



REAL

Kalkbrænderihavnsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	5.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.559	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **159-8409**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

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: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026



Velkommen til en yderst velindrettet og indflytningsklar bolig, hvor lys, funktionalitet og moderne indretning går op i en højere enhed. Her får du en attraktiv planløsning med store opholdsrum, et åbent miljø og hele to altaner, der forlænger boligen ud i det fri.

Boligen fremstår lys og indbydende med hvide vægge og lyse gulve, som skaber en let og moderne atmosfære i alle rum.

Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-almrum, der fremstår åbent og indbydende med god plads til både madlavning og samvær. Her er der plads til et større spisebord, og den åbne forbindelse til sofaområdet giver en fantastisk rumfornemmelse.

Stuen er indrettet som et åbent og hyggeligt sofaområde, hvor der er god plads til afslapning og gæster. De store opholdsrum gør boligen særdeles anvendelig og nem at indrette efter behov.

Soveværelset er af fin størrelse med plads til både seng og opbevaring og har direkte udgang til egen altan – perfekt til rolige morgener eller en stund i det fri.

Badeværelset fremstår pænt og velholdt med en funktionel indretning. De lyse farver giver rummet en flot udstråling samtidig med at der er god plads.

Som en ekstra kvalitet byder boligen på hele to altaner – én større altan med god plads til udlev og ophold samt en mindre altan i tilknytning til soveværelset. Her er rig mulighed for at nyde både morgen- og aftensol.

Ejendommen er fra 2017 og fremstår pæn og velholdt. Lejligheden har en attraktiv beliggenhed tæt på vandet, hvor du nemt kan nyde en frisk gåtur langs Nordhavns hyggelige kajer. Foretrækker du grønne omgivelser, finder

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.

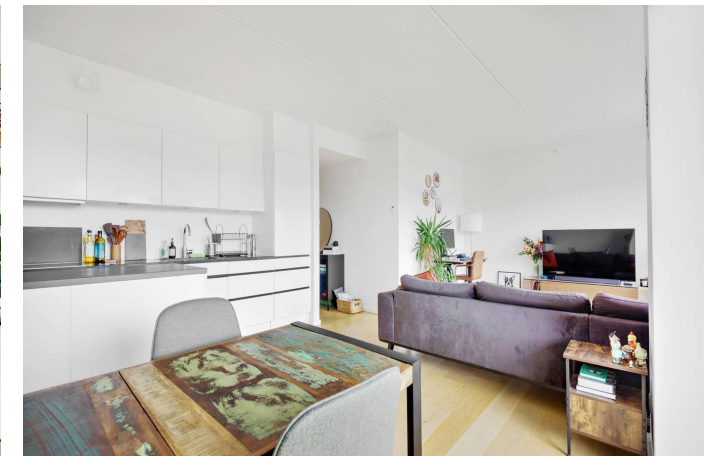
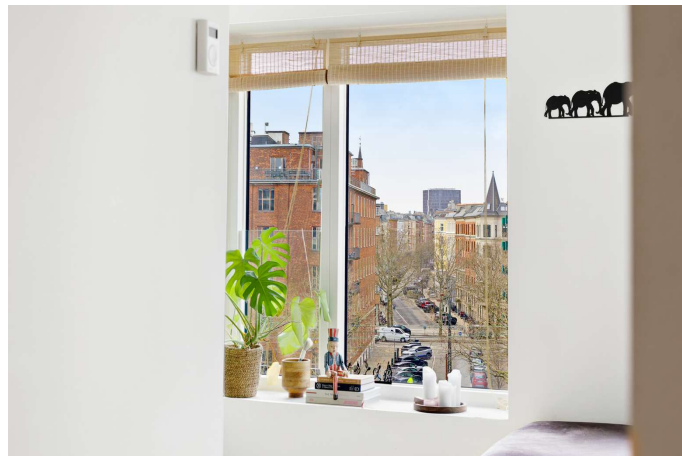
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

