

Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**80**
Kontant	**6.250.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.618**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2017**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **159-8477**

RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
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: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026



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-alrum. 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 garderobeskabe. 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 havnekvarter 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

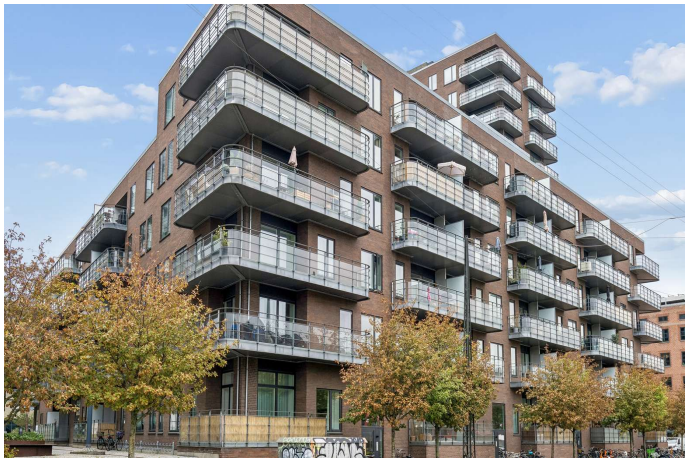
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026







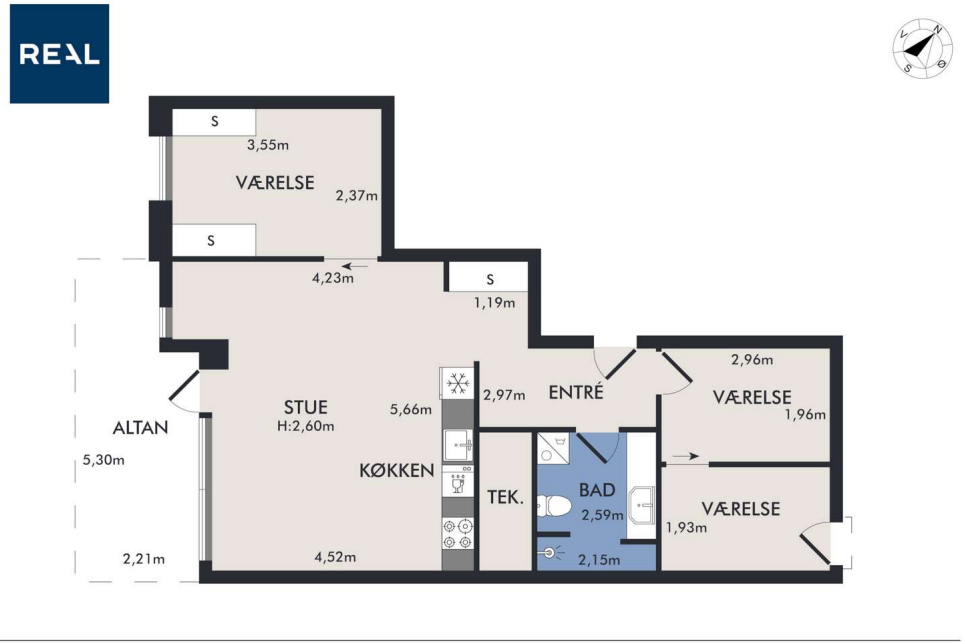
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

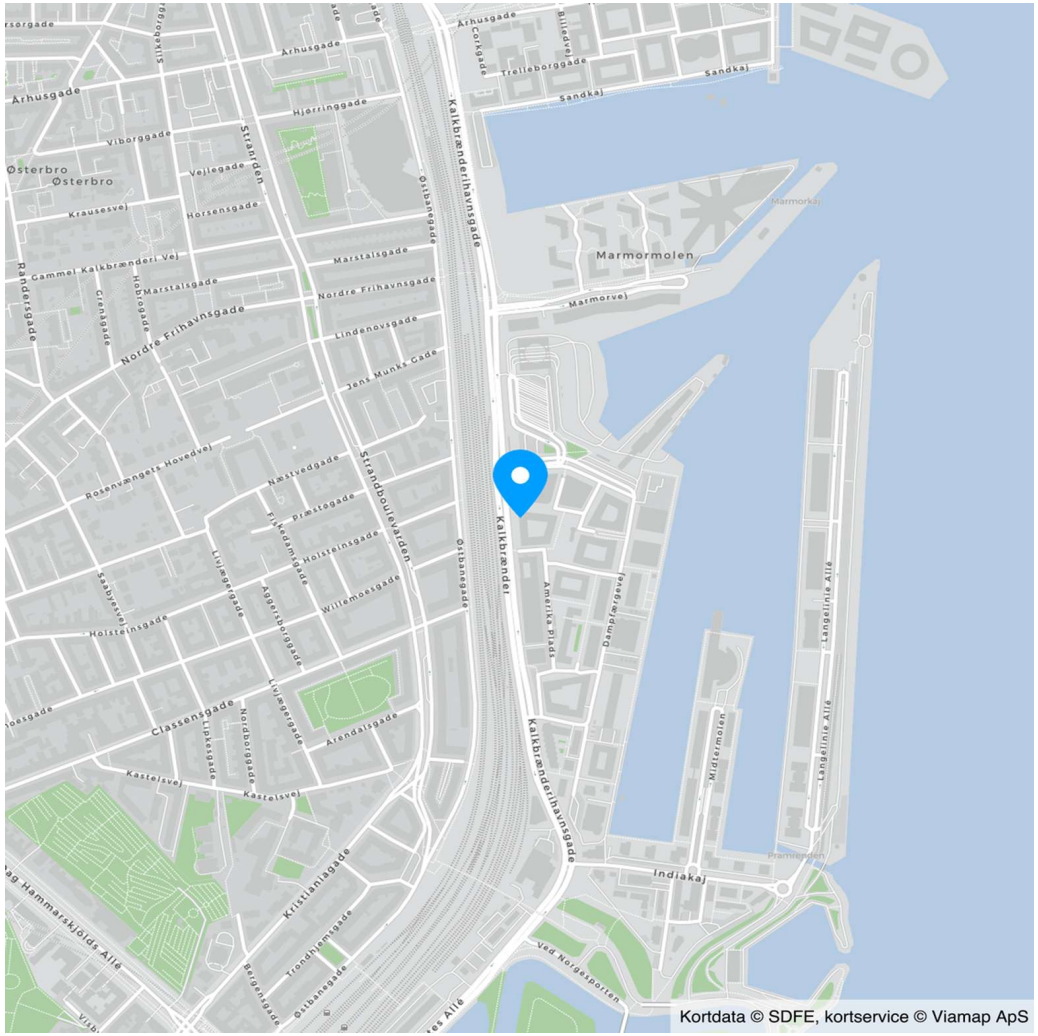
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026



RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026

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 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	69 m^2
BBR-boligareal:	80 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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Miele), Emhætte, Mikrobølgeovn (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Køleskab (Miele), Tørretumbler (Miele), Opvaskemaskine (Miele, 2017, Opvaskemaskinen larmer når den er i gang. Kan nok afhjælpes hvis ekspert kommer og kigger.), Fryser (Miele)

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 Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026

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.: 8.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 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 A2015

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.833
Grundskyld	kr.	10.400
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Ejerforening/fællesudgifter, anslået	kr.	14.031
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.414

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	6.292.350

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.004 md. / 420.046 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.639 md. / 343.670 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

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Kalkbrænderihavnsgade 4D, 4. mf, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

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

Dato: 21.11.2026

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		21.11.2026

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