



REAL

Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.498.000
3.618
2017

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

80
3
Ja
A2015

Sagsnr. **159-8477**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.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 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026



Her får I en velindrettet lejlighed på 4. sal i moderne byggeri, hvor lys, udsigt og en praktisk planløsning går hånd i hånd. Boligen passer til familien, der ønsker plads til både hverdag og samvær, tæt på havn, vand og byens puls.

Ejendommen

Fra entréen åbner lejligheden sig mod dets skønne køkken-almrum. Det er boligens naturlige samlingspunkt, med god loftshøjde, lyse plankegulve og store vinduespartier, der giver masser af dagslys og udsigt over byens tage. Køkkenet har hvide, grebsfri låger, træbordplade, induktionskogeplade og indbygget ovn samt rigeligt skab- og bordplads. I stuen er der plads til både spisebord og sofaarrangement, og indbyggede skabe giver god opbevaring. Fra stuen er der direkte udgang til den rummelige, sydvestvendte altan. Her kan man nyde eftermiddags- og aftensolen og spise ude på de lune dage. Soveværelset ligger roligt bag en skydedør fra stuen og har plads til dobbeltseng og indbyggede garderober. Boligen har derudover et værelse som fungerer fint som børneværelse eller hjemmekontor. Værelset er forbundet med en skydedør, så de kan åbnes op eller holdes adskilt efter behov. Badeværelset er lyst og tidssvarende med klinker på gulvet, vægmonteret toilet, bruseniche og et langt vaskebord med skuffer. Der er desuden også vaskemaskine og tørretumbler.

Området

Beliggenheden er et stort plus. I bor i det nye havne kvarter på Østerbro, tæt på Svanemøllehavnen, Nordhavn og stranden. Indkøb ligger i nærheden, og med S-tog og metro tæt på er der hurtig forbindelse til resten af byen.

<hr>

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.

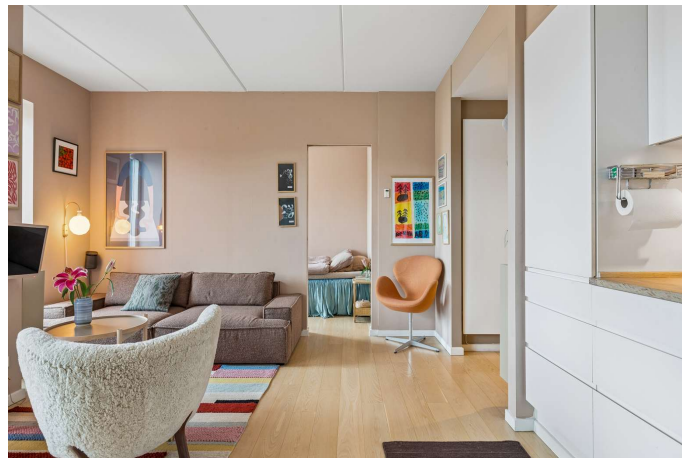
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

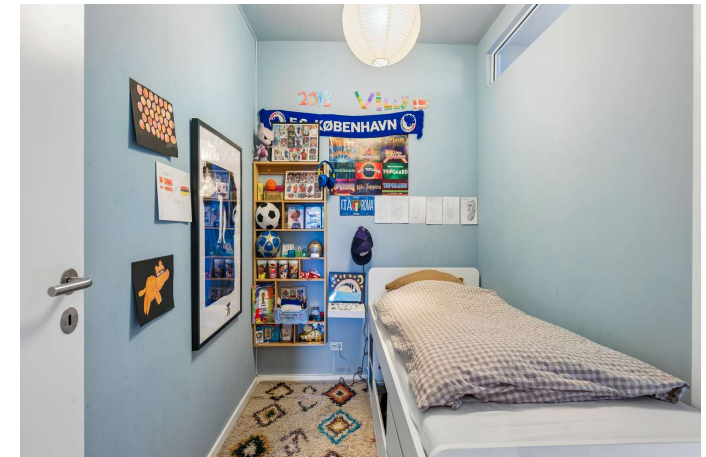
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

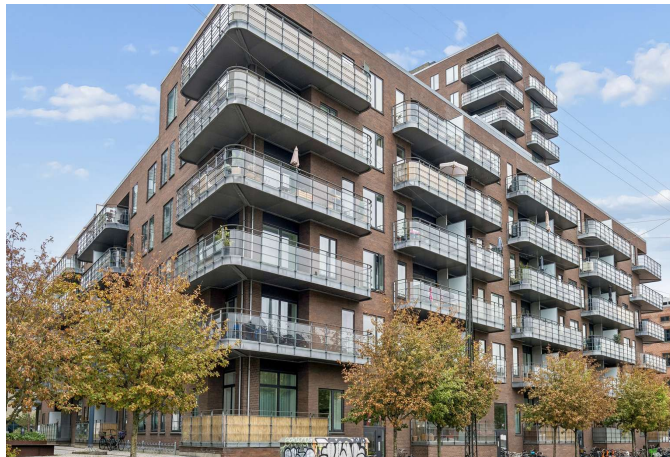
Dato: 07.10.2026



Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026



Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 985 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 107661
Ejerl. Nr.: 108
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.616.000
Grundværdi: 2.549.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.692.800
Grundlag for grundskyld: 2.039.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 69 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 80 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 (Siemens), Kogeplade (Miele), Emhætte, Mikrobølgeovn (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Køleskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele, 2017, Opvaskemaskinen larmer når den er i gang. Kan nok afhjælpes hvis ekspert kommer og kigger.), Fryser (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: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026

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:

Byzone - områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: Anslået
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: Fælleskloakeret: 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 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 A2015



Adresse: Kalkbrænderihavnsvej 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening/fællesudgifter, anslået

kr. 18.833
kr. 10.400
kr. 150
kr. 14.031

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 6.498.000
kr. 40.850
kr. 3.000
kr. 6.541.850

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. 43.414

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.078 md. / 456.932 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.660 md. / 367.919 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: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8477
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 07.10.2026

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 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:

Nr. 20: hovedstol kr. 2.292.000
Nr. 21: hovedstol kr. 507.000
Nr. 23: hovedstol kr. 418.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		07.10.2026

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: 69 / 10956
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

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. 22: 26.09.2023 - Vedtægter for Ejerforeningen Amerika Have

Planer

Kommuneplan R24.C.2.3 - R24.C.2.3 - C2*
Lokalplan 347 - Pakhusvej

- 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

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