



REAL

## Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn

|            |                      |                      |              |
|------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>140</b>   |
| Kontant    | <b>14.495.000</b>    | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>12.952</b>        | Altan                | <b>Ja</b>    |
| Byggeår    | <b>2026</b>          | Energimærke          | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **103-8490**

**RealMæglerne** Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/nordhavn](http://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. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026



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

Velkommen til denne lyse og rummelige bolig på 140 m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>-bindende trækonstruktioner og upcycled 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.

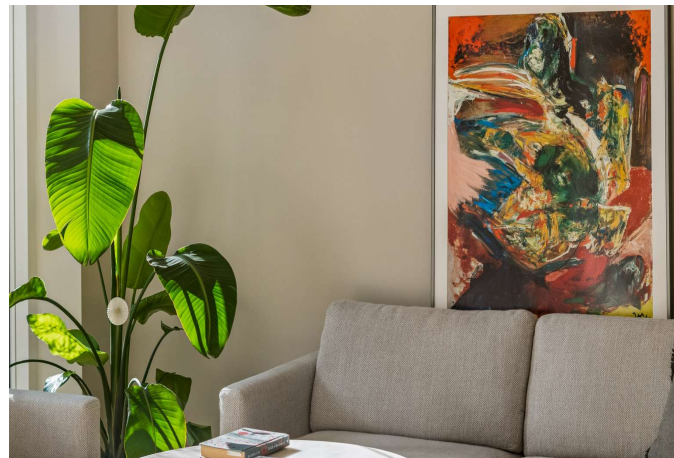
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

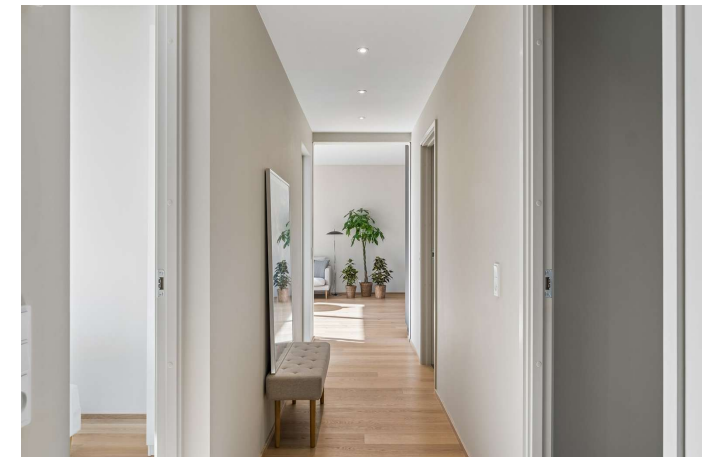
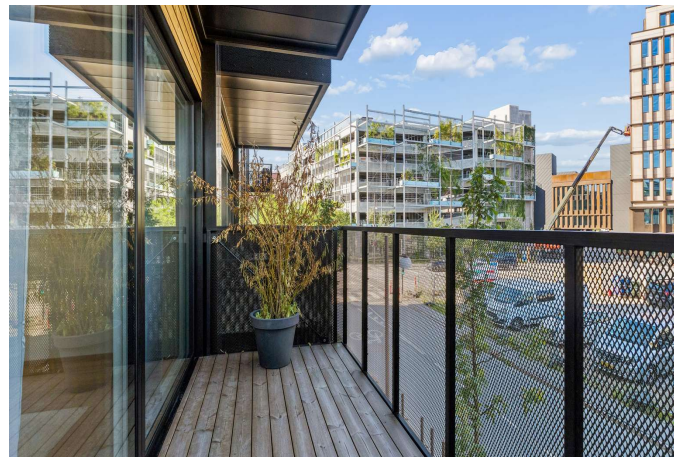
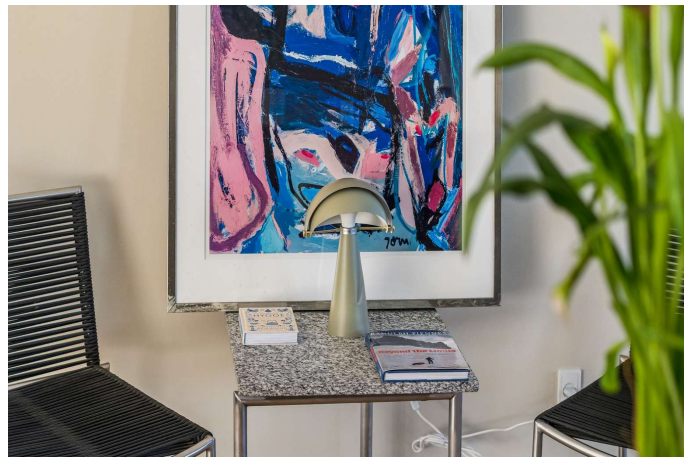
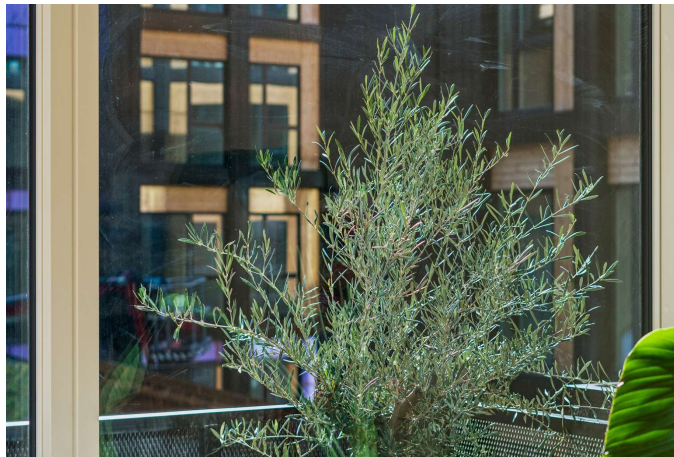
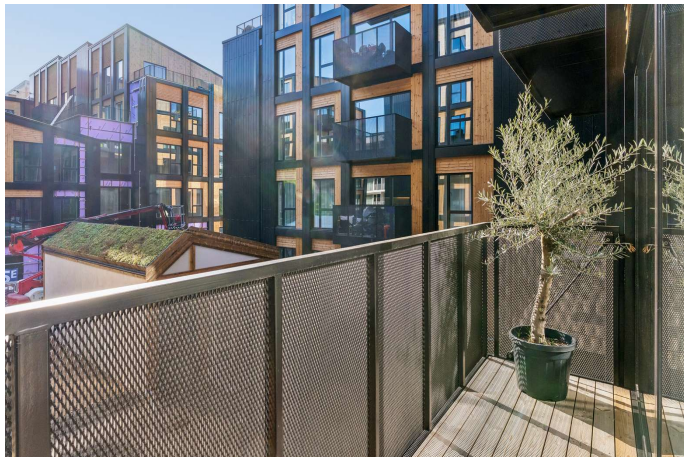
Dato: 08.10.2026



