



REAL

Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	140
Kontant	14.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	12.630	Altan	Ja
Byggeår	2026	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-8437**

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: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026



Velkommen til denne lyse og veldisponerede lejlighed på 140 m² i eftertragtede Ripple Residence. Boligen byder på fire gode værelser, to badeværelser og et imponerende køkken-alrum og opholdsrum, hvor store panoramavinduer lader dagslyset strømme ind og skaber en fantastisk forbindelse til omgivelserne.

Fra de to altaner kan du nyde den friske havluft og den unikke beliggenhed tæt på vandet. Planløsningen er ideel til familien eller dem, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor og gæster.

Ripple Residence er skabt med fokus på både komfort og bæredygtighed. Byggeriet er opført med en høj andel biogene materialer, CO₂-bindende trækonstruktioner, upcycled materialer og energieffektive løsninger som jordvarme og komfortkøl. Resultatet er moderne boliger, hvor kvalitet, æstetik og omtanke for fremtiden går hånd i hånd.

Her bor du i et af Nordhavns mest attraktive kvarterer - tæt på metro, caféer, indkøb, havnebad og Københavns pulserende byliv.

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.

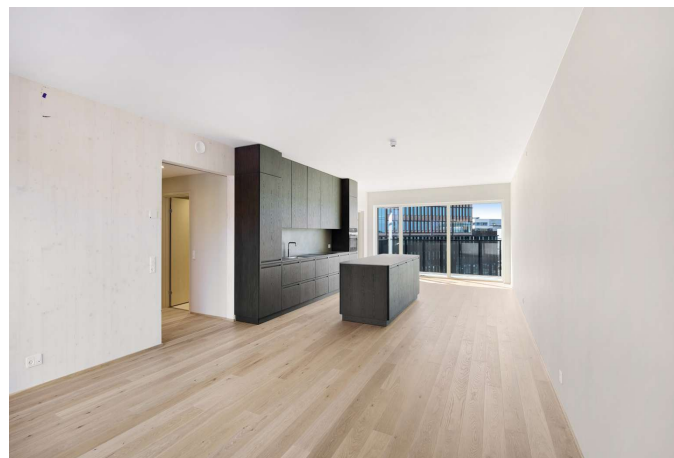
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

