



REAL

Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	10.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.272	Altan	Ja
Byggeår	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8494**

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 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026



Velkommen til en lys og veldisponeret 3-værelses lejlighed med to skønne altaner og udsigt til både Øresund og kanalen. Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store og indbydende alrum, hvor det eksklusive køkken fra KustomHouse ligger i åben forbindelse med den rummelige spiseplads og den hyggelige stue. Her er skabt et dejligt opholdsrum med god plads til både hverdagen og gæster omkring bordet.

Fra alrummet er der direkte udgang til den ene af boligens to altaner som til sammen udgør 18 m². Altanen i alrummet vender mod syd og fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet med rig mulighed for at nyde solen, udelivet og ikke mindst den skønne udsigt.

Boligen byder desuden på to gode og regulære værelser med fine indretningsmuligheder. Fra det ene værelse er der direkte udgang til lejlighedens anden altan, som vender mod nord. Badeværelset fremstår moderne og stilrent med en funktionel indretning og naturligvis gulvvarme, som går igen i resten af lejligheden.

Afslutningsvis binder den rummelige entré boligens rum naturligt sammen og byder velkommen med god plads til overtøj og opbevaring.

Alt i alt får I en fantastisk udsigtslejlighed med to altaner og plads til alt det, man gerne vil kunne som single, par eller lille familie, mens I får det bedste af Nordhavn – lige her på Kronløbsøen!

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.

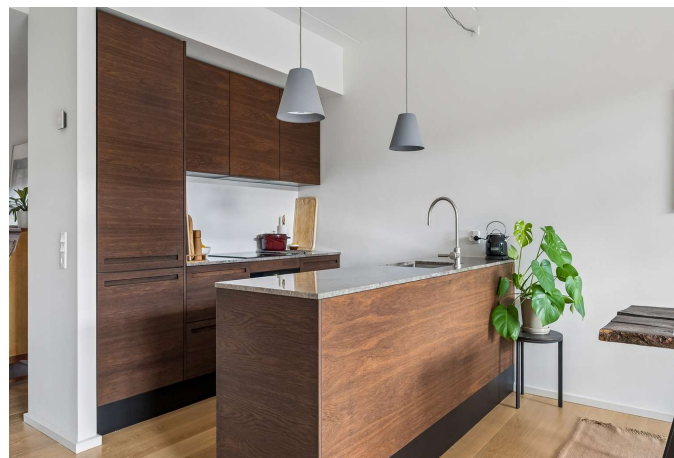
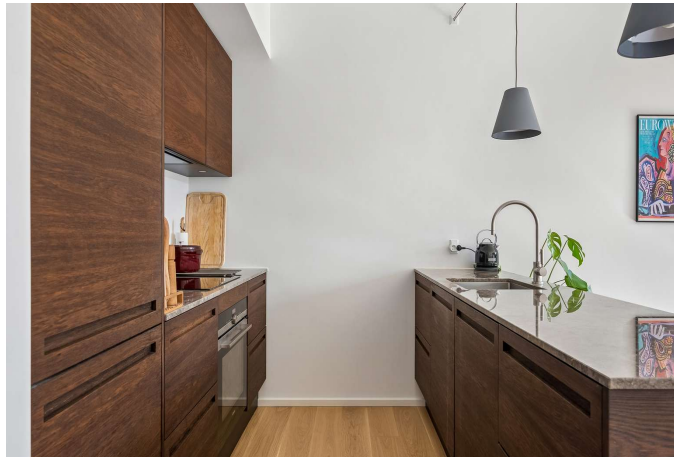
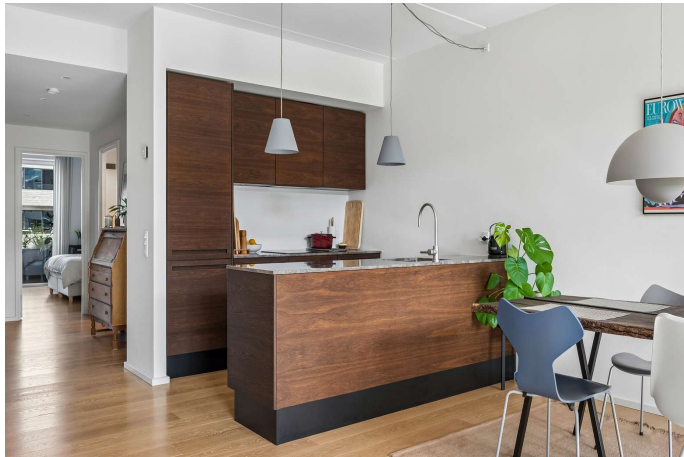
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

