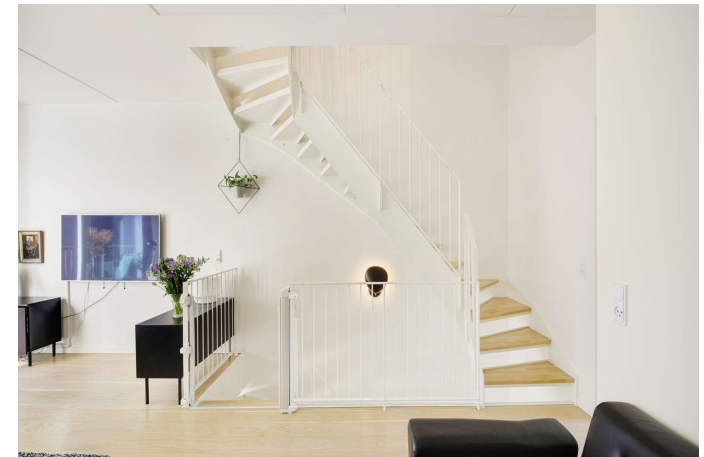
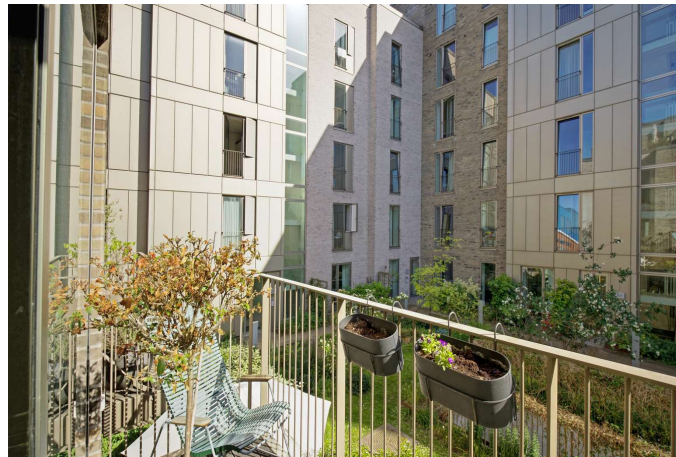
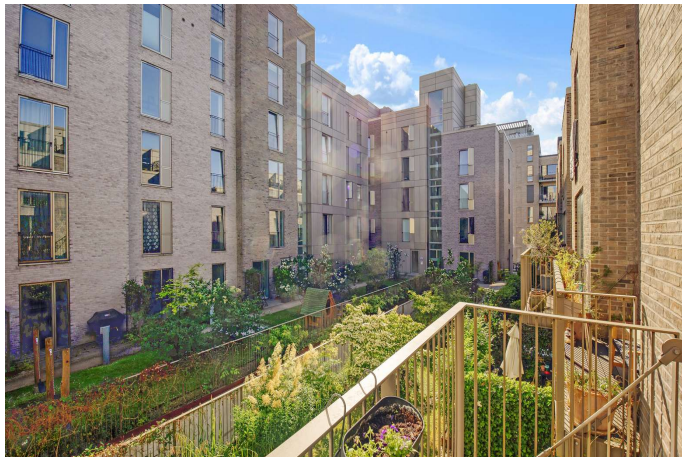
Dato: 03.08.2026



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

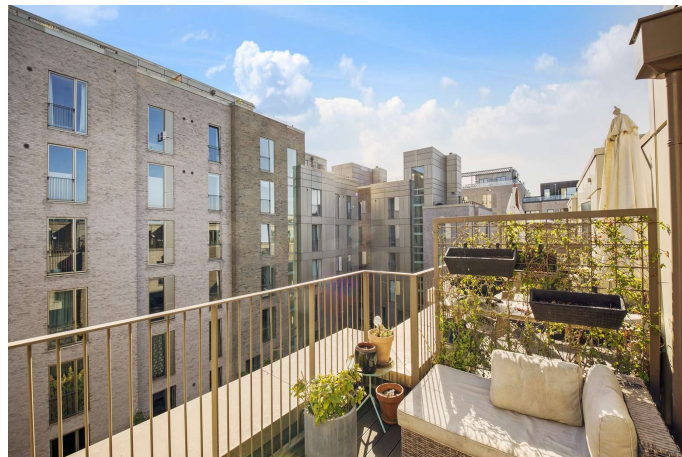
Dato: 03.08.2026



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

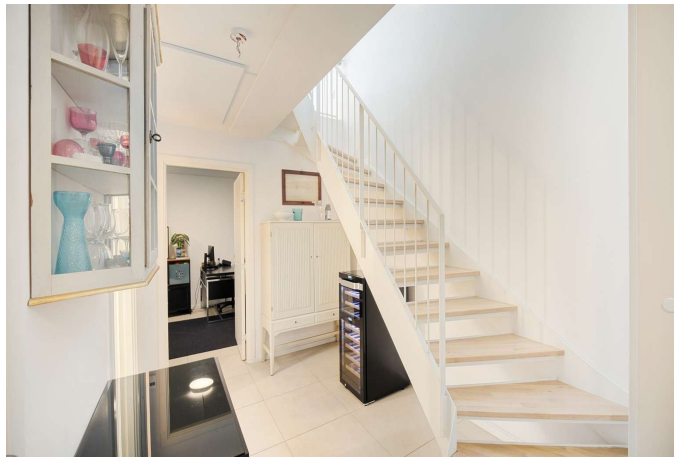
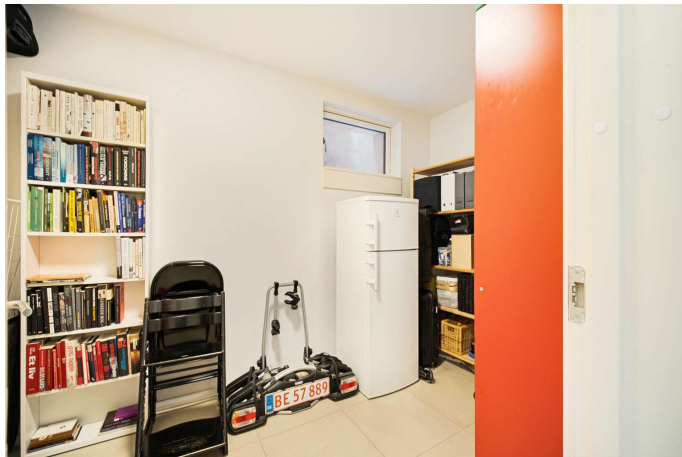
Dato: 03.08.2026



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026



Dato: 03.08.2026





Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	100093621
Ejerl. Nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	8.934.000
Grundværdi:	4.463.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.147.200
Grundlag for grundskyld:	3.570.400

Arealer**

Tinglyst areal:	m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	154 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:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan R24.C.2.6 - R24.C.2.6 - C3*
Lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn
Lokalplanforslag Sundmolen Øst.pdf

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.

Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: P.t. uoplyst

Der henvises til foreningens forsikringspolice

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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra
www.kulturarv.dk.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeanlæg:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Vand:

Kloak:

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sundkaj 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	36.451
Grundskyld	kr.	18.209
Metroskat, anslået	kr.	8.100
Fællesudgifter, anslået	kr.	30.000
Rottebekæmpelsesgebyr , anslået	kr.	150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	14.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	88.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	14.588.850

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. 92.910

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 78.829 md. / 945.948 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.484 md. / 773.809 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: 09.07.2026

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 63, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 103-8221
Ejerudgift/md.: kr. 7.742

Dato: 03.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: /

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

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.