



REAL

Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.795.000
4.487
2019

Bolig m²
Værelser

82
3

Energimærke

A2020

Sagsnr. **103-8463**

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 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026



Velkommen til en lys og indbydende 3-værelses lejlighed med en god og funktionel planløsning. Her får du et dejligt opholdsmiljø, to gode værelser, et praktisk walk-in og en skøn altan, der forlænger boligens opholdsarealer i sommerhalvåret. Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige opholdsrum, hvor køkken og stue ligger i åben forbindelse. Det skaber en hyggelig og social ramme omkring hverdagen, hvor der er god plads til både sofaarrangement og spiseplads. Fra stuen er der direkte udgang til altanen, som indbyder til morgenkaffe, afslapning eller hyggelige stunder med gæster. Lejligheden rummer to gode og regulære værelser, der begge er nemme at indrette. Det ene fungerer oplagt som soveværelse, mens det andet kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. I forlængelse af det ene soveværelse findes det praktiske disponible rum, som i dag er indrettet som walk-in-closet og giver rigtig gode opbevaringsmuligheder. Herudover får du et pænt og velholdt badeværelse med gode funktionelle løsninger samt en entré, der giver et naturligt første indtryk af boligen.

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.

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. 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.

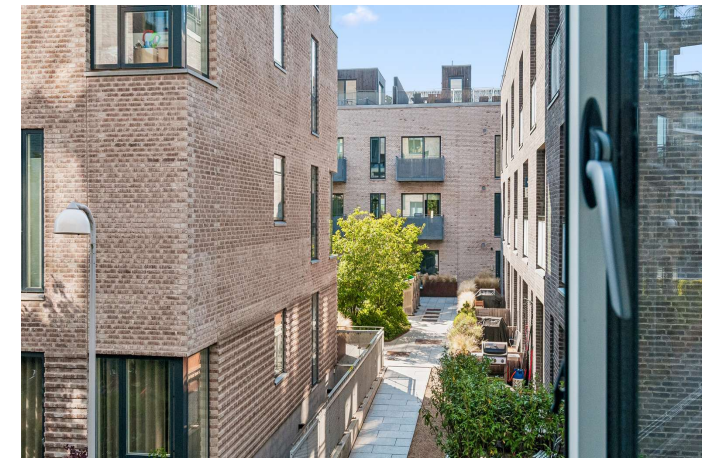
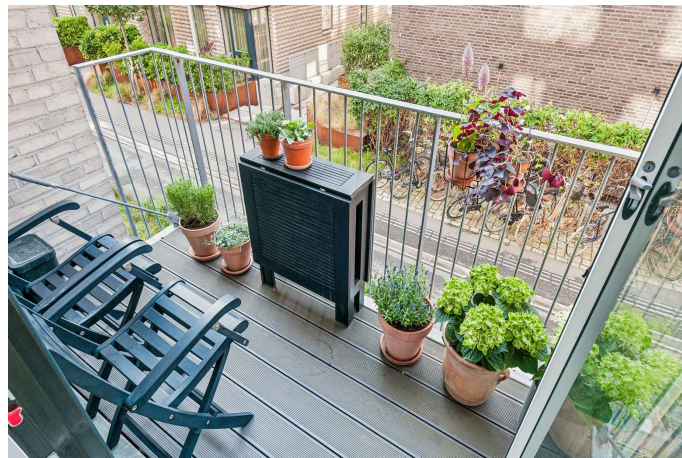
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

