

REAL



Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	117
Kontantpris	11.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.069		
Byggear	2019	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-0760**

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 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Indretning:

Velkommen til Sundkaj 29, 4. th – en moderne og indbydende lejlighed på 117 kvm, hvor smagfuldt design og funktionalitet går hånd i hånd. Her bor du midt i attraktive Nordhavn med vand, byliv og grønne områder lige om hjørnet. Lejligheden åbner op med en rummelig entré, hvor du har adgang til et stilrent badeværelse og et praktisk pulterum under trappen. Derfra træder du ind i boligens hjerte – et stort og lyst køkken-alrum med store vinduespartier, der lukker dagslyset flot ind. Køkkenet er moderne og funktionelt med flotte overflader og masser af opbevaringsplads – ideelt til både hverdag og gæstebesøg. Rummet har god plads til både spisebord og hyggelug, og herfra er der også udgang til en stor altan – perfekt til både morgenkaffen og hyggelige aftener med familie og venner.

På øverste etage finder du en rummelig stue med masser af lys og plads til afslapning. Herfra er der direkte udgang til lejlighedens store, private tagterrasse. Terrassen er som skabt til udeliv med plads til både loungeområde og udekøkken – og med sol det meste af dagen bliver det hurtigt din favoritplads i hjemmet. En bolig, der kombinerer moderne komfort med bylivets bedste kvaliteter – lige i hjertet af Nordhavn

Ejendommen:

Copenhagen Square stod indflytningsklar i slut 2019. Derudover så har Copenhagen Square et DGNB-certificeret. Rent arkitektonisk er der tale om et lækkert moderne byggeri med en høj finishgrad og stor detaljerigdom. Ejendommen har naturligvis elevator samt et hyggeligt gårdmiljø, cykelkælder. Metroens Nordhavnslinje ligger ca. 100 meter væk – en kort gåtur.

Området:

Lejligheden ligger i et livligt og attraktivt område med kort afstand til alt, hvad du har brug for i hverdagen. Her finder du indkøbsmuligheder som Meny, træningsfaciliteter, den populære biograf "Big Bio" samt lækre caféer og spisesteder. For de aktive tilbyder Lüders konditager en unik oplevelse med fri udsigt over Øresund, Københavns Havn og byens skyline. Området byder også på skønne rekreative muligheder som badning og sauna ved Norvin. Transporten er nem og bekvem med både Orientkaj metrostation og S-tog i gåafstand, og et parkeringshus få meter væk fra ejendommen.

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.

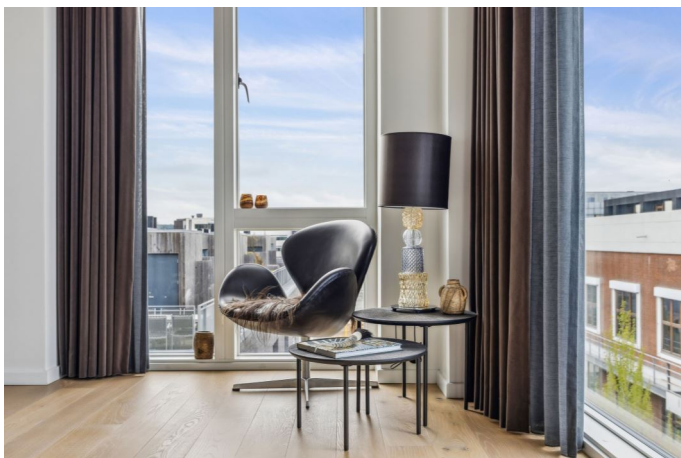
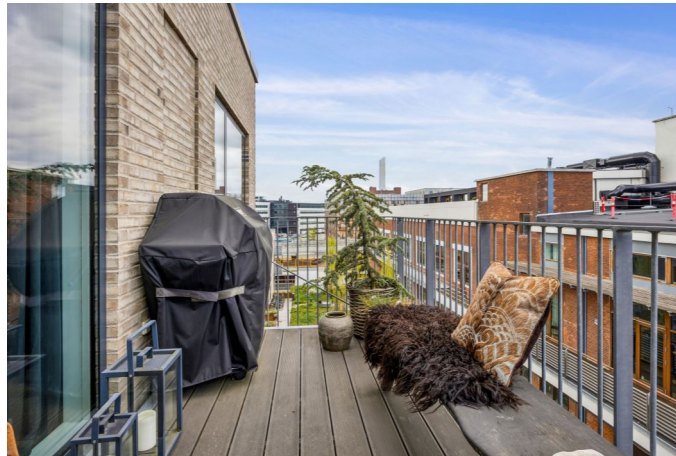
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

