



REAL

Dunkerquegade 37, 5. 3, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	127
Kontant	17.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	9.097		
Byggeår	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8404**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / 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, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026



Velkommen på toppen

Sjældent møder arkitektonisk kompromisløshed en så gennemført funktionalitet som her øverst på Kronløbsøen. Denne penthouselejlighed fra 2023 er ikke blot en bolig; det er en base for det moderne liv, hvor lyset fra Øresund og havnens maritime ro er tænkt ind i hver eneste kvadratmeter. Det naturlige centrum er det store køkken-alrum, hvor KustomHouse har skabt et køkken, der føles mere som et møbel end et arbejdsredskab. De mørke, stilrene, sortolierede egetræslåger skaber en sofistikeret kontrast til det gennemstrømmende lys og de lyse vægge. Her flyder madlavning og samvær ubesværet sammen i den rummelige stue, der nemt rummer både den store middag og afslapning i sofaen. Fra stuen træder du direkte ud på den nordvestvendte altan, med rigelig plads til spiseplads og loungeområde, hvor aftenluften fra Øresund sætter stemningen. Men boligens unikke trumfkort findes ovenpå: Den store private tagterrace. Med plads til solsenge, spiseafdeling, loungeområde og udekøkken bliver dette dit helt eget uforstyrrede helle midt i byen – perfekt til de lune sommeraftener med udsigt over kvarterets tage og vandet. Her får du privatliv og luksus i hverdagen for lejligheden byder på to store lyse værelser med fleksible indretningsmuligheder – uanset om behovet er master bedroom, børneværelse eller et inspirerende hjemmekontor. Det store walk-in-closet er placeret optimalt og tilføjer den diskrete luksus, der gør hverdagen lettere.

Ejendommen og området

Kronløbsøen er Nordhavns nyeste og mest attraktive adresse, opført i 2023. Som beboer på øen bliver du en del af et eksklusivt miljø med adgang til eget fitnesscenter og parkeringskælder direkte under ejendommen. Udenfor døren venter kanalerne, Sauna House, områdets bedste caféer og de uundværlige badezoner, mens Metro, Havnebussen og S-tog 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, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