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

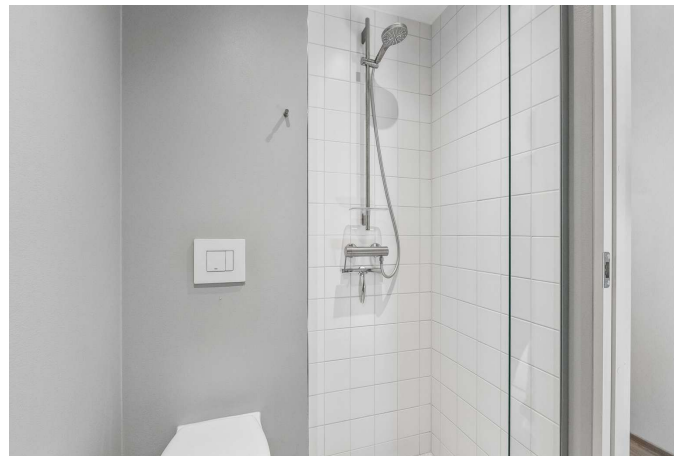
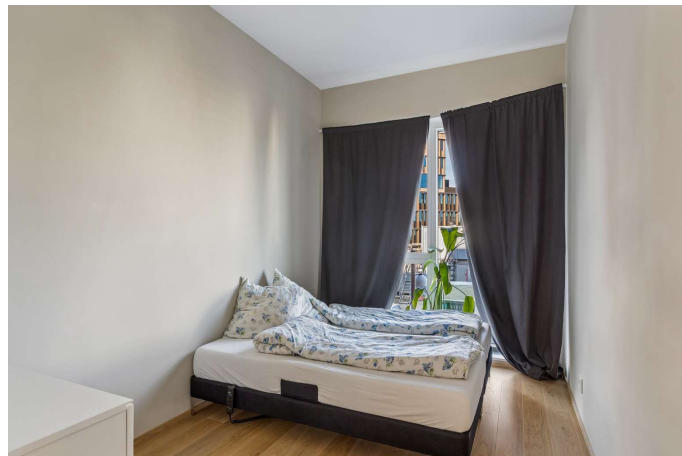
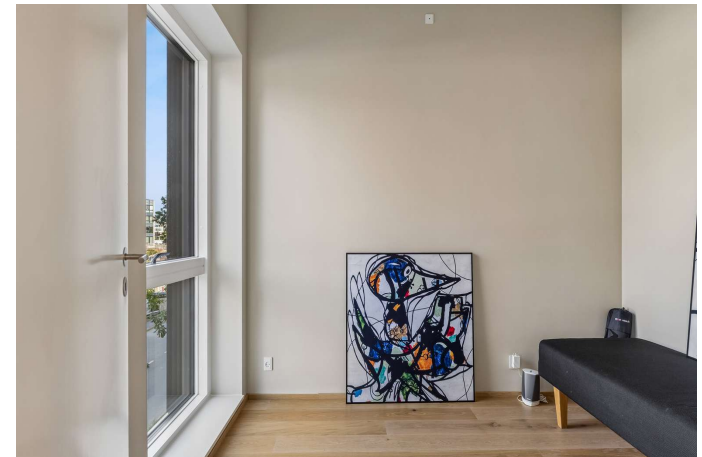
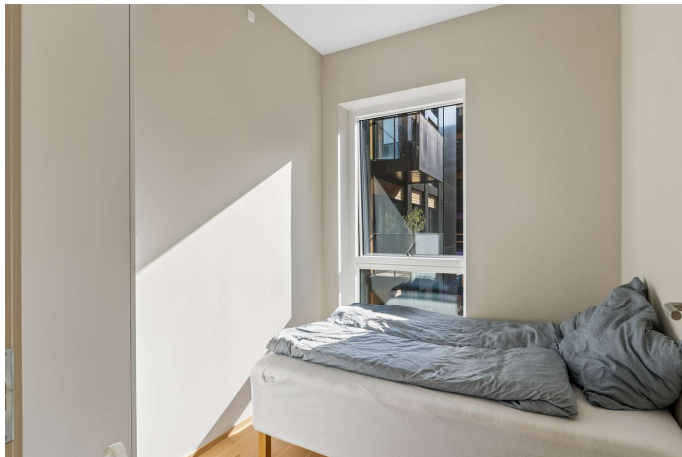
Dato: 08.10.2026



