

# Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **80** |
| Kontant | **9.450.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **4.733** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **2023** | Energimærke | **A2020** |

Sagsnr. **103-8476**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
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 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000
Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733
Dato: 03.11.2026



**Eksklusivt ø-liv med vandudsigt og to solrige altaner på Kronløbsøen**

Velkommen til en eksklusiv og gennemført 3-værelses bolig på Kronløbsøen, en arkitektonisk perle midt i Nordhavns maritime miljø. Her forenes et enestående lysindfald, elegante materialevalg og en veldisponeret planløsning med to store altaner og en skøn beliggenhed direkte ved vandet.

Boligens naturlige omdrejningspunkt er det rummelige køkken/alrum, hvor det stilrene køkken fra Kustomhouse indgår elegant i det åbne opholdsrum. De markante vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en let og eksklusiv atmosfære. Fra alrummet er der direkte udgang til den store vestvendte altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes med vandet som nærmeste nabo.

I forbindelse med køkken/alrummet ligger stuen, som danner en rolig og indbydende ramme om afslapning og samvær. Boligen rummer desuden to velproportionerede værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til boligens anden altan med udsigt over det grønne gårdmiljø og Øresund. Hertil kommer et elegant og funktionelt badeværelse med vaskesøjle og eksklusive armaturer fra Dornbracht. Materialer og detaljer er nøje udvalgt og bidrager til boligens helstøbte og raffinerede udtryk.

Kronløbsøen er tegnet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter og kendetegnes af tidløs arkitektur, gedigne materialer og en unik placering omgivet af vand. Som beboer får man adgang til p-kælder, elevator, fælleslokale, fitnessrum, privat kælderrum og smukt anlagte fællesarealer.

Her bor man midt i Nordhavn med kort afstand til metro, Århusgades caféer og restauranter, promenader og havnebad. En helstøbt bolig, hvor arkitektur, vand og moderne byliv mødes på en af Nordhavns mest eksklusive adresser