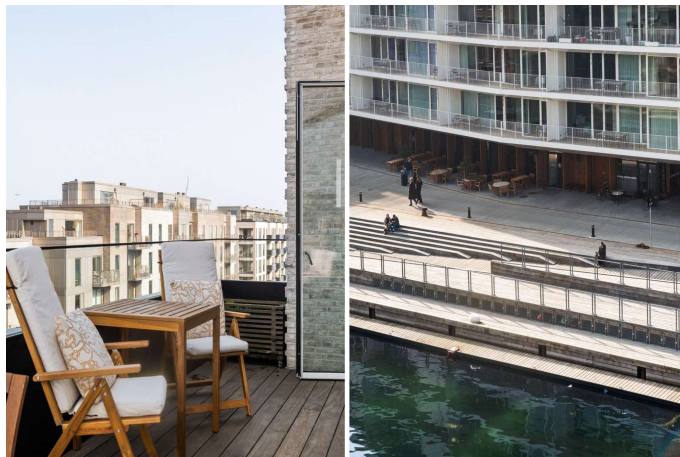




Adresse: Dunkerquegade 37, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

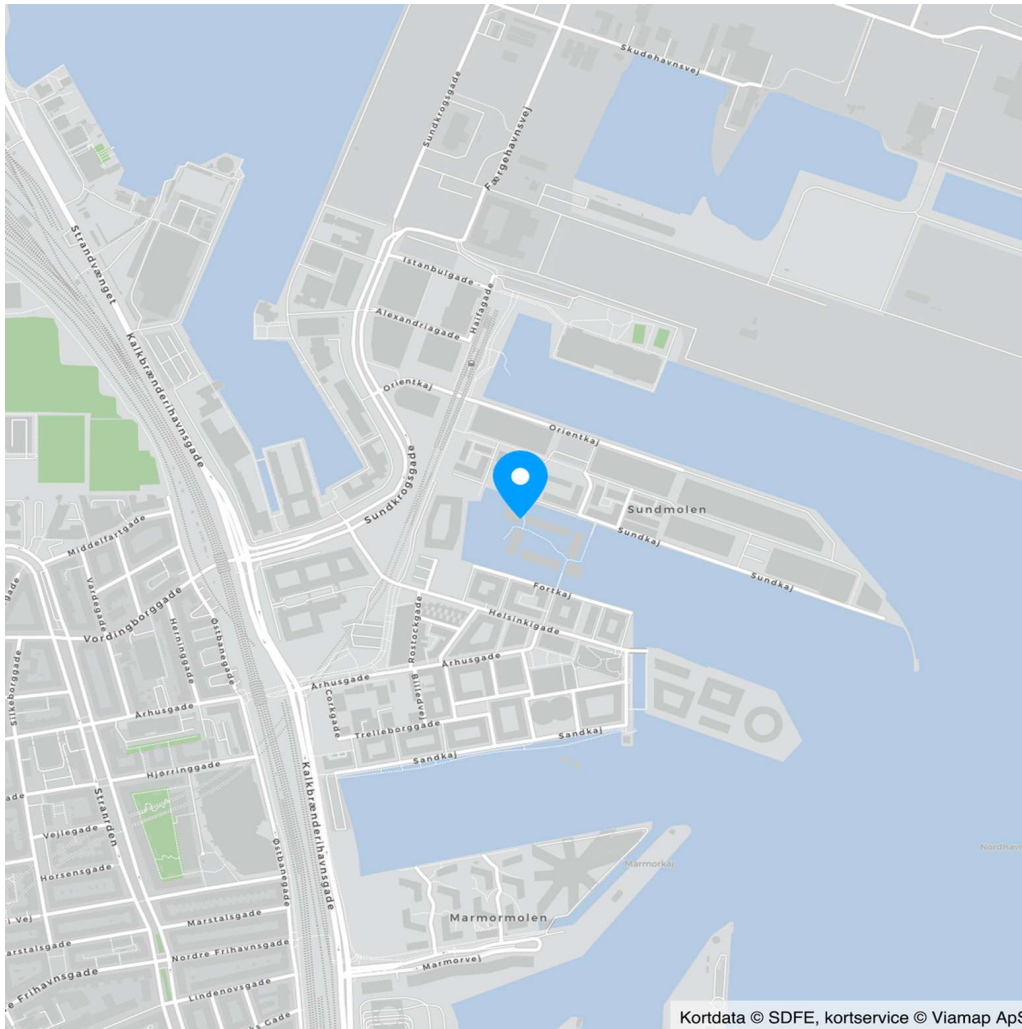




Adresse: Dunkerquegade 37, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dunkerquegade 37, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 8 Frihavskvarteret, København
BFE-nr.: 100609011
Ejerl. Nr.: 21
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.000.000
Grundlag for grundskyld: 4.800.000

Arealer**

Tinglyst areal: 114 m²
Heraf tinglyst boligareal: 114 m²
BBR-boligareal: 127 m²

** 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 (Miele), Kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

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, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

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 forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.528 Forbrug: A conto
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 salgssopstillingens 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 37, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 40.800	Kontantpris	kr.	17.495.000
Grundskyld	kr. 24.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	106.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 147	Ejerskiftegebyr	kr.	2.100
A/c fællesudgifter, drift	kr. 19.836	I alt	kr.	17.603.950
A/c fællesudgifter, boligejere	kr. 14.412			
Aconto BWT Anlæg	kr. 672			
Fitness	kr. 1.200			
Metroskat, anslået	kr. 7.620			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 109.167			

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: 875.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 94.869 md. / 1.138.426 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 77.604 md. / 931.247 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

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. 9.904.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.634 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.094 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.688 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Kronløbsøen

Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.312 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug

Navn: Foreningen Centralt Affaldssug Nordhavn

Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 114 / 21640

Tinglyst: 114 / 21640

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelparkering, fitness center, kajakopbevaring, festlokale 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. TILSLUTNING - OG FORBLIVELSESPLIKT 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

Andre forhold af væsentlig betydning

Planer - Københavns Kommune

- 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.

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

Adresse: Dunkerquegade 37, 5. 3, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 17.495.000

Sagsnr.: 103-8404
Ejerudgift/md.: kr. 9.097

Dato: 04.05.2026

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.

Jordforurening

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 forurennet.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

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

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.

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.