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

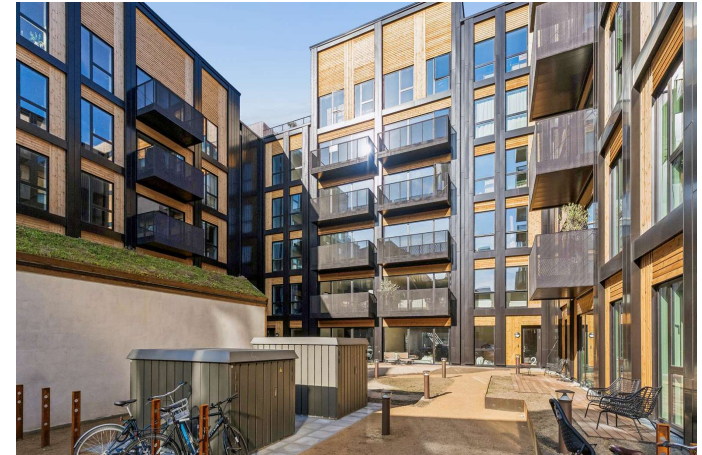
Dato: 08.10.2026



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

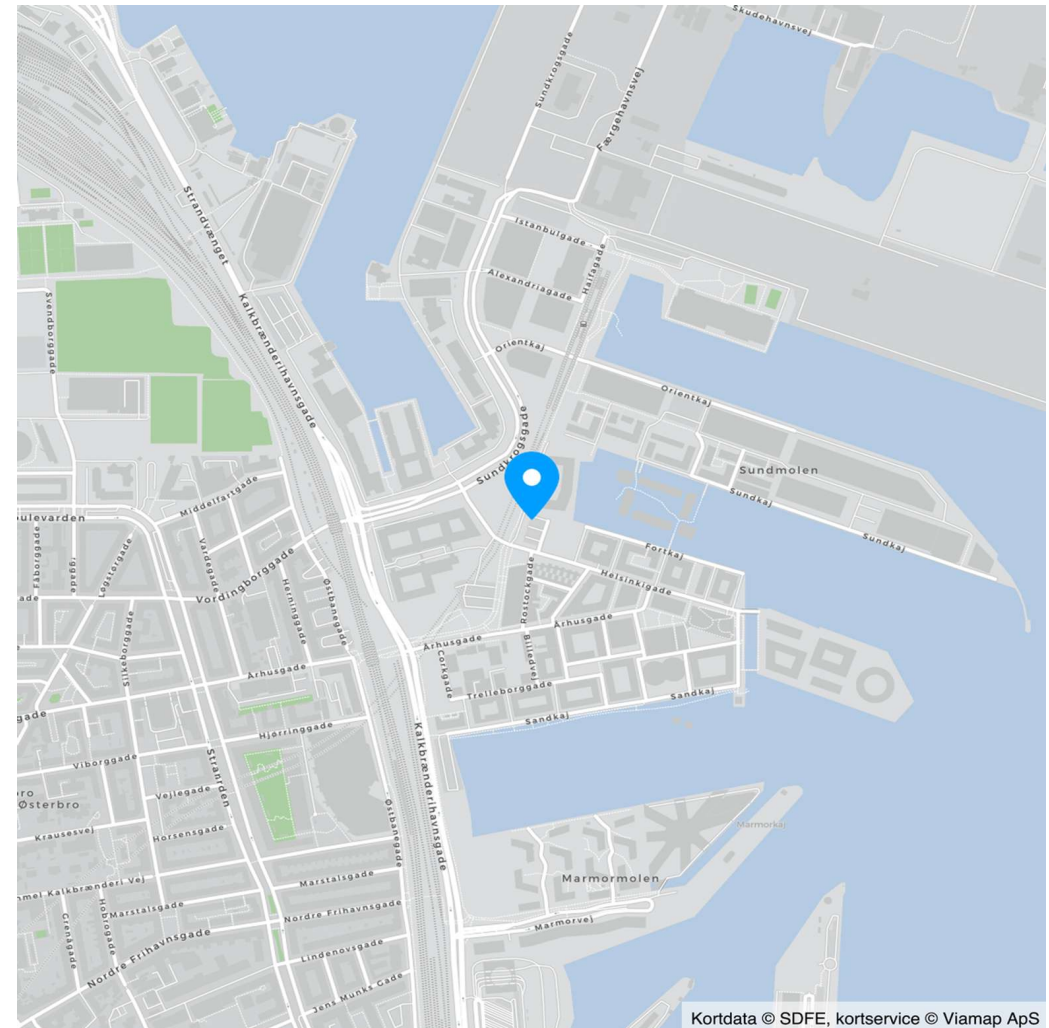
Sagsnr.: 103-8490  
Ejerudgift/md.: kr. 12.952

Dato: 08.10.2026

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026

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<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal: 134 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 140 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):

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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 salgsoptstillingens 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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                    |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. | 82.182 | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 14.495.000 |
| Grundskyld                         | kr. | 35.484 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 88.850     |
| Rottebekæmpelsesgebyr, anslået     | kr. | 100    | Ejerskiftegebyr, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 3.000      |
| Fællesudgifter, anslået jf. budget | kr. | 29.260 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 14.586.850 |
| Metroskat, anslået                 | kr. | 8.400  | 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. |     |            |

Ejerudgift i alt 1. år kr. 155.425

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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 84.831 md. / 1.017.970 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 68.307 md. / 819.680 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: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026

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 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 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. 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 FORBLIVELSESPLOIGT 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



Adresse: Fortkaj 2, 1. 1, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 14.495.000

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

Dato: 08.10.2026

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### **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.

#### **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 salgsoptstilling. 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 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 salgsoptstillingens 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 forurennet 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.

# 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.