

Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**140**
Kontant	**13.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**12.952**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2026**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **103-8490**

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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026



Skøn 5 vær. lejlighed i det nye Ripple Residence - to badevær. samt to altaner!

Velkommen til denne lyse og rummelige bolig på 140 m² i det nyopførte Ripple Residence. Her får du fire gode værelser, to badeværelser samt et flot køkken-alrum og opholdsrum, der danner boligens naturlige samlingspunkt. De store panoramavinduer giver et fantastisk lysindfald og skaber en fin sammenhæng mellem boligens indre og de omkringliggende omgivelser. Fra boligens to altaner er der mulighed for at nyde både morgensolen og aftensolen.

Boligens gennemtænkte indretning passer perfekt til den større familie, men er også oplagt for dig, der har behov for ekstra rum til eksempelvis hjemmekontor eller overnattende gæster.

Ripple Residence er udviklet med fokus på moderne komfort og bæredygtige løsninger. Byggeriet kombinerer en høj andel biogene materialer med CO_2-bindende trækonstruktioner og upcyclede materialer. Samtidig bidrager energieffektive løsninger som jordvarme og komfortkøl til et moderne og behageligt indeklima. Her går kvalitet, arkitektur og hensyn til fremtiden hånd i hånd.

Beliggenheden placerer dig i et attraktivt område af Nordhavn med kort afstand til vandet, havnebad, metro, caféer og gode indkøbsmuligheder. Samtidig er Københavns øvrige byliv inden for nem rækkevidde.

Læs mere om Ripple Residence her: Byggeriet - Ripple Residence

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

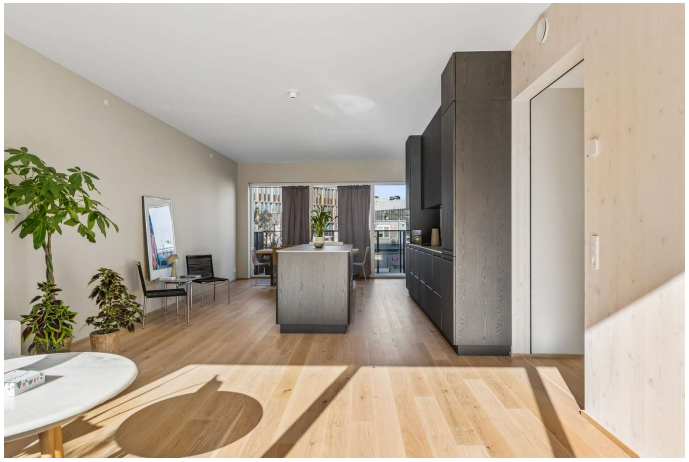
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

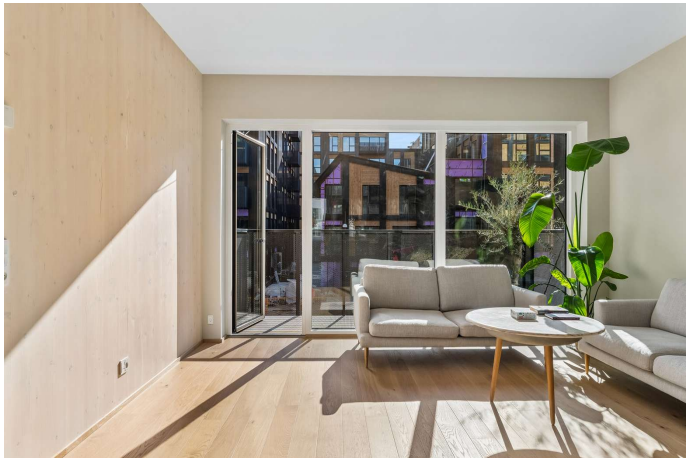
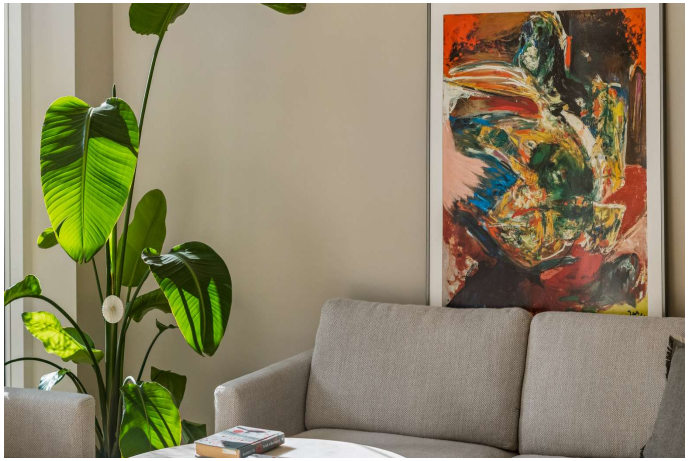
RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026

