



REAL

Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	112
Kontant	13.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.171	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8428**

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 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026



Indretning:

Pragtfuld og indbydende lejlighed, beliggende i et af Københavns mest eftertragtede områder. Den veltænkte planløsning skaber en funktionel opdeling mellem opholdsrum og værelser. Fra entréen træder man ind i en fordelingsgang, hvorfra der er adgang til to af lejlighedens 5 værelser, badeværelset og ikke mindst køkkenet. Køkkenet er udført i lyse materialer med god afsætningsplads, og den snedkerlavede køkkenø fra JKE med keramisk bordplade gør, at lejligheden skiller sig ud fra mængden. De nuværende ejere har desuden opgraderet køkkenet med indbygget kombiovn, indbygget kaffemaskine samt varmeskuffe – det perfekte setup for dem, der elsker at være i køkkenet. Fra køkkenet er der åben adgang til den skønne spisestue med fantastisk lysindfald og vandudsigt. Fra spisestuen er der videre adgang til stuen, som har udgang til ens velpaceret lejlighed, som ligger tilbagetrukket på Sundmolen og perfekt i forhold til kanal, udsigt og sol.

Ejendommen: af lejlighedens to sydvendte altaner. De to rummelige sydvendte altaner byder ikke blot på en fabelagtig udsigt og masser af sol, men også på et skønt frit kig ud over Kronløbsbassinet, mens du mod venstre kan nyde udsigten til Øresund. Lejligheden er spækket med gode løsninger og flotte detaljer. En helt unik og særdele Ejendommen "Copenhagen Square" stod indflytningsklar i slutningen af 2019. Copenhagen Square er DGNB-certificeret. Rent arkitektonisk er der tale om et lækkert moderne byggeri med en høj finishgrad og stor detaljerigdom. Ejendommen har naturligvis elevator, et hyggeligt nyt gårdmiljø og cykelkælder.

Området:

CPH Square er et spændende boligbyggeri på Sundmolen. Beliggenheden er enestående og omgivet af vand til alle sider. At man tilmed har Østerbro lige om hjørnet, giver beliggenheden en ekstra eksklusiv dimension. Der er kort afstand til parkering, træning, Biograf, lækre caféer/spisesteder og gode indkøbs- og transportmuligheder. Området er omgivet af en fantastisk atmosfære, og man kan nemt og hurtigt komme rundt i byen.

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 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

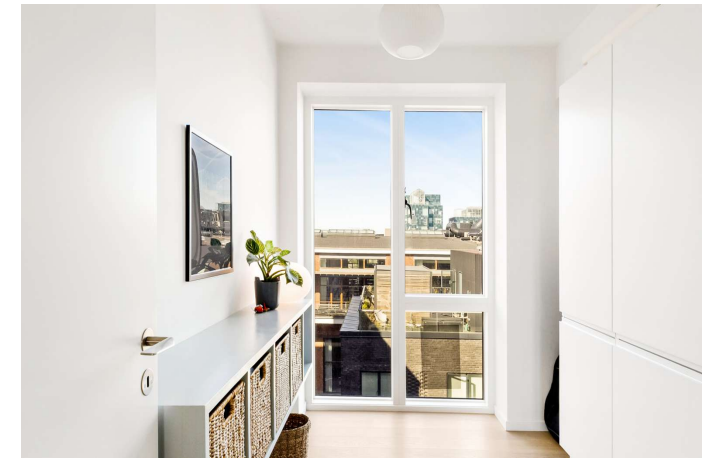




Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026





Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026





Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026





Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026



Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3d Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.:	100207119
Ejerl. Nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.235.000
Grundværdi:	3.434.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.988.000
Grundlag for grundskyld:	2.747.200

Arealer**

Tinglyst areal:	105 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	105 m ²
BBR-boligareal:	112 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):

Ovn (AEG+Siemens), Kogeplade (AEG), Emhætte, Mikrobølgeovn (Siemens), Indbygnings kaffeautomat (Siemens), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

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 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

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 ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.392 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 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.439	Kontantpris	kr.	13.245.000
Grundskyld	kr.	14.011	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	81.350
Metroskat 2025	kr.	6.536	Ejerskiftegebyr	kr.	2.060
Fællesudgifter aconto	kr.	28.068	I alt	kr.	13.328.410
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	74.054			

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: 665.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.486 md. / 869.826 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.298 md. / 711.577 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: 30.04.2026

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 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

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. 4.141.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.853 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 11.695 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.279 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Copenhagen Square

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 105 / 7089

Tinglyst: 105 / 7089

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælleslokale der kan lejes iflg. sælger

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 - Jordforening

- 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 ETABLERING 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

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatabaserapporten.

- 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Adresse: Sundkaj 39, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.245.000

Sagsnr.: 103-8428
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 20.05.2026

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.

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.

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[®]

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.