

Lillegrund 85, 2300 København S

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**119**
Kontant	**7.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.171**	Grund m^2	**79**
Byggeår	**2003**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **113-3478**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



SJÆLDENT UDBUDT RÆKKEHUS MED VELDISPONERET PLAN-LØSNING OG VESTVENDT HAVE

Velkommen til en bolig, hvor moderne komfort møder en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og fleksibel. Her får I et rækkehus fra 2003, hvor 119 veldisponerede kvadratmeter skaber en indbydende ramme om både familieliv og afslapning.

Læs meget mere på næste side...

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: Dilsad Sahin

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026

Fra adressen er der kort afstand til det meste af det, I har brug for i hverdagen. Indkøb klares på få minutters gang, mens både Amagerbro Metrostation og Amager Centret nås på få minutter på cykel. Samtidig ligger Lergravsparken tæt på, hvilket giver nem adgang til både grønne områder og resten af byen.

Boligen fremstår lys, indbydende og med en behagelig atmosfære i hele hjemmet. Gulvvarme i hele huset bidrager til en komfort, der mærkes i hverdagen, og understreger den gennemførte kvalitet i boligen.

Indretningen byder på tre gode værelser, der giver fleksible muligheder for både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteafdeling. Dertil kommer to toiletter, som gør hverdagen mere praktisk og skaber en ekstra komfort i dagligdagen. Huset har 2 opholdsarealer i stueplan med det rummelige, oprindelige køkken samt på øverste plan med en stor stue, hvor der er loft til kip. Planløsningen er gennemtænkt og udnytter kvadratmeterne optimalt, så boligen opleves både rummelig og velfungerende.

Fra stueetage er der direkte adgang til haven, hvor inde- og udeliv smelter naturligt sammen. Haven har en vestvendt placering og danner en hyggelig ramme om både afslapning, leg og samvær i rolige omgivelser.

Ejendommen er en del af en attraktiv grundejerforening, som bidrager til et trygt og velfungerende nærområde. Her er et højt engagement, høj trivsel for børn, hyggelige opholdsarealer og mulighed for bl.a. at leje foreningens hoppeborg. Derudover er der gratis fælles parkering, hvilket gør hverdagen nem for både beboere og gæster.

Her får I et velindrettet rækkehus med gode lysforhold, en dejlig have og en planløsning, der passer til mange behov. En bolig, der skaber en nem og komfortabel hverdag.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Spisestue



