

REAL



Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	7.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.653		
Byggeår	2019	Energimærke	A2020

Sagsnr. 103-8204

RealMæglerne Nordhavn ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Nordhavn ApS
Ejendomsmægler / CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. 43582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

REAL

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 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Indretning:

Velkommen indenfor i en indbydende og rummelig bolig, hvor lys, luft og en behagelig harmoni går hånd i hånd. Fra entréen ledes du naturligt videre til hjemmets hjerte – det store, åbne køkken-alrum med integreret stue. Her er rammerne sat for både hverdagens samvær, lange middage og afslappende stunder i sofaen. De generøse kvadratmeter giver masser af plads og danner rammerne for en funktionel og overskuelig hverdag i stilrene omgivelser. Fra alrummet er der direkte adgang til den sydøstvendte altan, hvor du kan nyde udelivet og mærke Nordhavns maritime stemning. Begge værelser fremstår lyse og indbydende med flotte trægulve og store vinduespartier, der skaber en rolig og elegant atmosfære. Det ene værelse byder desuden på et luksuriøst walk-in-closet. Badeværelset er velindrettet og funktionelt med god plads samt vaskefaciliteter – en praktisk detalje, der letter hverdagen.

Ejendommen:

Copenhagen Square stod indflytningsklar i slutningen af 2019 og er DGNB-certificeret. Arkitektonisk er der tale om et moderne og eksklusivt byggeri med høj finish og stor sans for detaljen. Ejendommen byder naturligvis på elevator, cykelkælder samt et hyggeligt og indbydende gårdmiljø. Derudover ligger Metroens Nordhavnslinje blot ca. 100 meter fra ejendommen - en kort gå tur.

Området:

Lejligheden er beliggende i et livligt og attraktivt område med kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver. I nærområdet finder du indkøbsmuligheder som Meny, gode træningsfaciliteter, den populære biograf Big Bio samt et bredt udvalg af caféer og spisesteder. For de aktive byder Lüders Konditæg på en helt særlig oplevelse med fri udsigt over Øresund, Københavns Havn og byens skyline. Derudover er der rig mulighed for rekreation med både badning og sauna ved Norvin. Transportmulighederne er optimale med både Orientkaj Metrostation og S-tog i gåafstand, ligesom der findes parkeringshus blot få meter 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 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

