



REAL

Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	6.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.135		
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3174**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

FUNKTIONEL LEJLIGHED MED VESTVENDT ALTAN OG PÅ TOP BELIGGENHED

Nu har du chancen for at overtage denne sjældent udbudte og charmerende 3-værelses lejlighed på Lyneborggade 21, 4. tv., i hjertet af det eftertragtede Amagerbro-kvarter. Her bor man blot 600m fra metroen med direkte forbindelser til indre by eller til lufthavnen. Er du på cykel kan du være på Amager Strand i løbet af 6 minutter eller Rådhuspladsen på 15 minutter. Indkøbsmuligheder er bogstaveligt talt lige rundt om hjørnet og i forlængelse heraf masser af specialbutikker, Amager Centeret og Amagerbrogades pulserende byliv.

Lejligheden ligger i en moderne ejendom opført i 2006, hvilket betyder, man får glæde af moderne byggeri med elevator, gode adgangsforhold og minimale vedligeholdelsesudgifter. Ejendommen er veldrevet med attraktive fællesfaciliteter – ikke mindst et stort, grønt og parklignende gårdmiljø, som er perfekt til ture med hunden eller leg for børnene. Desuden har foreningen også en fælles tagterrace med en skøn udsigt.

Boligen rummer hele 105 m² fordelt over to store soveværelser, rummeligt badeværelse med henholdsvis vaskemaskine og tørretumbler samt en lys stue og et moderne, åbent køkkenalrum med udgang til stor vestvendt altan. Her får man masser af dagslys, optimal planløsning uden spildplads, god loftshøjde og generelt en indflytningsklar lejlighed - OG for at toppe dette er der gulvvarme i hele lejligheden.

Det er værd at nævne, at plantegningen oprindeligt er med et ekstra værelse. Der er derfor mulighed for et 3. soveværelse.

Området omkring Lyneborggade er blandt de bedste på Amager – her er både hyggelige caféer, indkøbsmuligheder, legepladser og grønne arealer lige uden for hoveddøren. Amager Fælled og Amager Strandpark ligger begge inden for rækkevidde og er oplagt til de lange løbeture. Kort sagt: Her får du moderne rammer midt i et levende bymiljø.

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

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Stue



Stue



Altan



Altan



Udsigt



Altan

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Stue



Stue



Entré



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Udsigt



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



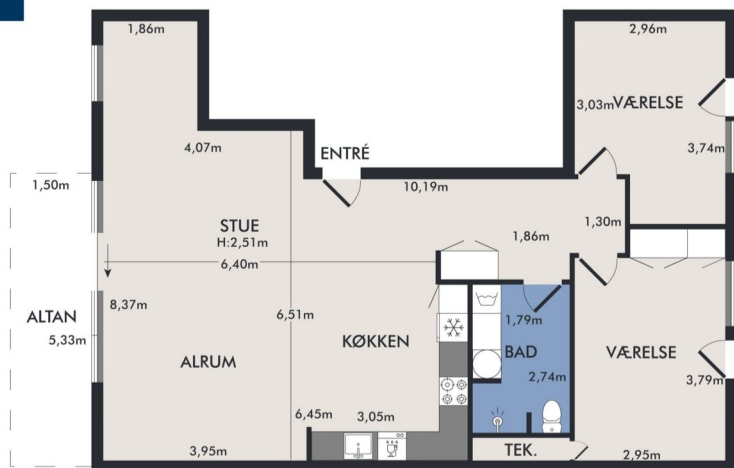
Ejendommen

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

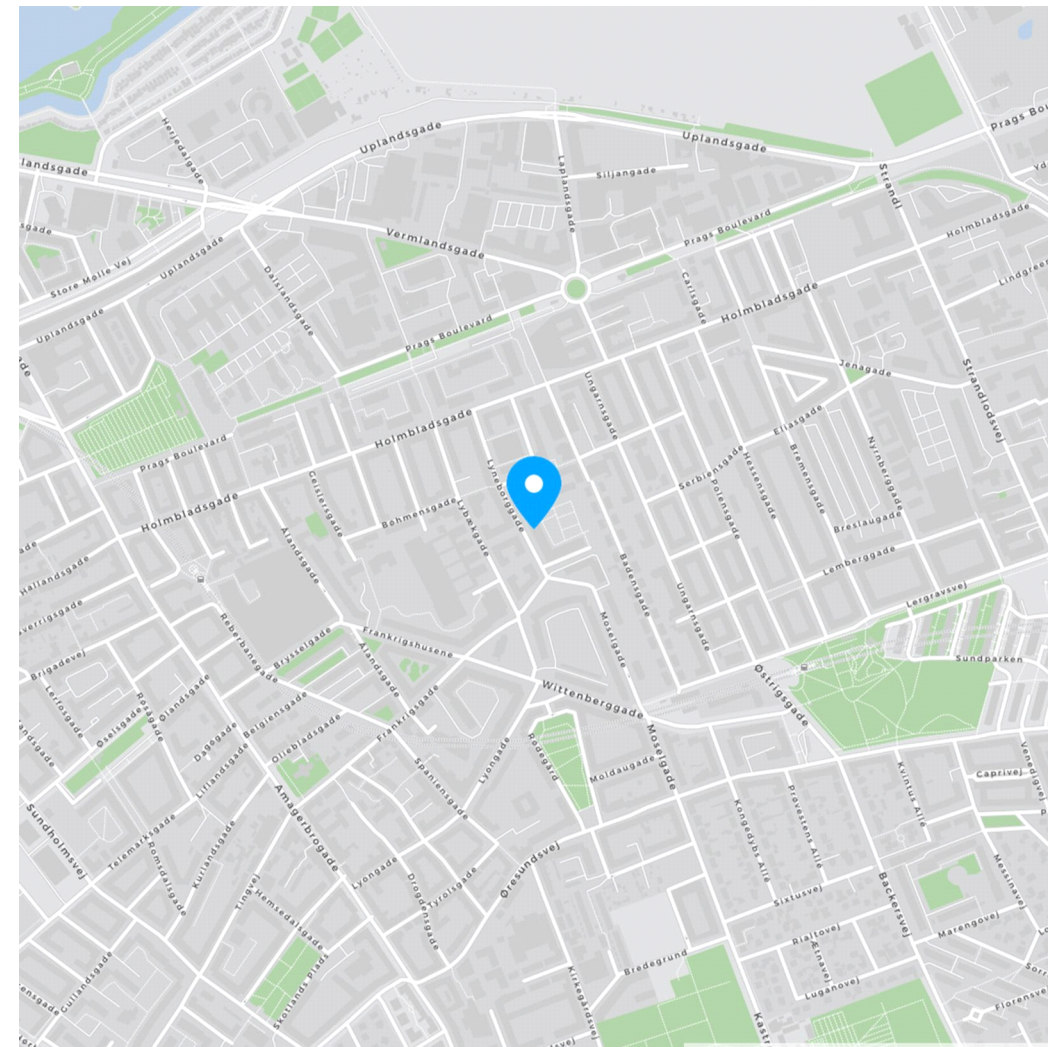
Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	633 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133204
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	90 m ²
- heraf boligareal:	90 m ²
BBR-boligareal:	105 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.034.000 kr.
Grundværdi:	3.083.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.027.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.466.400 kr.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Bosch"
Kogeplade mrk. "Bosch"
Emhætte mrk. "Ukendt"
Køle/fryseskab mrk. "Bosch"
Opvaskemaskine mrk. "AEG"
Vaskemaskine mrk. "Siemens"
Tørretumbler mrk. "Bosch"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Procetor Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.866 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 668,50 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 380,00 pr. mdr.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Parkering