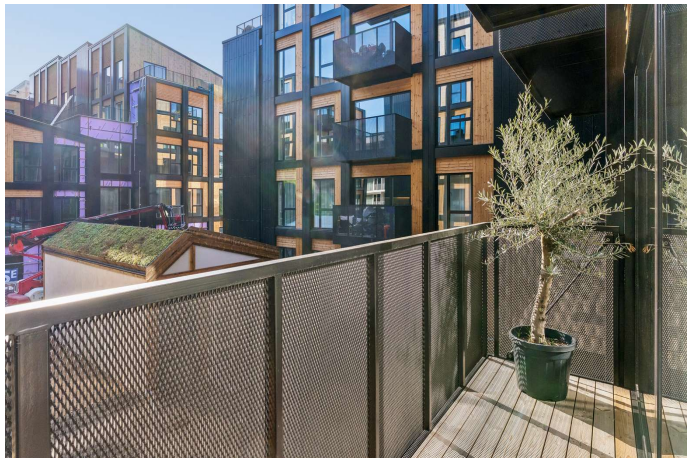

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

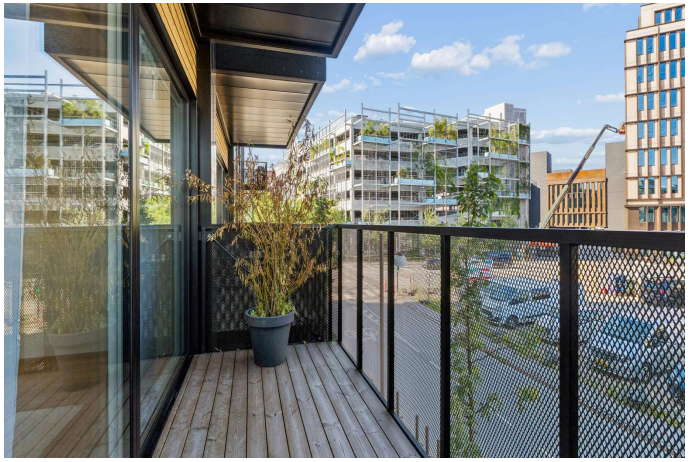
Dato: 22.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

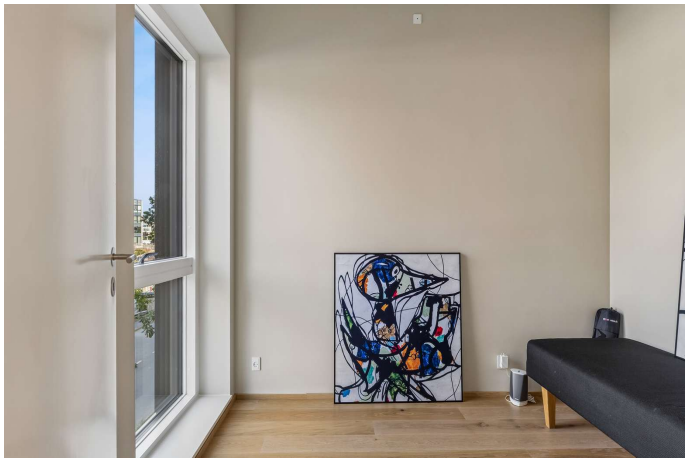
RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere
CVR-nr. 39122006
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn
Tlf. +4543582100 / nordhavn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

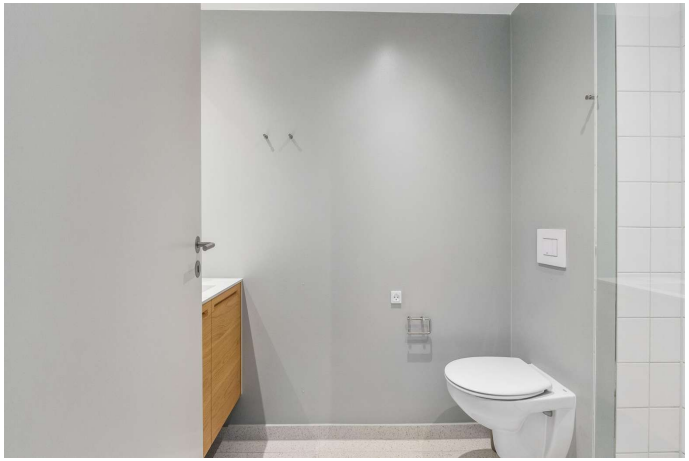
Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026