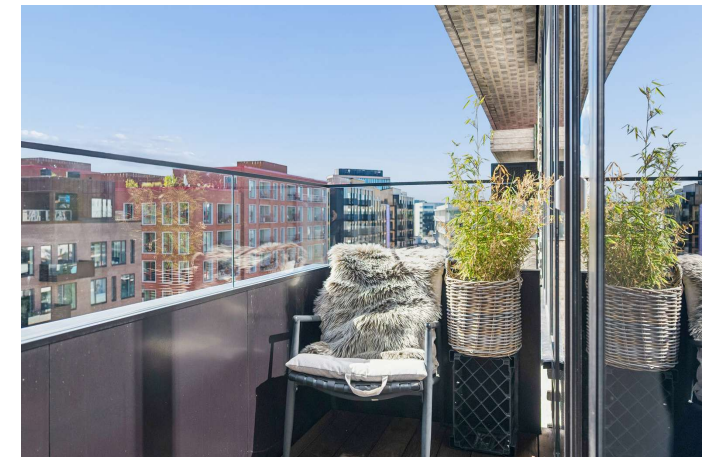
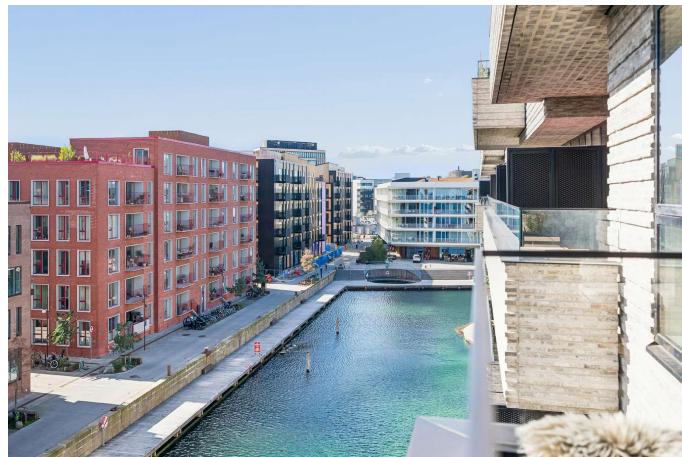
Dato: 21.10.2026



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

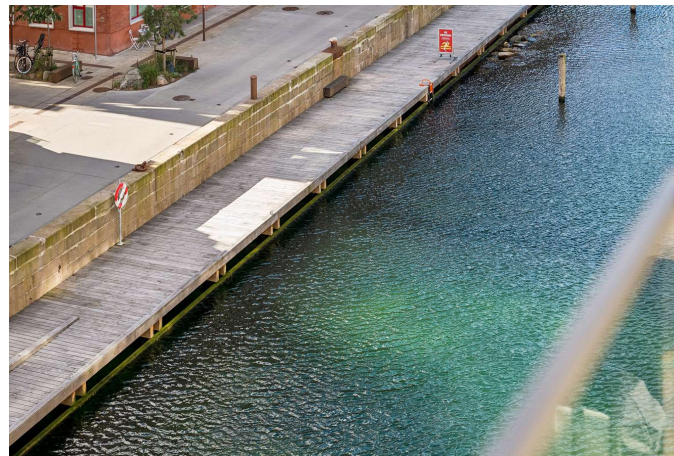
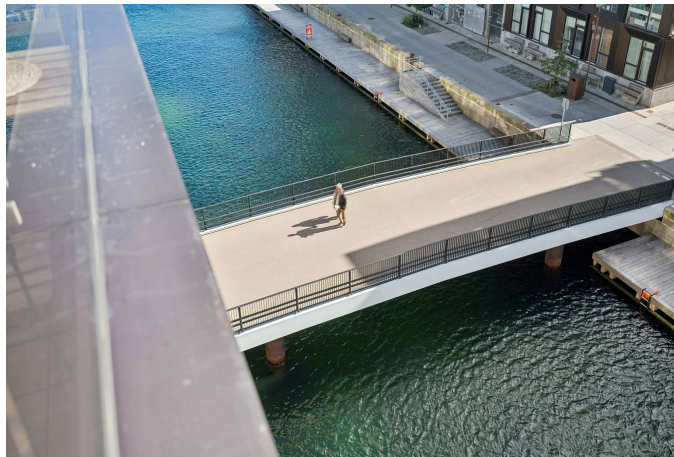
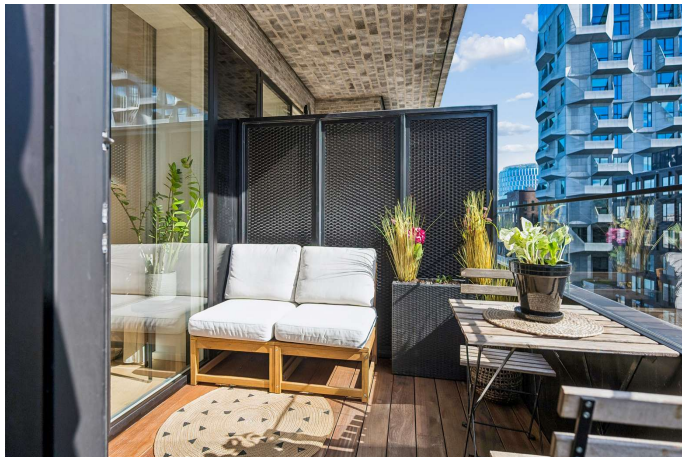
Dato: 21.10.2026