Der er en parkeringskælder i foreningen. Foreningens medlemmer kan leje en P-plads i kælderen. Den månedlige leje udgør 400 kr. Der p.t. ingen ledige pladser, men mulighed for at blive skrevet på venteliste til en plads.
Der er også enkelte MC- og ladcykelpladser, som kan lejes. Den månedlige leje udgør 75,00 kr. pr. plads. Der er p.t. ingen ledige pladser, men mulighed for at blive skrevet på venteliste til en plads.



Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	12.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Ejerforening	kr.	28.367	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	131	Grbyr til ejerforeningen vedr. slitage ved indflytning	kr.	2.000
			I alt	kr.	6.741.050
			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		61.616			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.736 md./ 332.834 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.141 md./ 277.687 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 12.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

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:

Ingen oplyst gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sadolinparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 90/11249

Adm. fordelingstal: 90/6092

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.02.1902 - Dok om udlæg af arealer til vej.

Nr. 2 lyst d. 14.01.1907 - Dok om årlig vejafgift.

Nr. 3 lyst d. 17.12.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr. 4 lyst d. 27.10.1919 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Nr. 5 lyst d. 17.11.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsninger mv.

Nr. 6 lyst d. 28.02.1921 - Dok om udgifter til anlæg af fortov.

Nr. 7 lyst d. 20.05.1935 - Dok om udlæg af areal til gade.

Nr. 8 lyst d. 19.05.1943 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Nr. 9 lyst d. 09.02.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation/anlæg mv.

Nr. 10 lyst d. 22.01.1946 - Dok om gadeanlæg.

Nr. 11 lyst d. 14.12.1953 - Dok om retningsplan mv, vej mv.

Nr. 12 lyst d. 21.04.1959 - Dok om vej mv.

Nr. 13 lyst d. 07.05.1991 - Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998:Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057).

Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Nr. 16 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.

Nr. 17 lyst d. 12.04.2005 - Vedtægter for fjernvarmelaug Sadolin Syd Vedr. del nr. 1 og 3.

Nr. 18 lyst d. 12.04.2005 - Dekl. ang spildevand m.m.

Nr. 19 lyst d. 12.04.2005 - Vedtægter for grundejerforeningen Sadolin.

Nr. 20 lyst d. 12.04.2005 - Dekl om fjernvarmelaug.

Nr. 21 lyst d. 12.04.2005 - Dekl om ledninger m.m.

Nr. 22 lyst d. 12.04.2005 - Dekl. om vejudlæg og vejnedlæggelse.

Nr. 23 lyst d. 14.04.2005 - Dekl. om indskrænkning af byggeret m.v.

Nr. 24 lyst d. 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367.

Nr. 25 lyst d. 20.12.2005 - Dok om elektriske transformeranlæg & udførelse af kabelnedlægningen m.v.

Nr. 26 lyst d. 16.11.2006 - Vedtægter for E/F Sadolin.

Nr. 27 lyst d. 16.11.2006 - Vedtægter for Husforeningen Syd matr.nr. 633 Sundbyøster, København.

Nr. 28 lyst d. 02.11.2007 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr. 30 lyst d. 08.06.2016 - Servitut om affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil.

Nr. 31 lyst d. 20.02.2020 - Tillæg til vedtægter.

Nr. 34 lyst d. 30.06.2020 - Tillæg til vedtægter 16.11.2006.



Adresse: Lyneborggade 21, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3174
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 13.11.2025

Planer

Lokalplan nr. 367.

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum.

Fælles tagterrasse i Lyneborggade 33 og cykelkælder.

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 Amager - vi sætter pris på Amager

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.