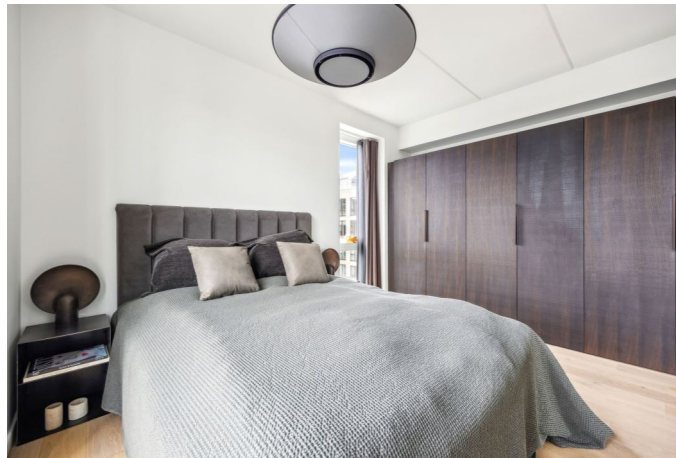
Dato: 03.12.2025



Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

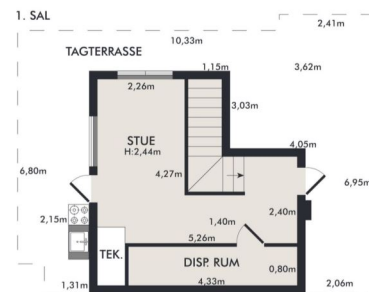
Dato: 03.12.2025



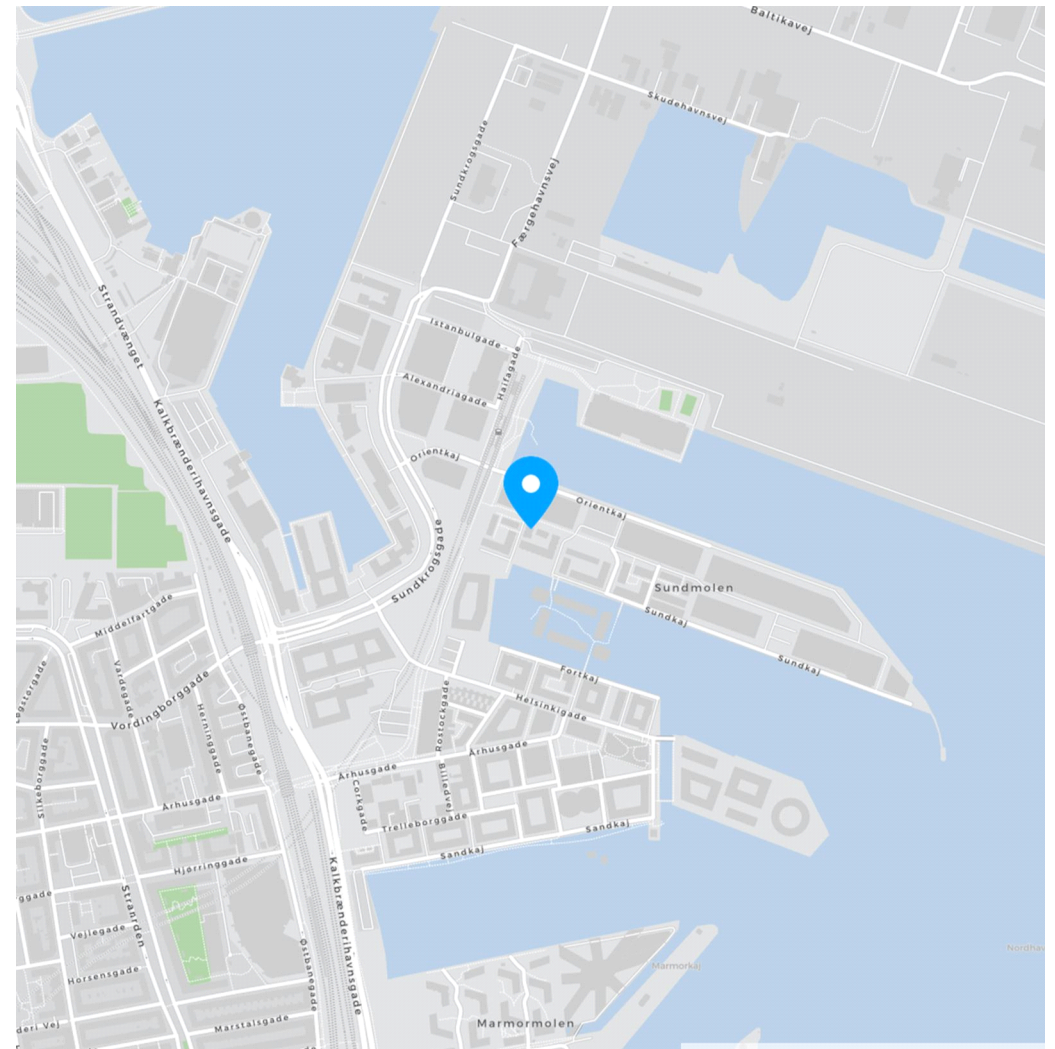
Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3 d Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100207137
Ejl.nr.:	71
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Afventer ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.800.000 kr.
Grundværdi:	3.713.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.970.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	110 m ²
- heraf boligareal:	110 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