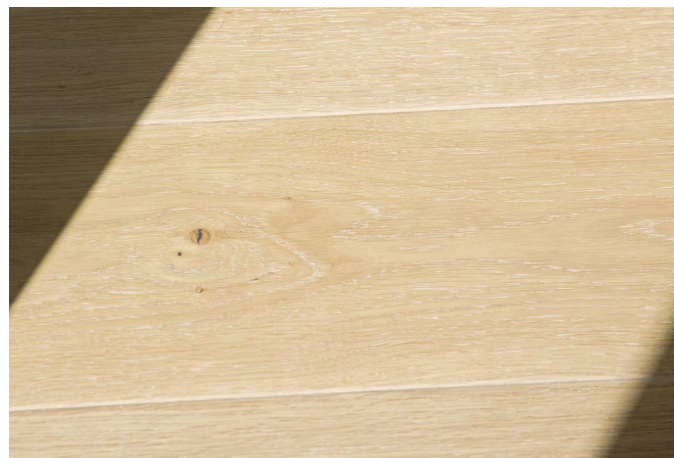
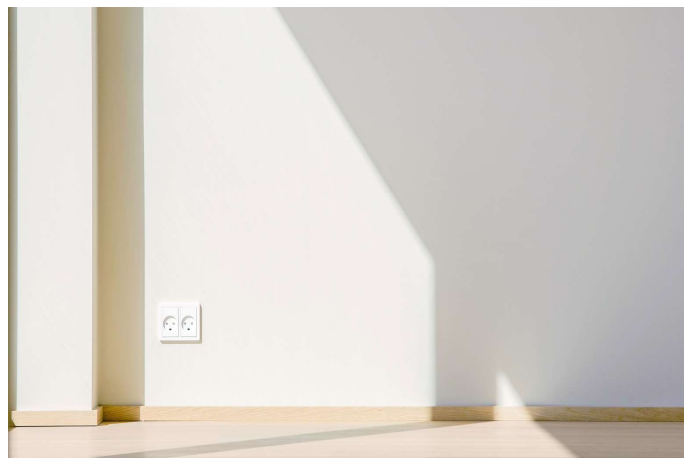
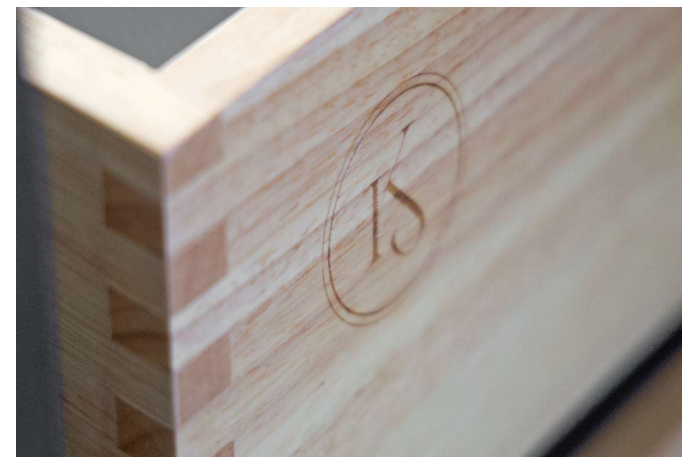
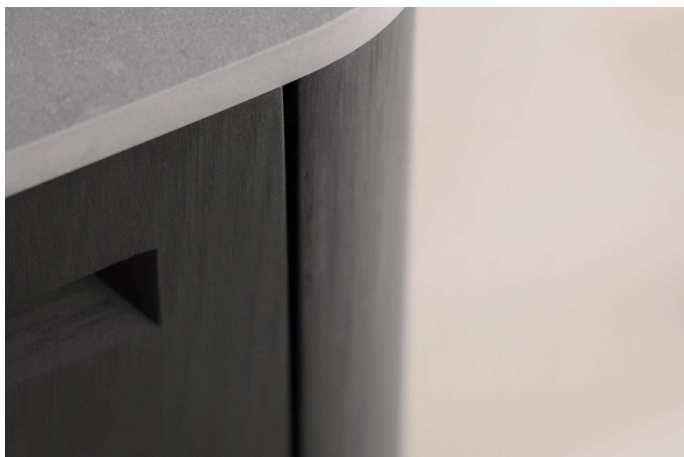
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

