



REAL

Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	108
Kontant	12.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	10.924	Altan	Ja
Byggeår	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8449**

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: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026



Sjældent udbudt 4. værelses på Kronløbsøen!

Velkommen til en moderne og stilfuld bolig i attraktive Nordhavn, hvor arkitektur, vand og byliv mødes. Her får du en bolig med et gennemført udtryk, et fantastisk lysindfald og en skøn forbindelse til de maritime omgivelser. Lejlighedens hjerte er det store, åbne køkken-almrum, hvor det elegante snedker-køkken fra Kustomhouse med skuffer i træ, mørke træfronter og den store køkkenø står som et naturligt samlingspunkt. Lejligheden er udstyret med hårde hvidevarer fra Miele, som understreger den høje kvalitet, der går igen gennem hele boligen.

De lyse trægulve er af de nuværende ejere blevet opgraderet til sildebensparket, og de store vinduespartier samt den åbne planløsning skaber en indbydende og luftig atmosfære, mens den direkte adgang til altanen forlænger opholdsrummet ud i det fri. Lejlighedens to altaner udgør tilsammen hele 21m², og herfra er der udsigt over det grønne gårdmiljø, områdets moderne arkitektur og samtidigt er der en skøn nærhed til vandet samt kig til Øresund fra lejlighedens nordvendte altan. Soveværelset fremstår roligt og behageligt med plads til dobbeltseng og opbevaring, mens de øvrige værelser giver mulighed for hjemmekontor, børneværelse eller gæsteværelse. Lejlighedens badeværelse bærer præg af alle de bekvemmeligheder, man forventer af en moderne bolig i Nordhavn. Gulvvarme, som der i øvrigt er i hele lejligheden, en praktisk vaskesøjle, god opbevaringsplads, og naturligvis en stor separat bruseniche.

Kronløbsøen byder på ekstra kvaliteter i form af et indbydende grønt gårdmiljø med opholdsarealer og beplantning, og for de aktive er der adgang til et moderne fitnessrum i ejendommen. Derudover er der et fælleslokale, som er oplagt til eksempelvis fødselsdage, studentergilder og andre sociale arrangementer. Samt parkering i kælderen hvor der er mulighed for tilkøb af privat p-plads og egen el-oplader.

Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med Nordhavns helt særlige kvaliteter: vandet tæt på, arkitekturen omkring dig, gode uderum og et levende kvarter i konstant udvikling.

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: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

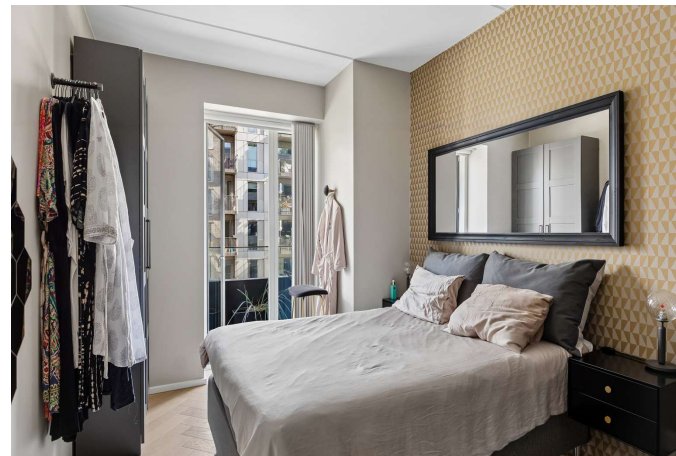
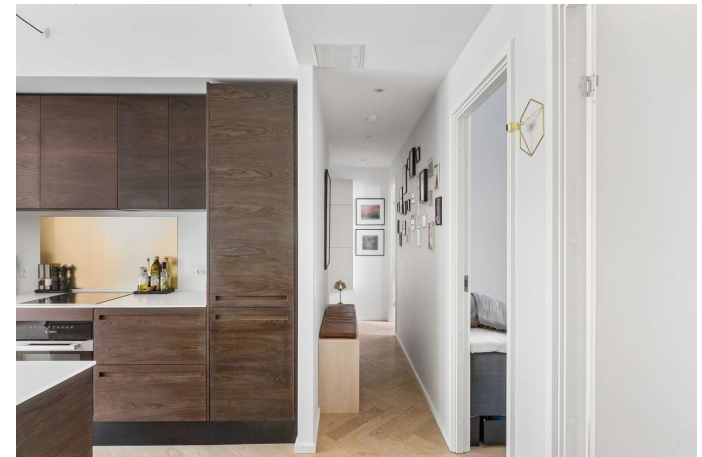
Dato: 10.09.2026



Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

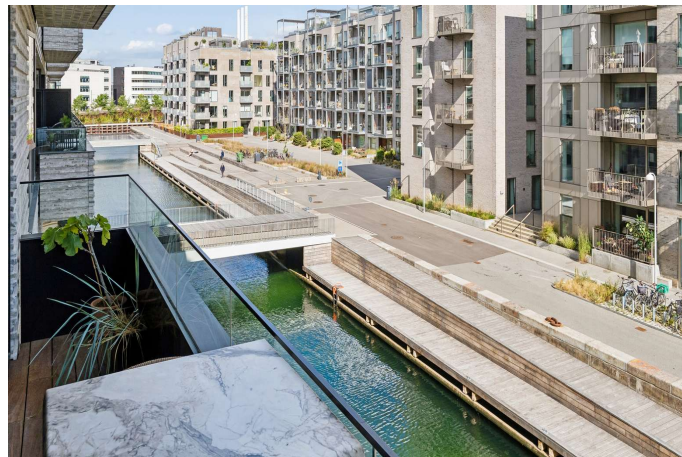
Dato: 10.09.2026



Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

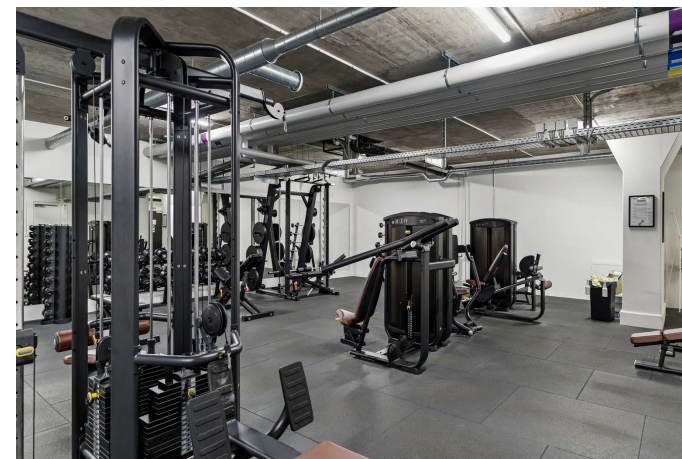
Dato: 10.09.2026



Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

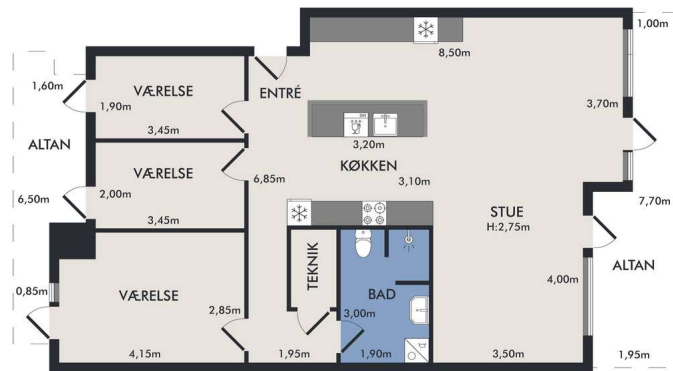


Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

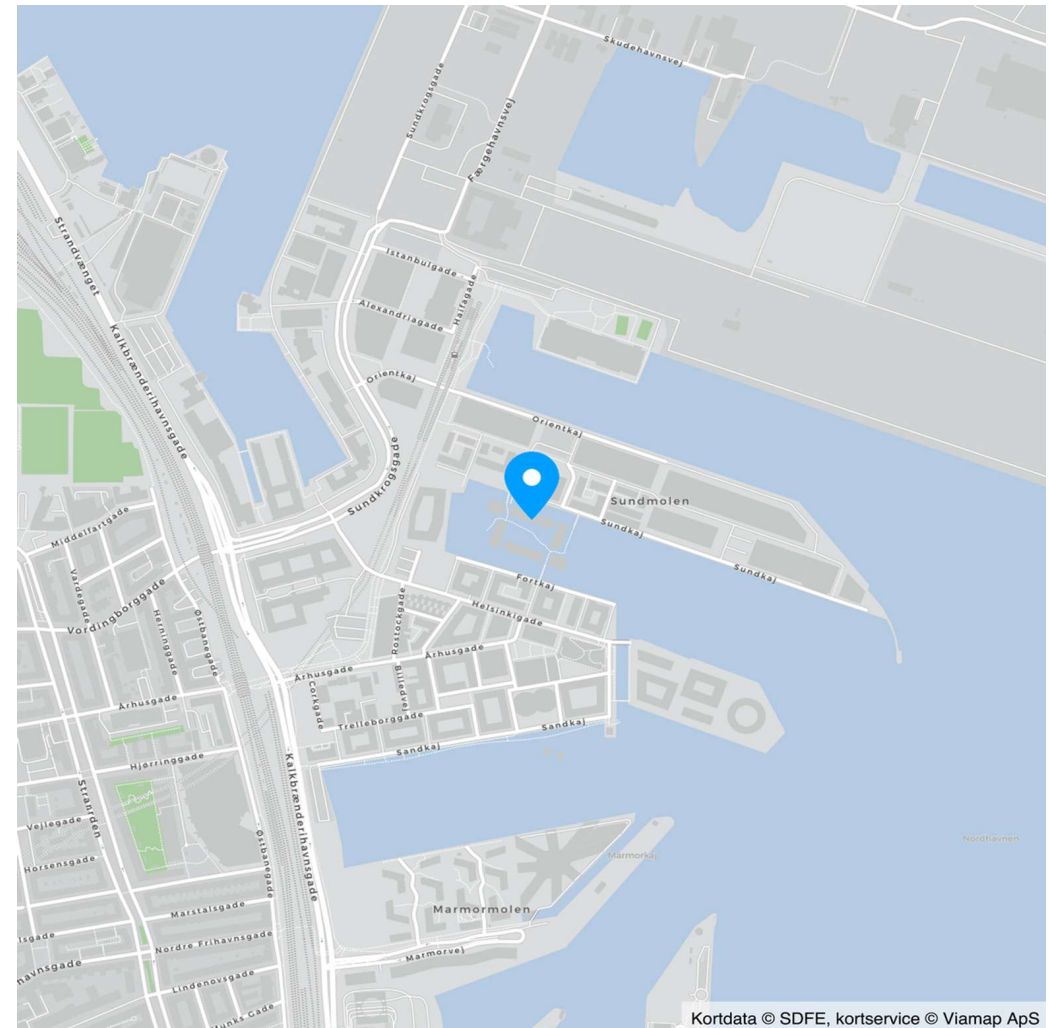
Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8 Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100609048
Ejerl. Nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	12.795.000
Grundværdi:	7.677.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.236.000
Grundlag for grundskyld:	6.141.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	98 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	98 m ²
BBR-boligareal:	108 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos If
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: Anslået

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Fællesudgifter, anslået
Metroskat, anslået

	Pr. år
kr.	63.142
kr.	31.322
kr.	150
kr.	30.000
kr.	6.480

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	12.795.000
kr.	78.650
kr.	2.500
kr.	12.876.150

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

kr.	131.094
-----	---------

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: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.291 md. / 843.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.504 md. / 690.049 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: 28.08.2026

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 **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: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 4.984.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.170 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.975 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.264 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Kronløbsøen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.830 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 98 / 21640