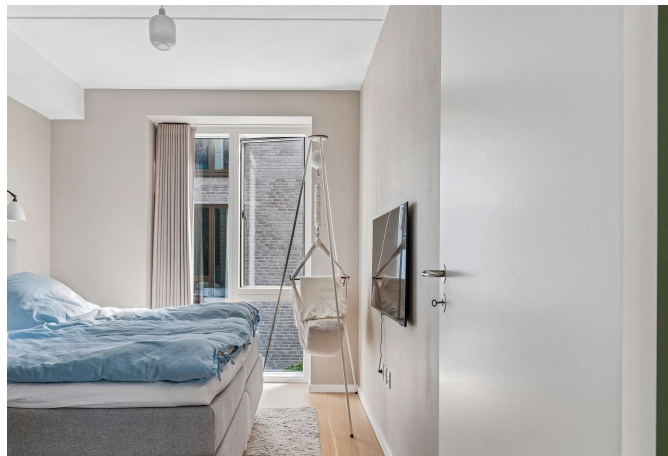
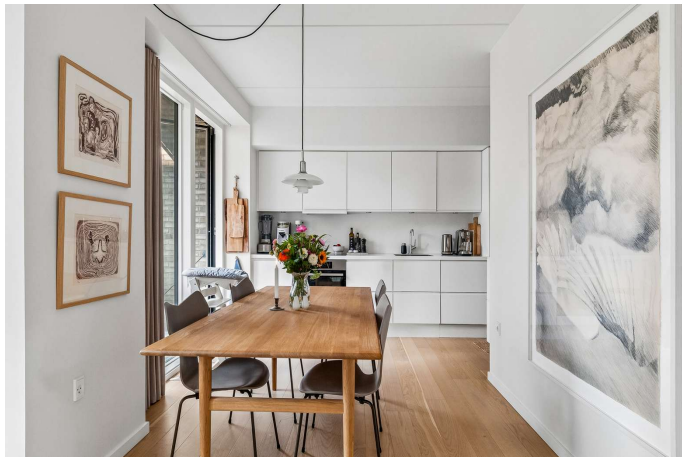
Dato: 24.08.2026



Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

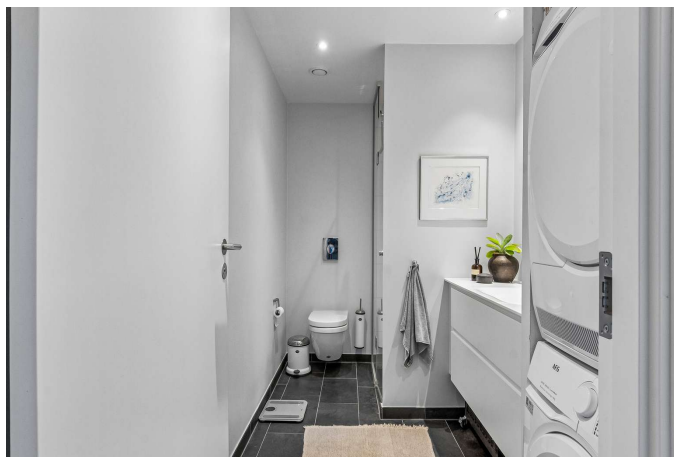
Dato: 24.08.2026



Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

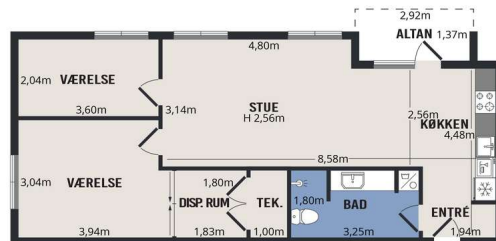




Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3d Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100207127
Ejerl. Nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.558.000
Grundværdi:	2.503.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.646.400
Grundlag for grundskyld:	2.002.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	75 m ²
BBR-boligareal:	82 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):

Afventer oplysning fra sælger.

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 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

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: Afv. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.570 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers nuværende akonto for varme udgør kr. 2.100,00 pr. kvartal og akonto vand kr. 650 pr. kvartal.

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 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: Energimærke A2020



Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.597	Kontantpris	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	10.212	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	20.048	I alt	kr.	7.846.650
Metroafgift, anslået	kr.	4.786			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	53.843		

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.528 md. / 510.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.788 md. / 417.462 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

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:

Nr. 18: hovedstol kr. 944.000
Nr. 19: hovedstol kr. 2.998.000
Nr. 20: hovedstol kr. 794.000
Nr. 21: hovedstol kr. 92.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Copenhagen Square

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.038 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.056 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.354 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 75 / 7089

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 08.12.2015 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 2: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M

- Nr. 3: 07.04.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M

- Nr. 4: 28.08.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN

- Nr. 5: 02.10.2017 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE

- Nr. 6: 15.12.2017 - Jordforurening

- Nr. 7: 09.02.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 10: 27.02.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE

KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING

- Nr. 11: 28.02.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M

- Nr. 12: 28.02.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLE-RING AF CENTRALSUG

- Nr. 14: 10.05.2019 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

- Nr. 15: 02.09.2019 - Ekstrakt af Vedtægter for Ejerforeningen CPH Square Cvr-nr. 40 69 57 02

- Nr. 17: 19.09.2019 - Deklaration vedrørende fuldmagt

Planer

Kommuneplan R24.C.2.6 - R24.C.2.6 - C3*

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 ejendomsdatabaserne

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-



Adresse: Sundkaj 29, 1. mf, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 103-8463
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 24.08.2026

net. 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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. 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.