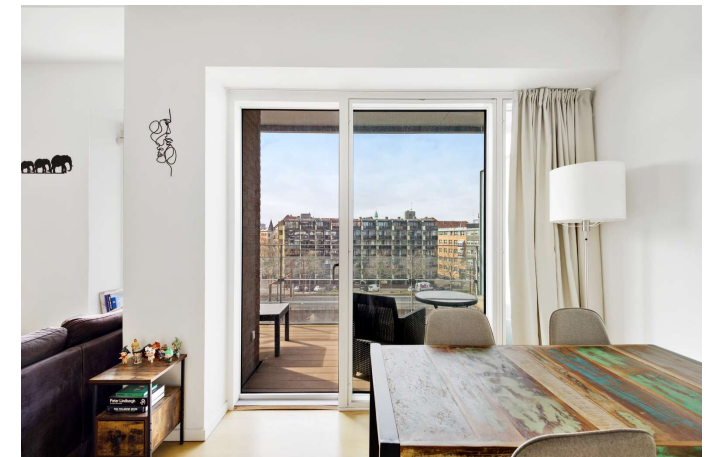
Dato: 21.04.2026



Adresse: Kalkbrænderihavsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

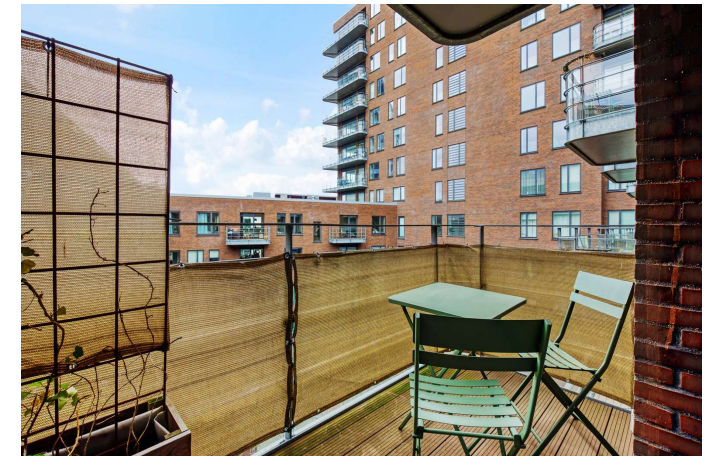
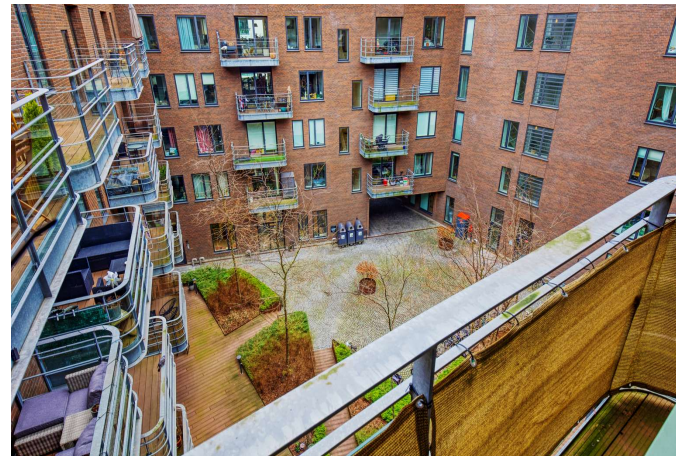
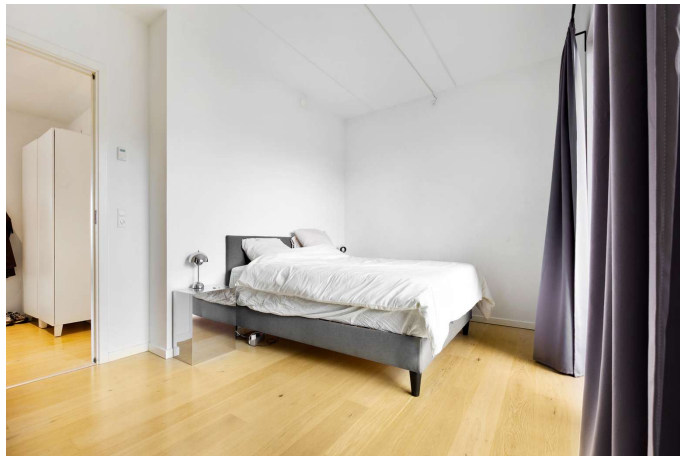
Dato: 21.04.2026