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. 08.12.2015 lbnr. 1006938193 Deklaration om vejudlæg
Nr. 2 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595028 SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M
Nr. 3 lyst d. 07.04.2017 lbnr. 1008595071 SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M
Nr. 4 lyst d. 28.08.2017 lbnr. 1009001536 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN
Nr. 5 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009217196 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE
Nr. 6 lyst d. 15.12.2017 lbnr. 1009425610 Jordforurening
Nr. 7 lyst d. 09.02.2018 lbnr. 1009563240 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
Nr. 10 lyst d. 27.02.2018 lbnr. 1009603293 SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING
Nr. 11 lyst d. 28.02.2018 lbnr. 1009609533 SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M
Nr. 12 lyst d. 28.02.2018 lbnr. 1009611457 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG
Nr. 14 lyst d. 10.05.2019 lbnr. 1010760141 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN
Nr. 15 lyst d. 02.09.2019 lbnr. 1011094702 Ekstrakt af Vedtægter for Ejerforeningen CPH Square Cvr-nr. 40 69 57 02
Nr. 17 lyst d. 19.09.2019 lbnr. 1011196011 Deklaration vedrørende fuldmagt

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn - Miele
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Exhausto
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele
Vinkøleskab - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025

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 forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.544 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.



Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.744	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.595.000
Grundskyld	kr.	15.149	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	71.450
Ejerforening	kr.	22.990	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150		kr.	11.668.450
Metroskat	kr.	6.793	I alt		

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

72.826

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: 580.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.699 md./ 728.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 50.086 md./ 601.028 år v/24,30%
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 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: 03.12.2025
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 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 19.722 i form af Anden hæftelse - BY & HAVN/Anden hæftelse - G/F

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 110/7089

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse (Indeksreguleret)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som delvist forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 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

By & Havn opkræver hvert år ejerforeningen for tillægskøbesum for metroen i Nordhavn. Opkrævningen sker årligt i 60 år. Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Servituten om tillægskøbesummen kan findes i Tingbogen. 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. Ejerforeningen opkræver "Metroskat" sammen med det sædvanlige bidrag til fællesudgifter mm.



Adresse: Sundkaj 29, 4. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 11.595.000

Sagsnr.: 103-0760
Ejerudgift/md.: kr. 6.069

Dato: 03.12.2025

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum i lejlighed.
Cykelkælder i fælles kælder

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.