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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026







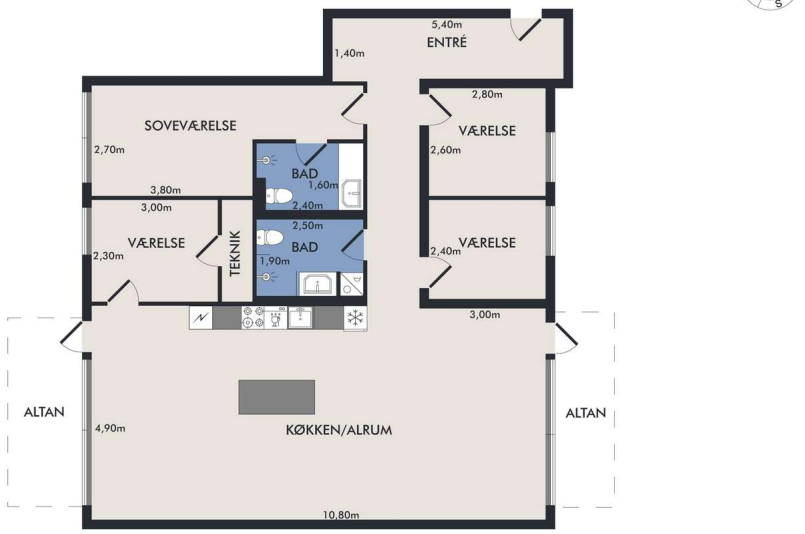
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

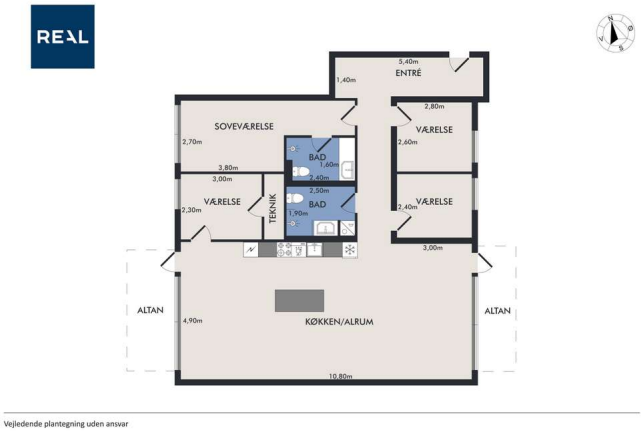
Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