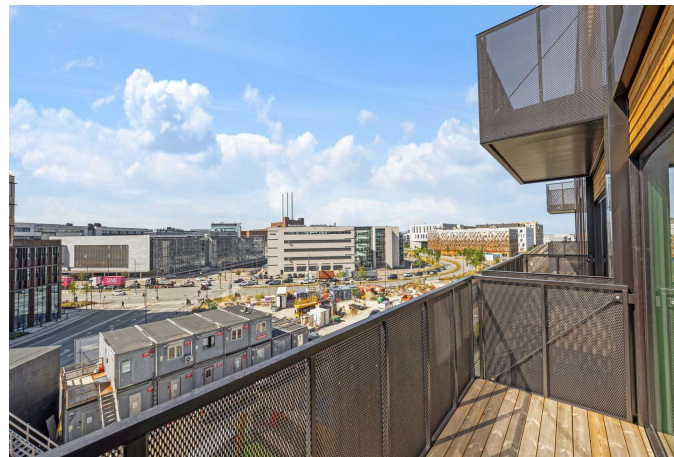
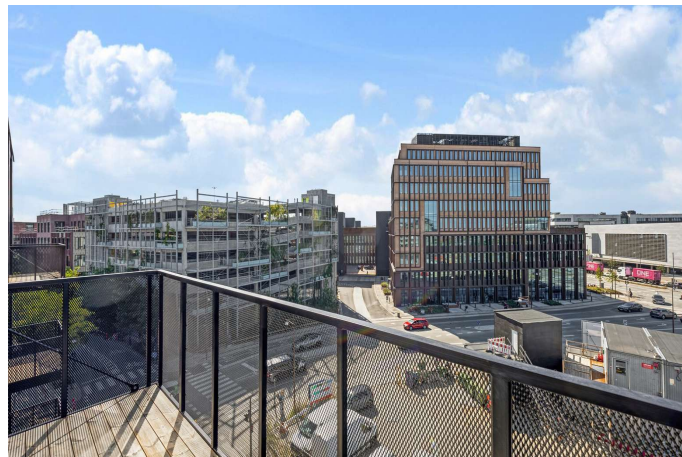
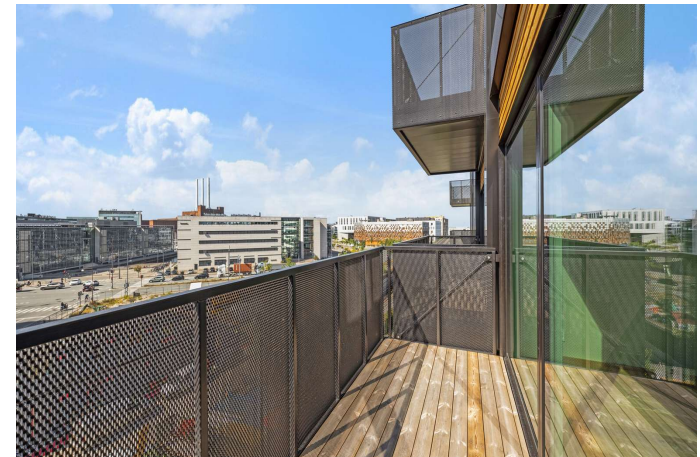
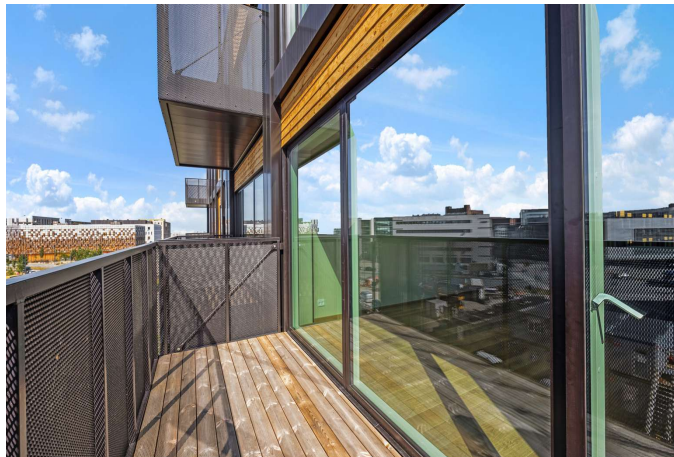
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

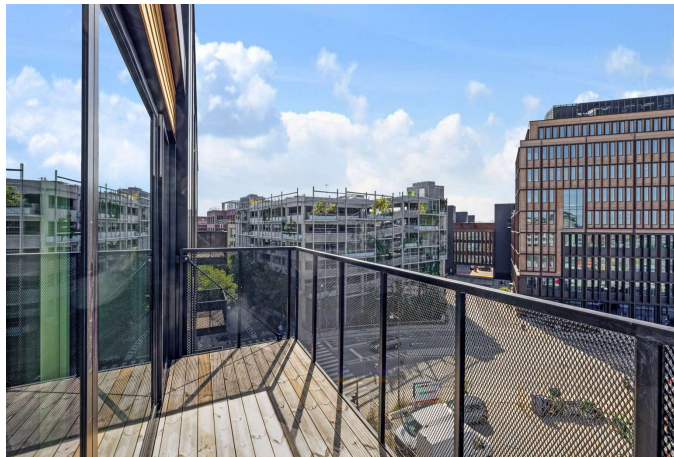
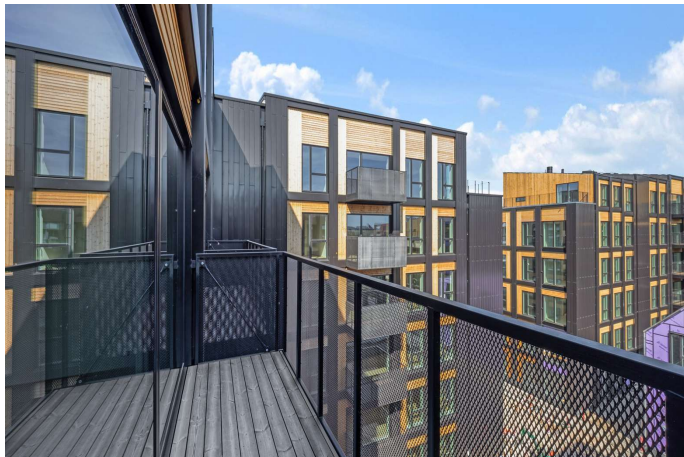
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