Køkken



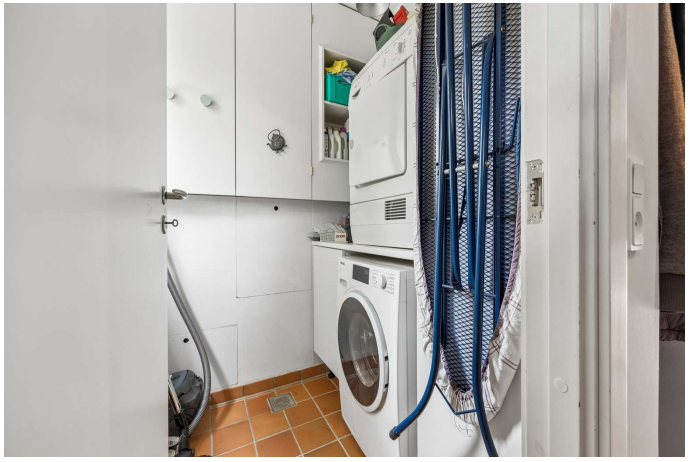
Gang



Toilet



Toilet



Vaskerum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Gang



Værelse



Værelse



Repos



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Værelse



Repos



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Udsigt



Udsigt



Stue



Værelse



Værelse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Fælles legeplads

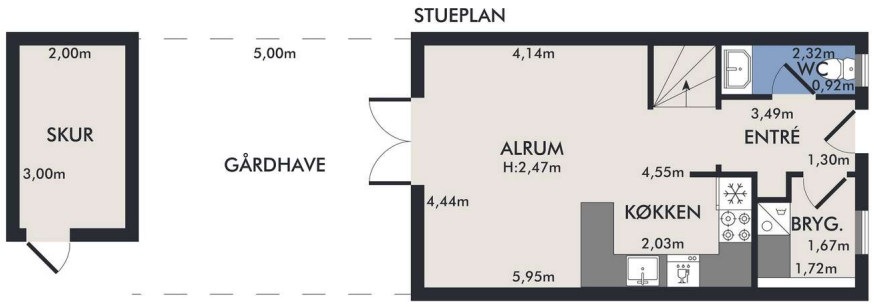
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

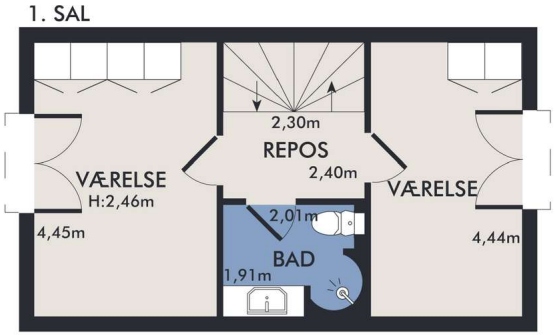
Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

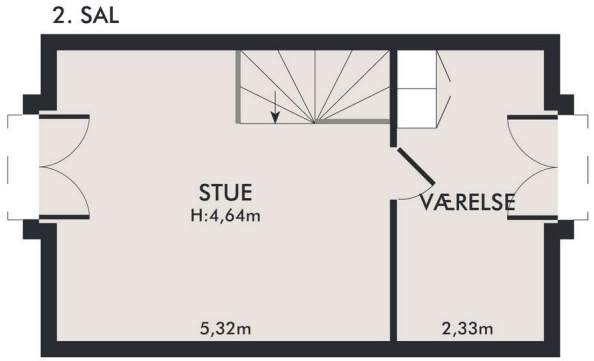
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

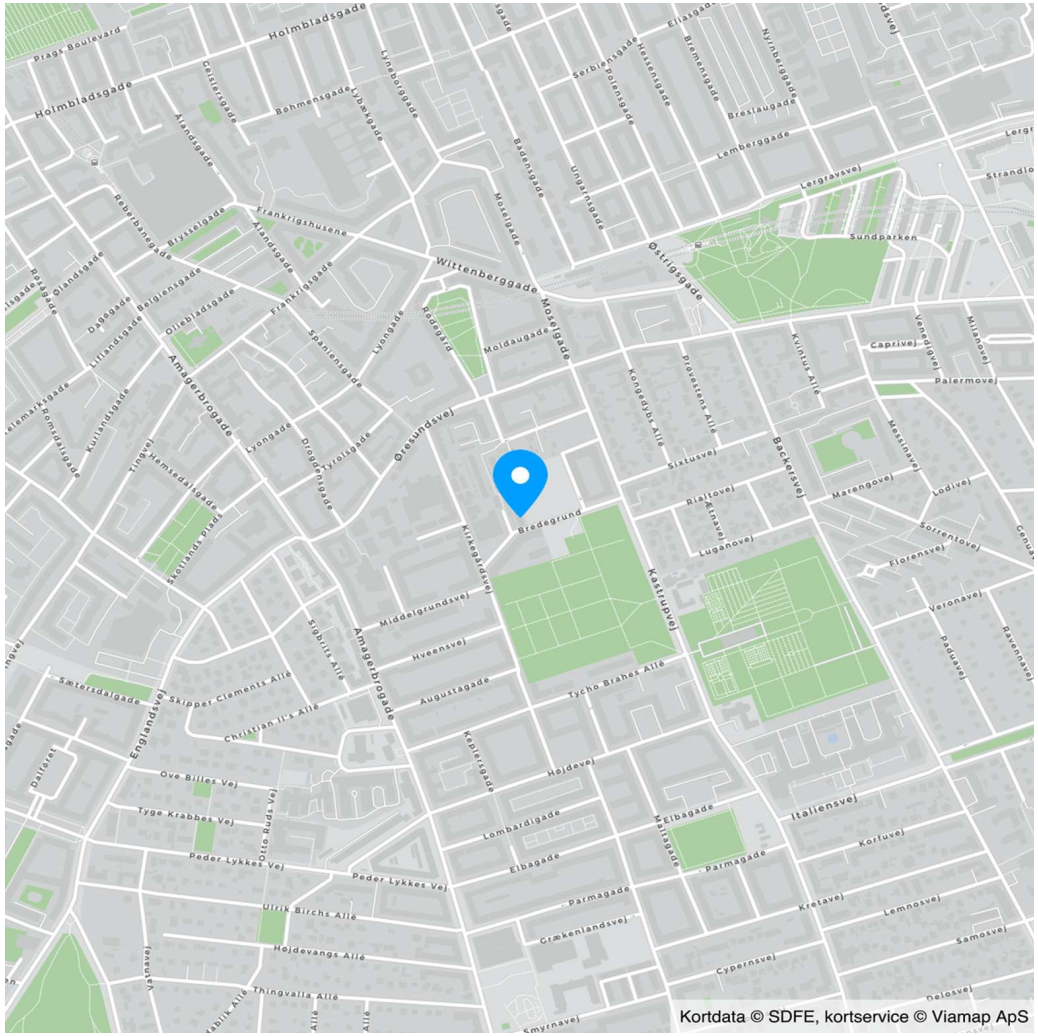
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4456 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	9213220
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.131.000
Grundværdi:	3.840.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.904.800
Grundlag for grundskyld:	3.072.000