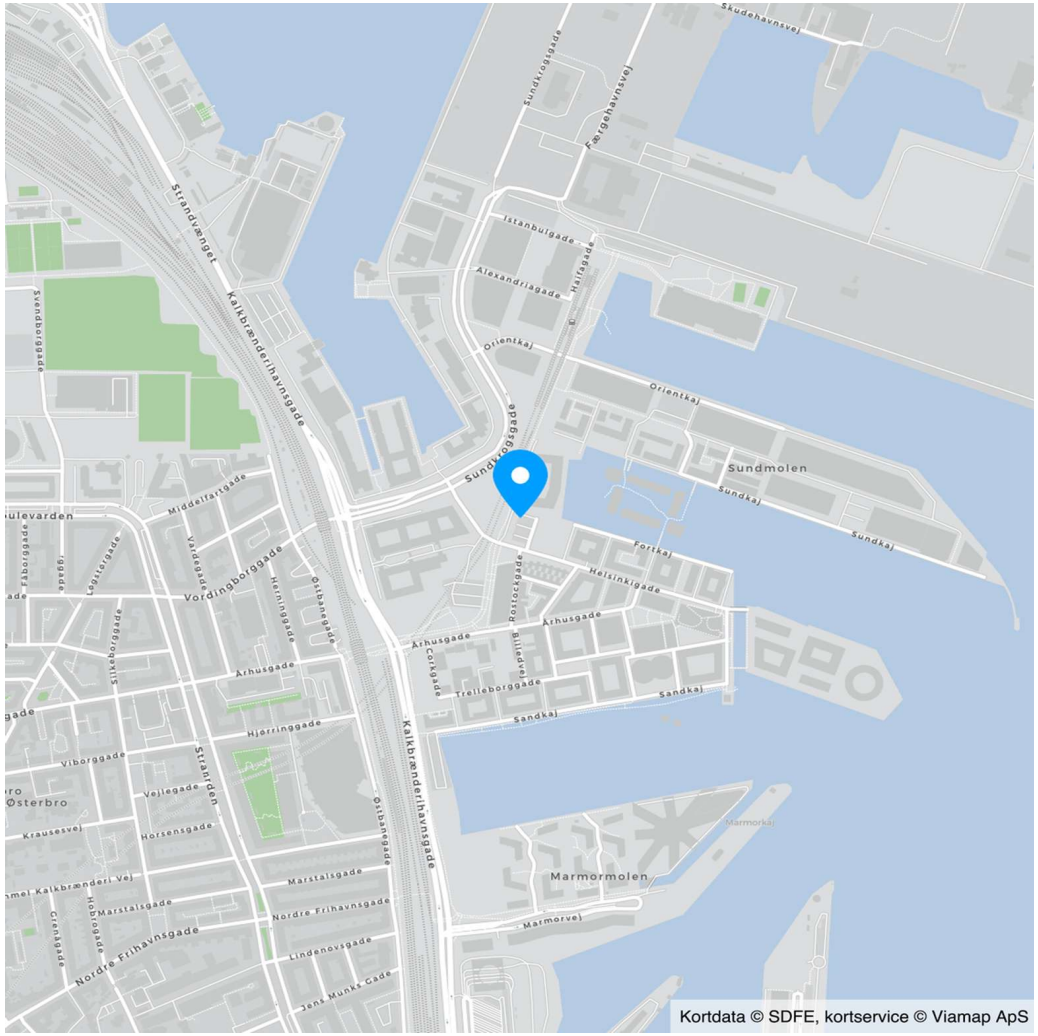
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026



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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2v Frihavnskvarteret, København m.fl.
BFE-nr.:	100989447
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	14.495.000
Grundværdi:	8.697.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	11.596.000
Grundlag for grundskyld:	6.957.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	134 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	134 m^2
BBR-boligareal:	140 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):

Kogeplade, Emhætte, Tørretumbler, Køle/fryseskab, Ovn, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn, Opvaskemaskine

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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 10.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	82.182
Grundskyld	kr.	35.484
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100
Fællesudgifter, anslået jf. budget	kr.	29.260
Metroskat, anslået	kr.	8.400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	155.425

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	14.083.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.307 md. / 939.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.071 md. / 768.849 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: 02.11.2026
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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 103-8490
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 22.11.2026

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:
Nr. 23: hovedstol kr. 8.027.000
Nr. 24: hovedstol kr. 43.860.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Ripple Residence
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: G/F Århusgadekvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.993 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.075 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 134 / 11920
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum iflg. sælger

Servitutter
- Nr. 1: 23.02.2018 - Førnotering
- Nr. 2: 26.08.2018 - Servitut om metroens sikkerhed
- Nr. 3: 27.08.2018 - Servitut om metroens sikkerhed
- Nr. 4: 07.05.1987 - Dok om elledninger mv, Vedr F14 1_S-I_53
- Nr. 5: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
- Nr. 6: 23.05.2014 - Ekspropriation foreløbig notering
- Nr. 7: 20.03.2015 - Ekspropriation foreløbig notering
- Nr. 8: 17.04.2024 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 9: 17.04.2024 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 10: 29.05.2024 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
- Nr. 11: 29.05.2024 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
- Nr. 12: 06.06.2024 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF SPUNS OG JORDANKRE
- Nr. 13: 06.06.2024 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
- Nr. 14: 15.06.2024 - Deklaration
- Nr. 15: 13.12.2024 - Jordforurening
- Nr. 18: 01.07.2026 - Vedtægter for Ejerforeningen Ripple Residence
- Nr. 20: 23.07.2026 - Vedtægter for Administrationsforeningen Ripple 1, CVR-nr. 46579488.
- Nr. 22: 27.07.2026 - Deklaration vedrørende fuldmagt

Planer
Københavns Kommuneplan
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

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

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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.

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 salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 60 % 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 salgsopstillingens 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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 .

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.