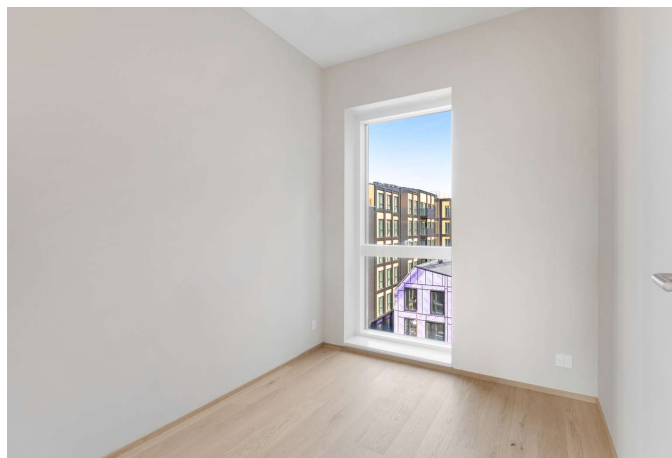
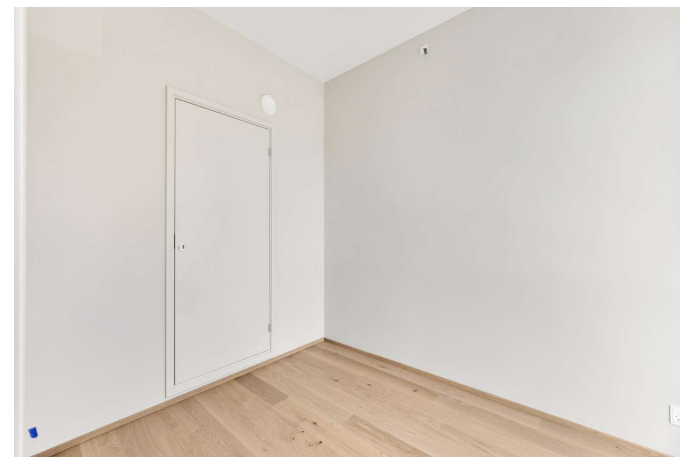
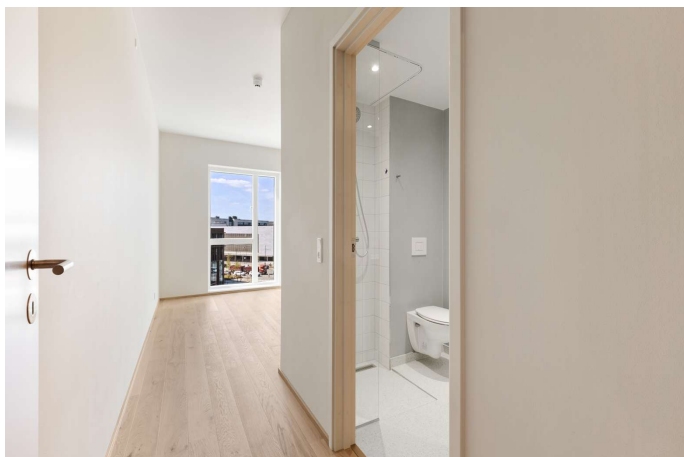
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

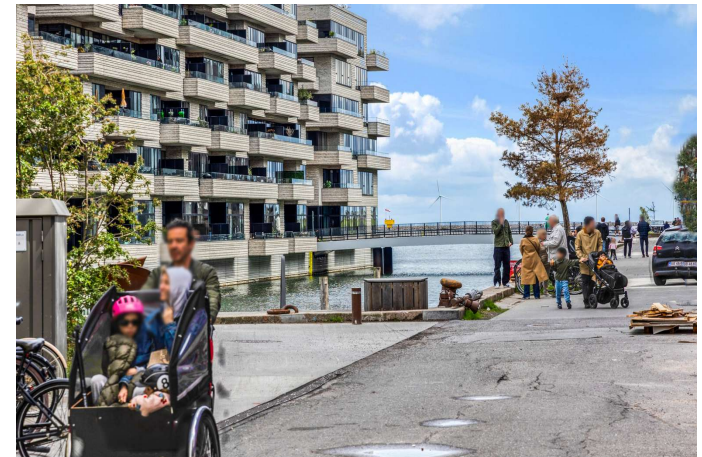
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