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

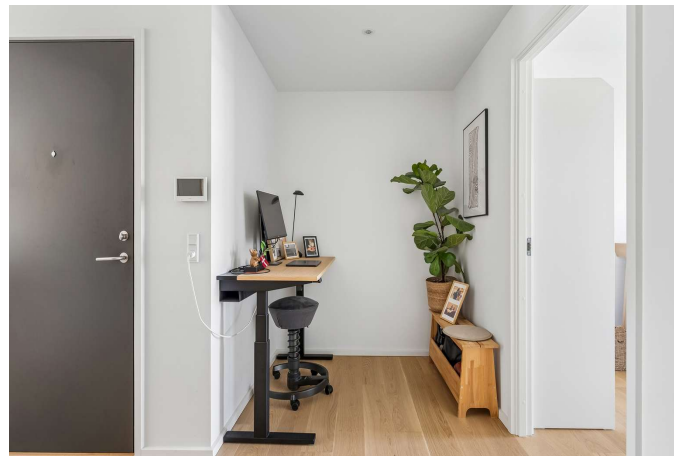
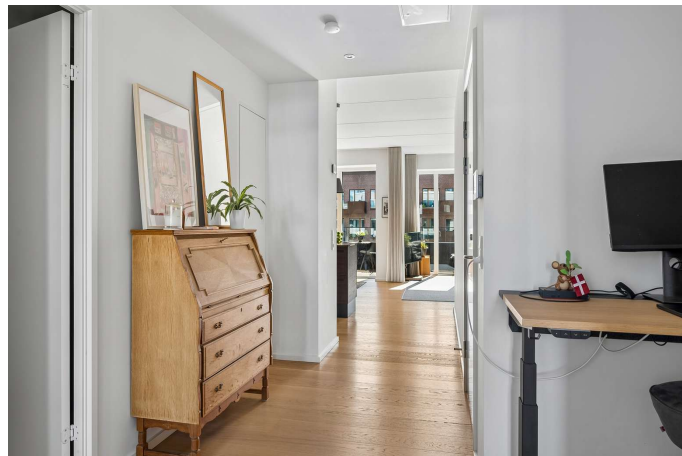
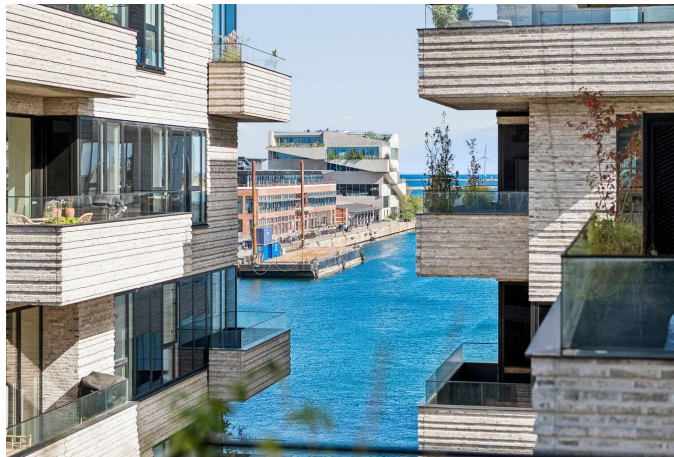
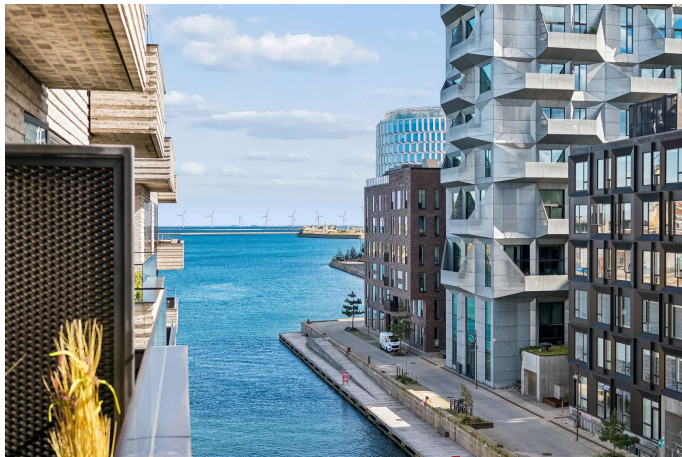
Dato: 21.10.2026



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

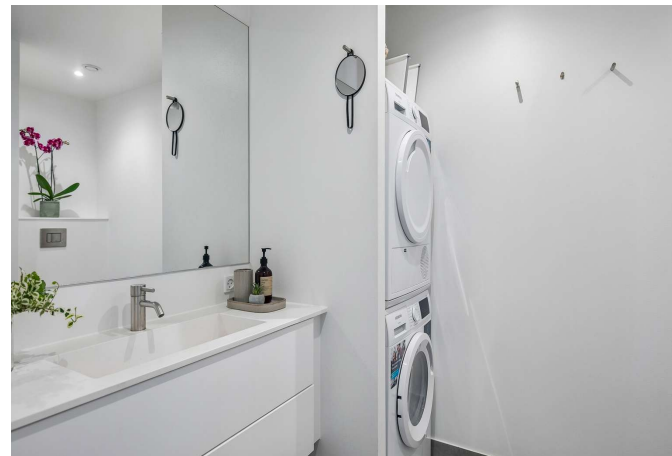
Dato: 21.10.2026



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

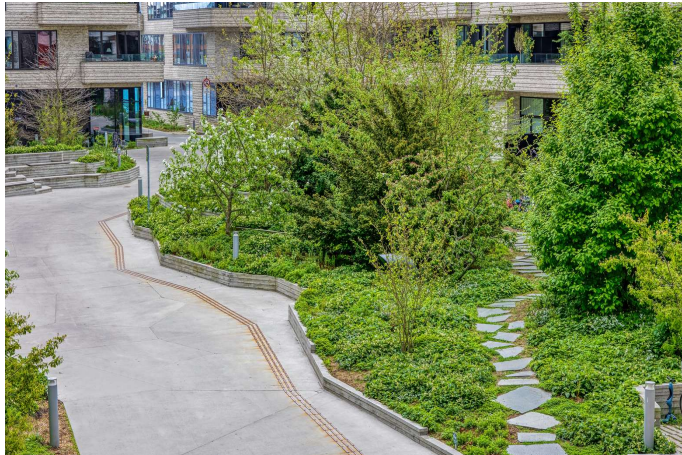
Dato: 21.10.2026



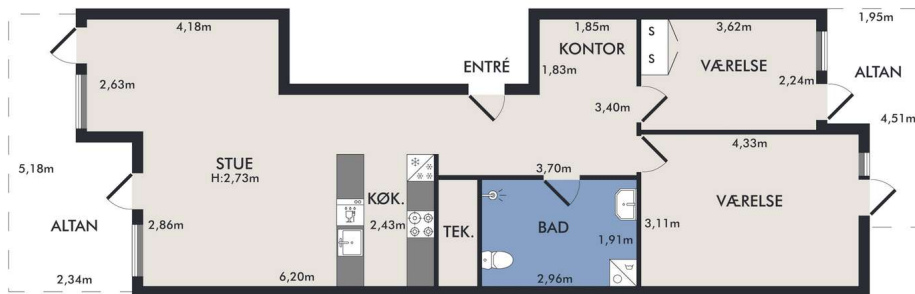
Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026



Dato: 21.10.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8 Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100609148
Ejerl. Nr.:	158
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.728.000
Grundværdi:	3.036.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.782.400
Grundlag for grundskyld:	2.428.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	82 m ²
BBR-boligareal:	91 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, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Gardiner Kirsch / SEGA kan medfølge

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 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026

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:

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Optrækvningen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeanlæg 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

Byzone - områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under 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.

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Dunkerquegade 11, 4. th, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
 Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	19.290	Kontantpris	kr. 10.995.000
Grundskyld	kr.	12.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 67.850
Fællesudgifter, drift	kr.	14.265	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 3.000
Fællesudgifter, boligejer	kr.	10.365	I alt	kr. 11.065.850
BWT Anlæg	kr.	481	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.	
Fitness	kr.	864		
Metroskat 2026	kr.	5.486		
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	121		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.259		

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 64.368 md. / 772.417 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.830 md. / 621.955 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: 01.01.2026 - 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 11, 4. th, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 103-8494
Ejerudgift/md.: kr. 5.272

Dato: 21.10.2026

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 hvilede 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. 4.006.400

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.857 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.895 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.652 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Kronløbsøen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 57.348 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 82 / 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 FORBLIVELSESPLIGT 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 kældere
- Nr. 13: 10.02.2023 - Servitut om eksklusiv brugsret til Teknikrum i kældere
- Nr. 14: 08.03.2023 - VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN
- Nr. 15: 09.06.2023 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KRONLØBSØEN

Planer

Kommuneplan

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>
- 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 i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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.