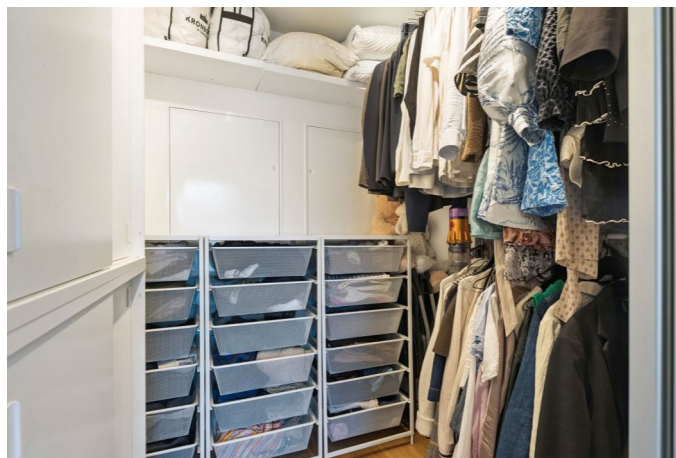
Dato: 18.12.2025



Adresse: Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

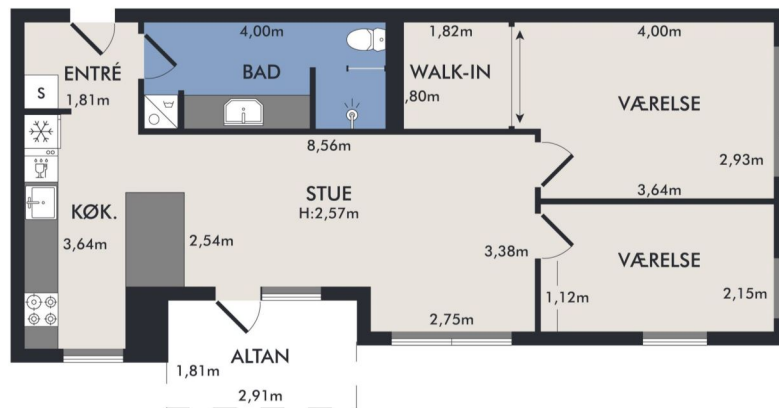
Dato: 18.12.2025



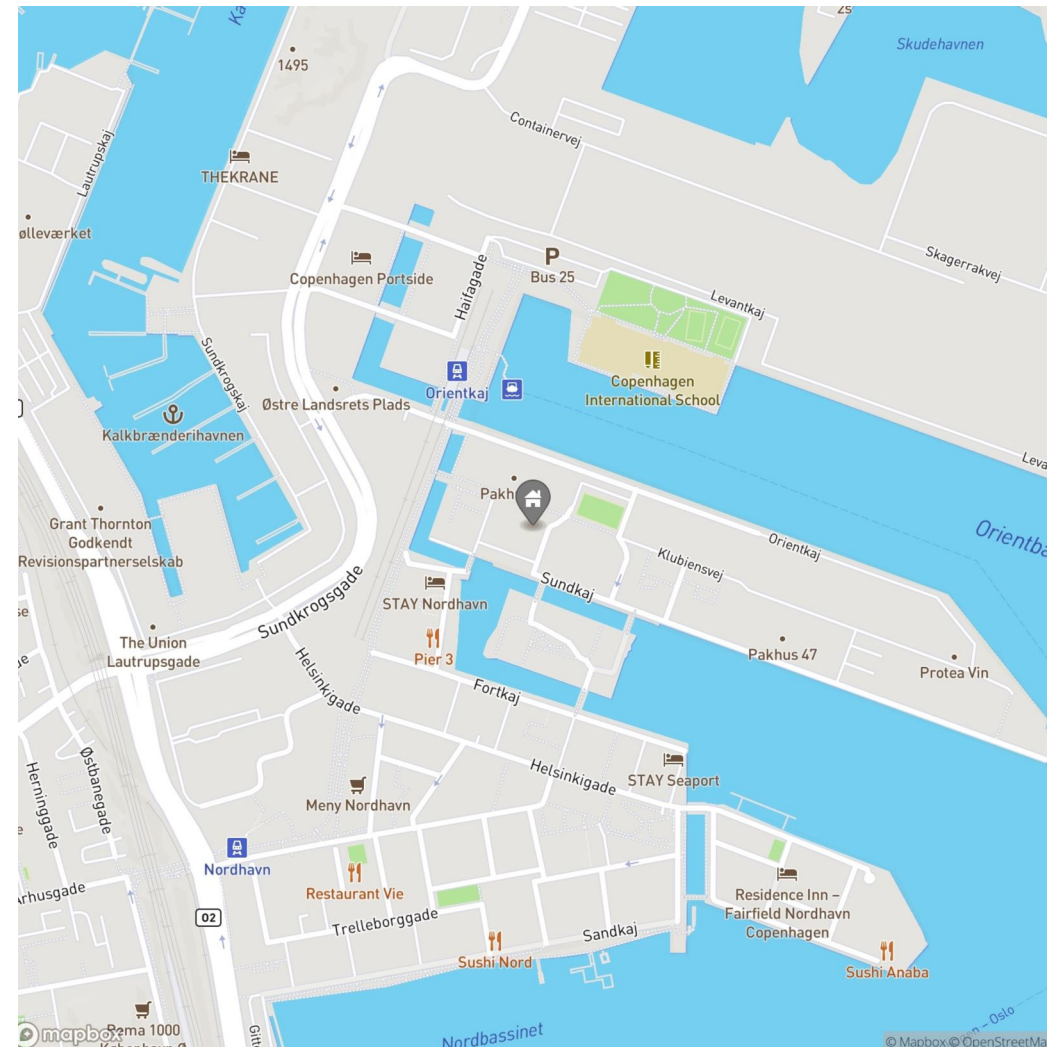
Adresse: Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3 d Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100207080
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.892.000 kr.
Grundværdi:	2.663.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.913.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.130.400 kr.

Tilbehør:

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

Ovn - AEG
Kogeplade - AEG
Emhætte - Thermex (Tænd/sluk knappen på emhætten kan nogle gange drille)
Køle/fryseskab - AEG
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- heraf boligareal:	75 m ²

BBR-boligareal:	83 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



Adresse: Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.172 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.959	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	10.865	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Ejerforening	kr.	20.048	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	115		kr.	
Metroskat	kr.	4.844	I alt		7.543.850

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 55.832

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.207 md./ 482.487 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.861 md./ 394.334 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 4% 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: 18.12.2025
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 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025

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:

Ingen.

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.827.820	2.929.739	2.921.918	DKK	3,59	180.923	27,75	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sundmolen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 13.448 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse G/F

Sundmolen/Anden hæftelse BY & HAVN

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 75/7089

Adm. fordelingstal: 75/7089

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse (ndeksreguleret)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som delvist 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 (i 60 år) betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. 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.



Adresse: Sundkaj 33, 4. mf., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 103-8204
Ejerudgift/md.: kr. 4.653

Dato: 18.12.2025

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.

Sikkerhed til ejerforening

De pantstiftende vedtægter udgør jf. vedtægternes reguleringsklausul pr. 1. januar 2025 kr. 49.805,20.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er cykelkælder og fællesrum i kælderen

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 salær.