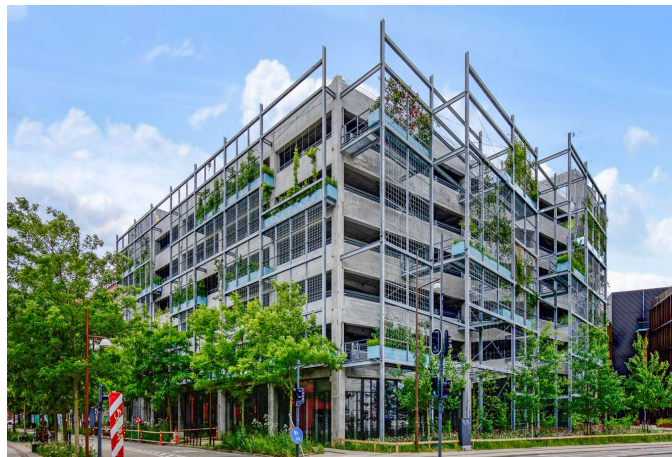
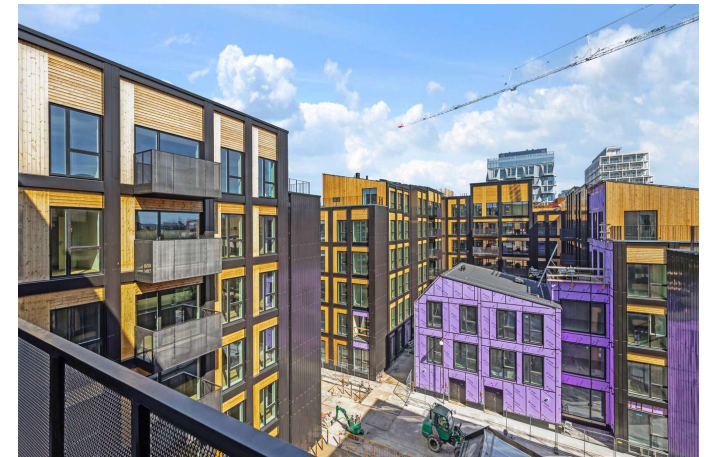
Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026



Vejledende planlægning og uden angivelser



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2v Frihavnskvarteret, København m.fl.
BFE-nr.:
Ejerl. Nr.: 89
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 14.300.000
Grundværdi: 8.580.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.440.000
Grundlag for grundskyld: 6.864.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 133 m²
- Heraf tinglyst boligareal 133 m²
BBR-boligareal: 140 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):

Se materialebeskrivelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer kopi af ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Jordvarme med komfortkøling

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme med komfortkøling

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da der er tale om nybyggeri med jordvarme er varmeudgiften anslået af bygherre til kr. 30 pr. m² BBR-areal.
Køber er derfor gjort bekendt med, at forbruget kan være såvel større som mindre end det anslåede.

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



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter, anslået jf. budget
Metroskat, anslået
Ejendomsbidrag, anslået

	Pr. år
kr.	79.998
kr.	35.006
kr.	28.060
kr.	8.400
kr.	100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	14.995.000
kr.	91.850
kr.	3.000
kr.	15.089.850

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.	151.564
-----	---------

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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 84.386 md. / 1.012.628 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 69.047 md. / 828.565 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: 16.09.2026

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: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Administrationsforeningen Ripple 1

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ejerforening

Navn: E/F Ripple Residence

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.045 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.866 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 133 / 11920

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

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
- 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
- Nr. 13: 06.06.2024 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLOIG 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
- Nr. 22: 27.07.2026 - Deklaration vedrørende fuldmagt
- Nr. 23: 28.08.2026 - Salgs- og Pantsætningsforbud

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 kom- munens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt



Adresse: Helsinkigade 7, 4. 5, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 103-8437
Ejerudgift/md.: kr. 12.630

Dato: 30.09.2026

påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

By & Havn: <https://byoghavn.dk/nordhavn/>

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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.

Jordforurening - Mulig forurennet

Ejendommen er ifølge 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.

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 til 60% af ejendomsværdien.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 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 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.

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.

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.