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 13.07.2022 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅRHUSGADEKVARTERET
- Nr. 2: 03.11.2022 - Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum
- Nr. 5: 20.12.2022 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
- Nr. 6: 20.12.2022 - SERVITUT OM HUSBÅDE, BADEANLÆG MV. SAMT ANLØB
- Nr. 7: 20.12.2022 - Deklaration vedr. bolværk m.m
- Nr. 8: 20.12.2022 - SERVITUT OM OFFENTLIG ADGANG TIL FÆLLESAREALER
- Nr. 9: 20.12.2022 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME

- Nr. 10: 20.12.2022 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLE- RING AF CENTRALSUG
- Nr. 12: 10.02.2023 - Servitut om eksklusiv brugsret til Teknikrum i kælder
- Nr. 13: 10.02.2023 - Servitut om eksklusiv brugsret til Teknikrum i kælder
- Nr. 14: 08.03.2023 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN
- Nr. 15: 09.06.2023 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KRONLØBSØEN

Planer

Kommuneplan R24.C.2.5 - R24.C.2.5 - C3*

Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatabaserne.
- 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 yderli- gere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Andre forhold af væsentlig betydning

Anslået offentlig vurdering og beskattning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskattingsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele

Respektive beskattingsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms- værdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Adresse: Dunkerquegade 28, 2. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 12.795.000

Sagsnr.: 103-8449
Ejerudgift/md.: kr. 10.924

Dato: 10.09.2026

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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.

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.