Adresse: Kalkbrænderihavsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026





Adresse: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026



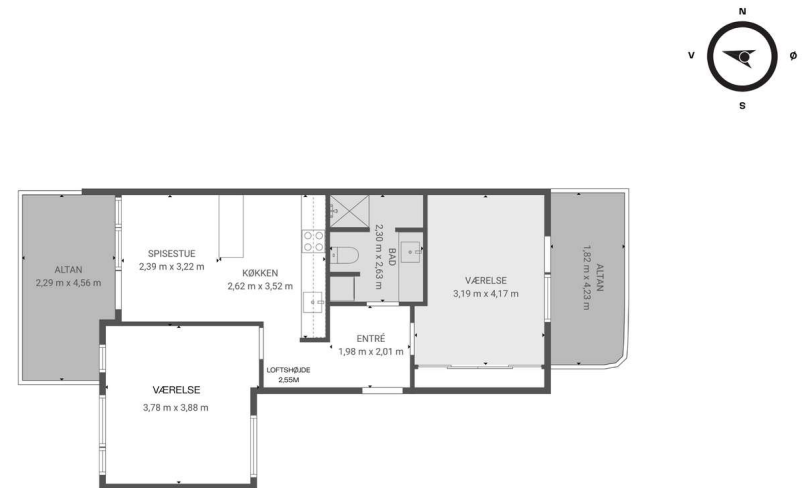
Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026