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

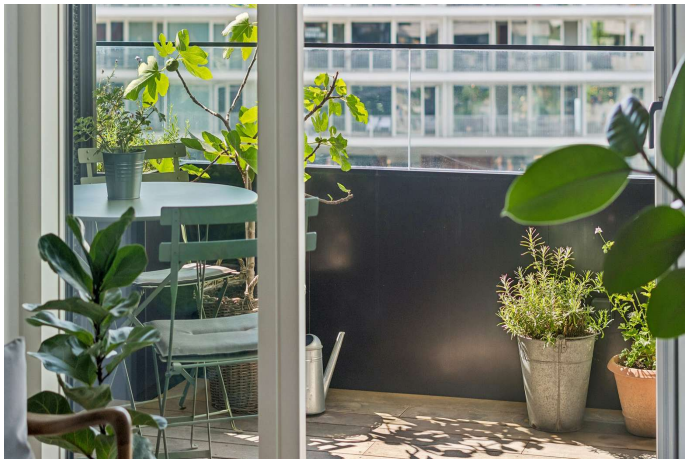

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026















**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026







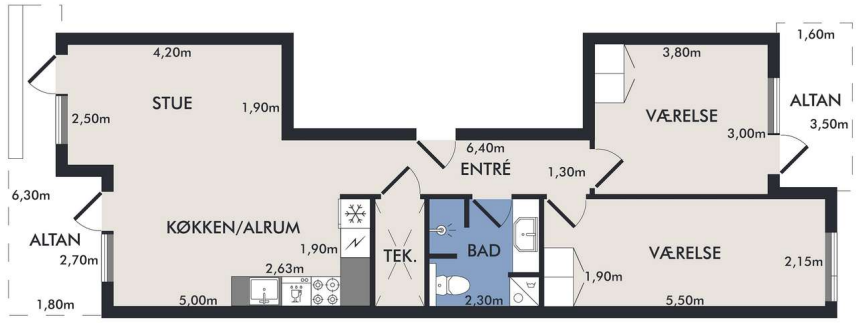

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

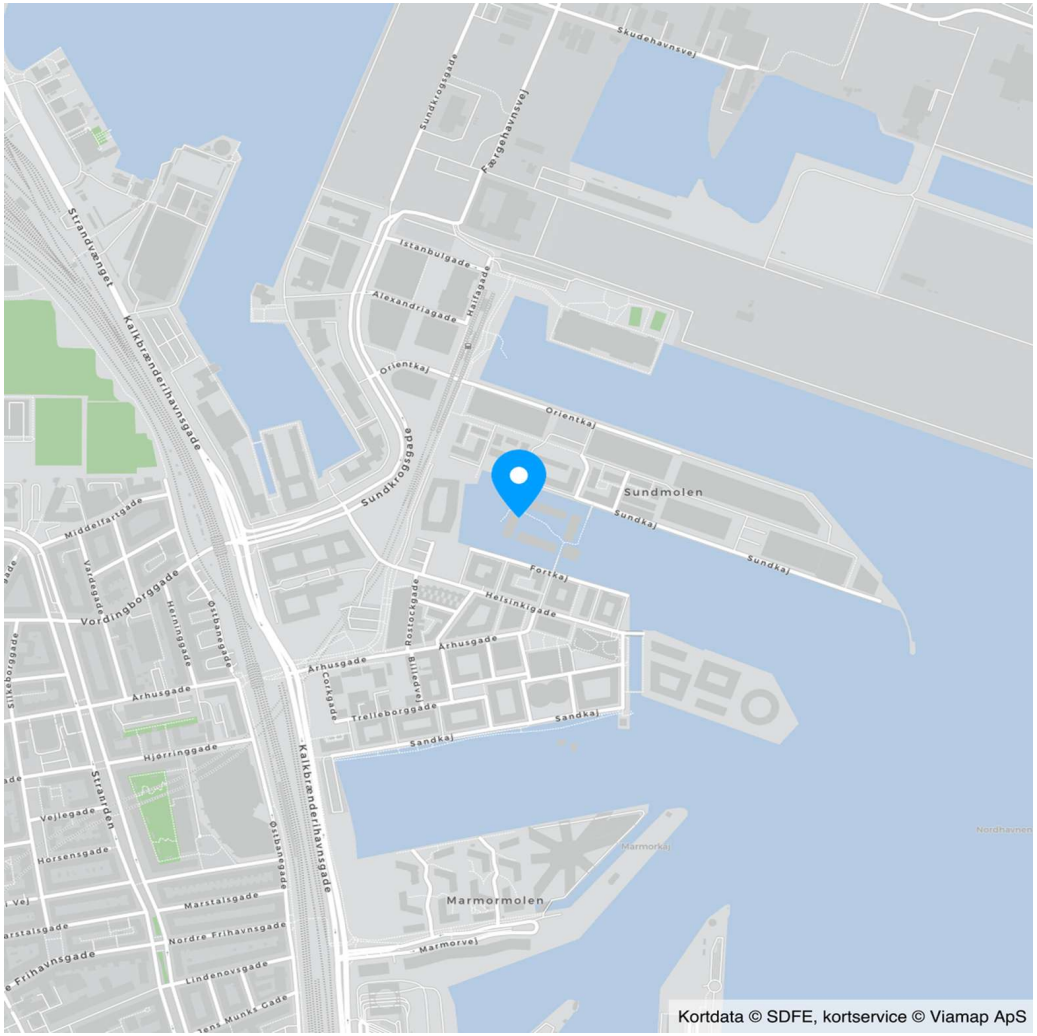
Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 8 Frihavnskvarteret, København |
| BFE-nr.: | 100609217 |
| Ejerl. Nr.: | 227 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 2023 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 4.156.000 |
| Grundværdi: | 2.669.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.324.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.135.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 72 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 72 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 80 $m^2$ |

** 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 16.956 |
| Grundskyld | kr. | 10.890 |
| Rottebekæmpelsesgebyr 2026, anslået | kr. | 150 |
| Fællesudgifter, anslået | kr. | 24.000 |
| Metroskat, anslået | kr. | 4.800 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 56.796 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 9.450.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 58.550 |
| I alt | kr. | 9.508.550 |

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.321 md. / 663.849 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.545 md. / 534.535 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Dunkerquegade 27, 3. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 9.450.000

Sagsnr.: 103-8476
Ejerudgift/md.: kr. 4.733

Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: G/F Århusgadekvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.533 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.329 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.664 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Ejerforening**
Navn: E/F Kronløbsøen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 57.671 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 72 / 21640
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Fællesfaciliteter**
Cykelparkering, fitness center, kajakopbevaring, selskabslokale og værksted i kælderen

**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 FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 10: 20.12.2022 - SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING 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

- 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 til ejendomsdatarapporten.

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

# 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.