



**REAL**

## Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>11.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>9.883</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **103-8432**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/nordhavn](http://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: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026



Velkommen til Kronløbsøen. Her får du en lejlighed på 113 kvadratmeter med fire værelser og en indretning, der fremstår både stilren, indbydende og gennemført fra ende til anden. De nuværende ejere har haft blik for detaljen og har opgraderet flere af boligens oprindelige løsninger, hvilket giver hjemmet et mere personligt og eksklusivt udtryk end mange af områdets øvrige lejligheder.

Alrummet fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt med god plads omkring spisebordet, når familie og venner samles. Køkkenet er opdateret med nye greb, skuffer, backsplash, vinkøleskab og quooker som understreger lejlighedens elegante og enkle linjer – et udtryk, der følger med videre gennem hele boligen. I åben forbindelse ligger dagligstuen, som med sine gode proportioner giver plads til både en stor sofa, loungemøbler og hyggelige opholdszoner uden at gå på kompromis med rummeligheden.

Fra stuen er der direkte udgang til den østvendte altan, hvor formiddagssoolen strømmer ind, og udsigten til Kronløbsøens grønne gårdrum virkelig kommer til sin ret. Altanen har en størrelse, der gør den anvendelig i hverdagen – både til cafébord, loungemøbler og grønne beplantninger for dem, der ønsker at skabe deres eget lille uderum.

Boligen er indrettet med specialbyggede snedkerskabe, der tilfører både karakter og gennemtænkt opbevaring. Badeværelset er udført med marmorfliser, som understreger lejlighedens eksklusive materialevalg og bidrager til den gennemførte helhedsfølelse, der præger boligen. Her er der tænkt over detaljerne, og intet fremstår tilfældigt.

### Ejendommen og området

Kronløbsøen er Nordhavns nyeste og mest attraktive adresse, opført i 2023. Foreningen byder på adgang til eget fitnesscenter og parkeringskælder direkte under ejendommen. Udenfor døren venter kanalerne, Sauna House, områdets bedste caféer og de uundværlige badezoner, mens Metroen forbinder dig med resten af København på få minutter.

### 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 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

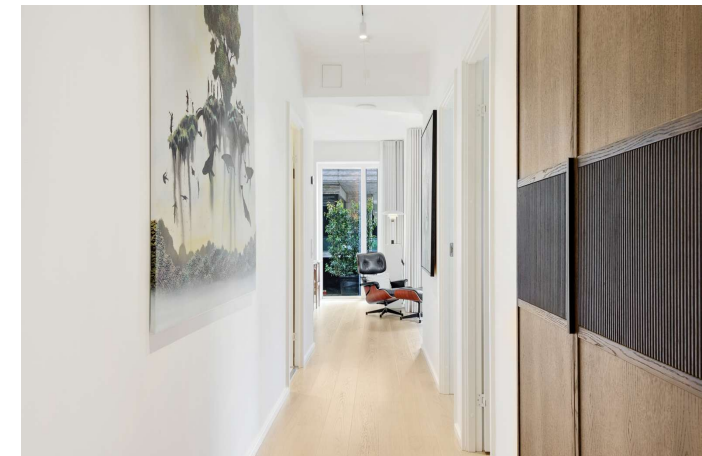
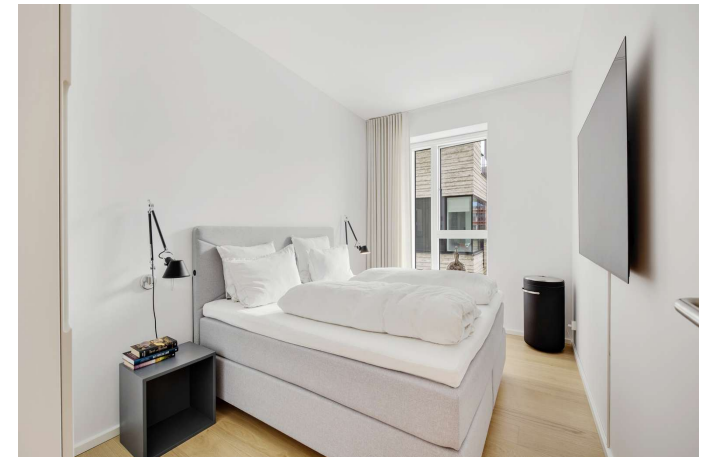
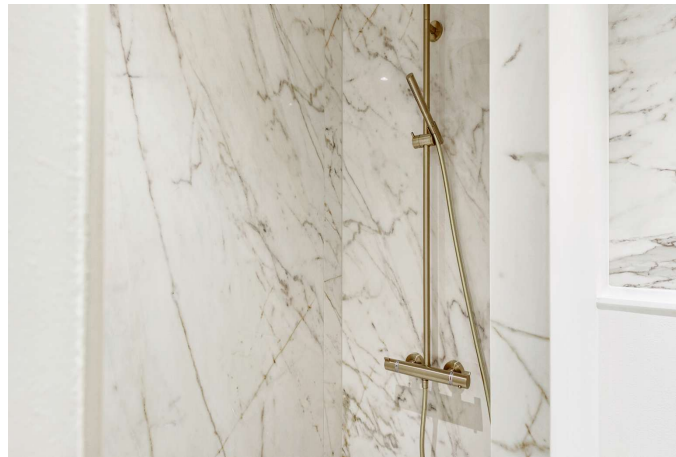
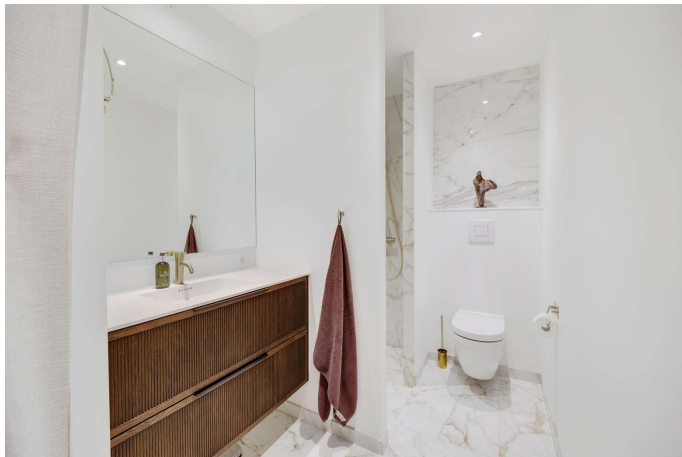




Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026





Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

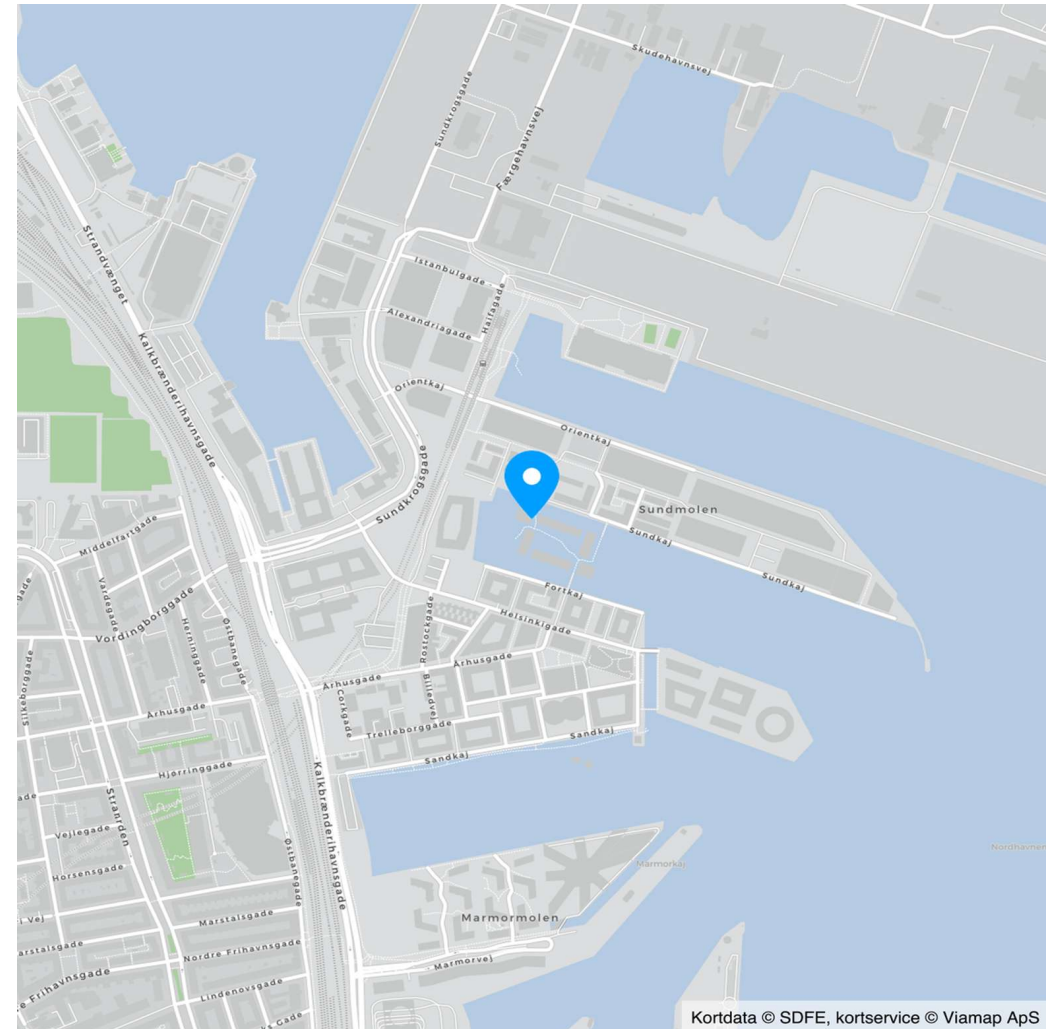




Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
 Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8 Frihavskvarteret, København
BFE-nr.:	100608993
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.745.000
Grundværdi:	7.047.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.396.000
Grundlag for grundskyld:	5.637.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	100 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	100 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	113 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermor), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Vinkøleskab (Temptech), Quooker

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 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.472 Forbrug: Aconto

Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	51.382	Kontantpris	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	28.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Fællesudgifter, drift	kr.	17.400	I alt	kr.	11.565.850
Aconto BWT Anlæg	kr.	588			
Fællesudgifter, boligejere	kr.	12.636			
Fitness	kr.	1.056			
Metrokat, anslået	kr.	6.780			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	118.593			

#### 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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.935 md. / 755.214 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.484 md. / 617.807 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 **For-**

**behold:** 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 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

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. 17: hovedstol kr. 3.566.000  
Nr. 18: hovedstol kr. 899.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.235 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 13.240 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.311 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Ejerforening**

Navn: E/F Kronløbsøen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.765 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 100 / 21640

Tinglyst: 100 / 21640

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

**Fællesfaciliteter**

Cykelparkering, fitness center, kajakopbevaring, festlokale og værksted

**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. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPLIKT 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 ejendomsdatarapporten.

- 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**

**Anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren

Adresse: Dunkerquegade 37, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 103-8432  
Ejerudgift/md.: kr. 9.883

Dato: 27.05.2026

anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag 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 beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

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 salgsoptillingens 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.

#### **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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.