Arealer**

Grundareal:	79 m^2
Boligareal i alt:	119 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	8 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Exhausto), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 27.07.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.02.1962 - Dok om overfladevand, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 4: 05.09.2002 - Dekl. om vejnedlæggelse
- Nr. 5: 26.11.2002 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_C-III_439
- Nr. 6: 03.01.2003 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Lillegrund" Tillige lyst pantstiftende Vedr. matr. nr. 1581 og 3208 Sundbyøster Akt. E 170
- Nr. 7: 13.01.2003 - Deklaration om parkeringspladser og afløbsledninger mv. Vedr. tillige 1582 Suø
- Nr. 8: 20.01.2003 - Dok om privat fællesvej mv. Tillige lyst på matr. nr. 3208
- Nr. 9: 29.01.2003 - anm hæftelser Dok om parkeringspladser mv, Tillige lyst pantstiftende -

Planer
18. Lokalplan nr. 300 - Kirkegårdsvej
18a. Lokalplan nr. 300-1 - Kirkegårdsvej tillæg 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 7 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 3.

Jordforurening
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.

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælgers fejl og mangelliste
Sælger oplyser, at stangen til brusehovedet i brusekabinen er i stykker, at blandingsbatteriet i brusekabinen skal skiftes, samt at dørklokken ikke virker (muligvis grundet behov for batteriskift).

Grundejerforeningens kontingent – jf. administratorbesvarelsen
Grundejerforeningen oplyser, at det årlige kontingent varierer mellem ca. kr. 6.000 og kr. 8.000. Kontingentets størrelse fastsættes på generalforsamlingen og afhænger bl.a. af eventuelle vedtagne udgifter.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Lillegrund 85, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3478
Ejerudgift/md.: kr. 4.171

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	25.014
Grundskyld	kr.	15.667
Grundejerforening kontingent, anslået	kr.	6.400
Renovation	kr.	2.879
Rottebekæmpelse	kr.	89
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.050

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	8.062.496

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.772 md. / 537.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.631 md. / 439.575 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

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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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. 11: hovedstol kr. 702.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Lillegrund
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.