Vejledende planlægning er uden ansvar

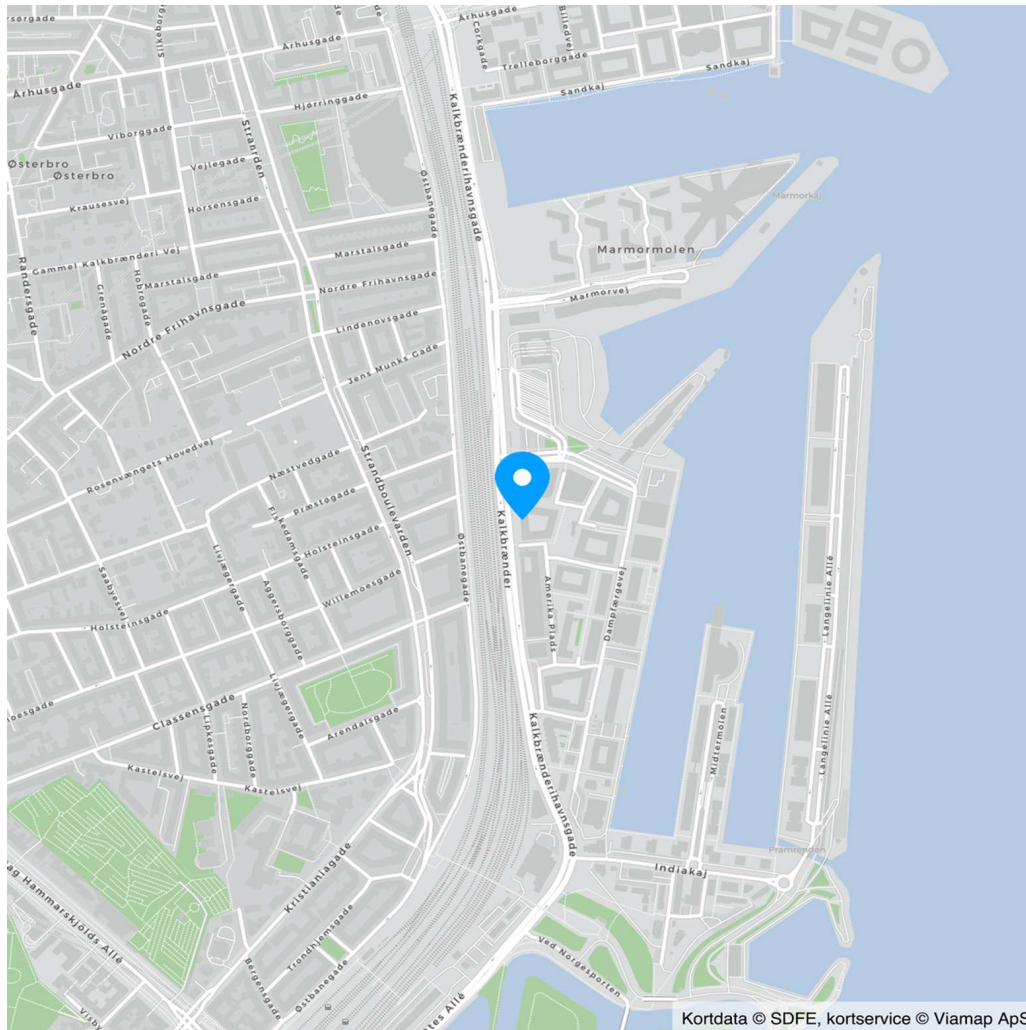


Vejledende planlægning er uden ansvar

Adresse: Kalkbrænderihavsgade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026



Adresse: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 985 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 108077
Ejerl. Nr.: 60
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer**

Tinglyst areal: 68 m²
Heraf tinglyst boligareal: 68 m²
BBR-boligareal: 80 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, arealer, offentlig vurdering mv. er
indhentet fra diverse offentlige registre
og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.533.000
Grundværdi: 2.510.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.626.400
Grundlag for grundskyld: 2.008.000

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 (Miele), Emhætte, 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: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: A conto
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.495	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.241	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	13.828	I alt	kr.	6.035.850
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.	42.713			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.565 md. / 390.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.637 md. / 319.645 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

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: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: E/F Amerika Have

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 68 / 10956

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 13.05.1997 - Dok om hjælpeledninger/kloakledninger
- Nr. 2: 13.05.1997 - Dok om hjælpeledninger/kloakledninger
- Nr. 3: 29.07.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Påteg. lyst d. 5/4-2004
- Nr. 4: 06.09.2002 - Lokalplan nr. 347
- Nr. 5: 11.12.2002 - Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 6: 19.06.2003 - Dok om vejnedlæggelse
- Nr. 7: 27.08.2003 - Dok om vejudlæg mv Påtegning på servitut lyst 11.12.2002 (173751)
- Nr. 8: 22.09.2004 - Dok om grundejerforening, veje, parkeringsanlæg mv
- Nr. 9: 15.11.2004 - Dok om vejudlæg mv Påtegning på servitut lyst 11.12.2002 (173751), 27.08.2003 (128928), og 13.5.2004
- Nr. 10: 02.02.2005 - Dok om spildevandsledninger mv
- Nr. 11: 06.07.2005 - Dok om fælles afledning af drænvand om parkeringskældre mv.
- Nr. 12: 03.08.2005 - Dok om etablering af jordankre mv
- Nr. 13: 07.06.2006 - Dok om vejudlæg af privat fællesvej mv
- Nr. 14: 25.10.2006 - Dok om afledning af spildevand fra olieud- skiller mv
- Nr. 15: 11.02.2011 - Deklaration om parkering
- Nr. 16: 04.02.2015 - Deklaration

- Nr. 17: 24.02.2015 - Deklaration om udnyttelse
- Nr. 19: 04.03.2020 - Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads
- Nr. 20: 26.09.2023 - Vedtægter for Ejerforeningen Amerika Have

Planer

Kommuneplan R24.C.2.3 - R24.C.2.3 - C2*

Lokalplan 347 - Pakhusvej

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- 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.

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

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

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på videniveau 1 / 2.

Adresse: Kalkbrænderihavngade 4C, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8409
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 21.04.2026

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.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

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.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg