

REAL



Lemosvej 1, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.433		
Byggeår	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3046**

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: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025



Beskrivelse:

Midt i det karakterfulde Græske Kvarter ligger denne 3V'er, der kombinerer klassisk charme med moderne komfort. Her får du 73 skarpt udnyttede kvadratmeter, hele tre altaner og en adresse, der kombinerer grønne omgivelser med byens begyndende pulsende liv. Flipsparken – kvarterets grønne hjerte – har lige gennemgået en stor renovering og er nu den oplagte scene for både boldspil, grill og gode gåture. Metroen er tæt på, byen er tættere – og her får du det hele på én gang.

Lejligheden rummer 73 veludnyttede kvadratmeter, hvor hver en krog er gennemtænkt. Hjerter af hjemmet er den lyse stue med udgang til to af boligens i alt tre altaner – perfekt til både morgenkaffe og aftensol. Køkkenet er opført i tidløse, hvide elementer med kontrastfuld sort bordplade og masser af skabsplads. Badeværelset er moderne og lækkert med separat bruseniche – nemt og funktionelt.

Soveværelset er rummeligt og har sin egen private altan, mens det ekstra værelse er oplagt som hjemmekontor, børneværelse eller gæsteværelse. Entréen fungerer som en praktisk fordelingsgang med et stort, indbygget skab – ideelt til opbevaring af alt fra frakker og sko til støvsuger og hverdagens småting.

Ejendommen er opført i klassisk rød mursten i 1936 og huser et godt naboskab. Til lejligheden hører brugsret til et kælderrum, og i foreningen finder du både cykelkælder, barnevognsrum, tørrerum og vaskeri.

Den fælles gårdhave er noget helt særligt – grøn, hyggelig og med både legeplads til de mindste, borde og bænke til de store, og ikke mindst en pizzastenovn, der samler beboerne om mad og samvær i sommerhalvåret.

En oplagt lejlighed for dig, der vil bo grønt, centralt og med masser af udemiljø!

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

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: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025



Stue



Køkken



Altan



Værelse



Udsigt



Værelse

Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

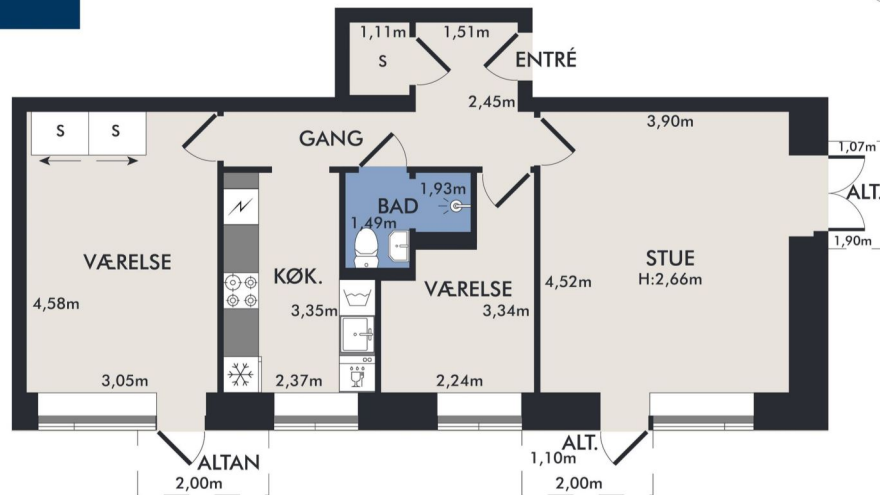


Gårdmiljø

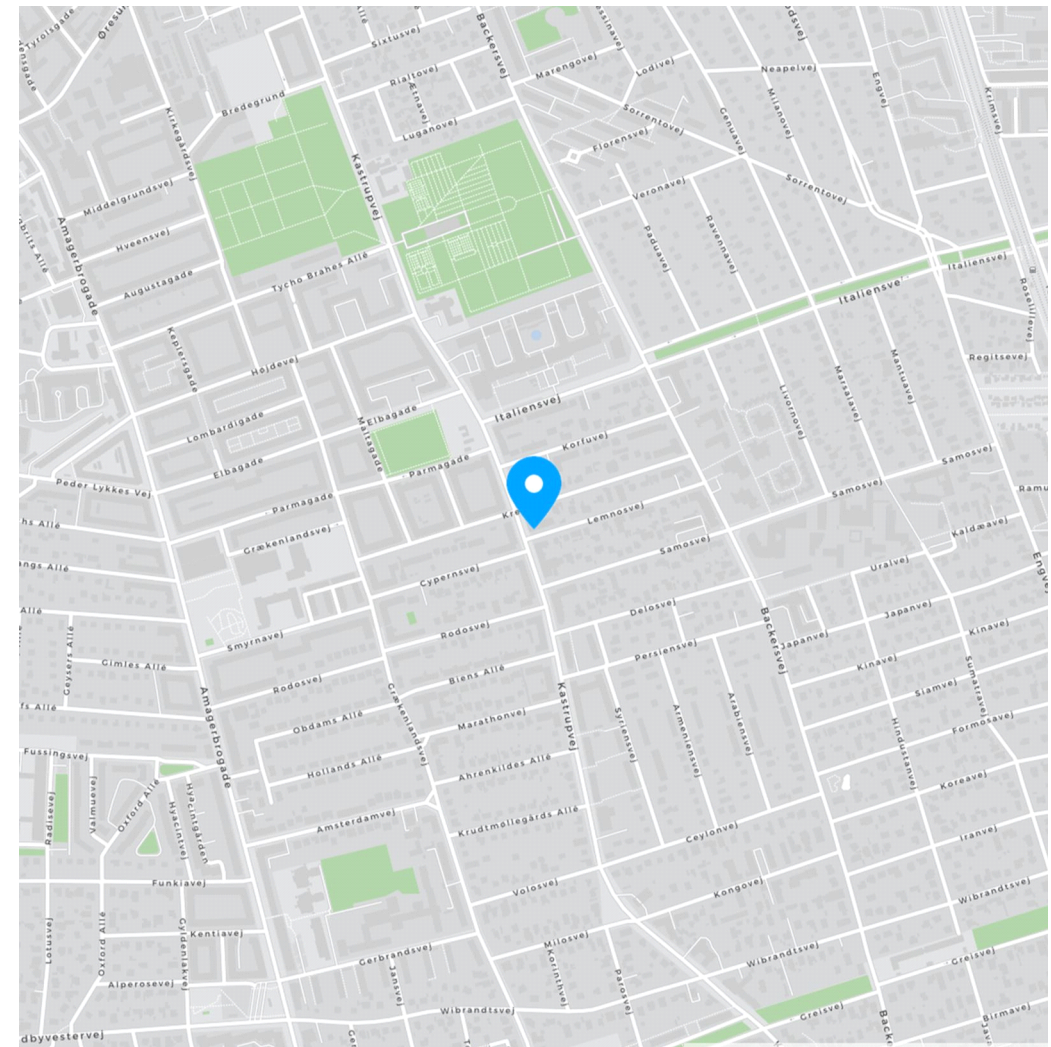
Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
 Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8 bg Sundbyøster, København
BFE-nr.:	125970
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.235.000 kr.
Grundværdi:	2.171.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.588.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.736.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²

BBR-boligareal:	73 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.03.1899 - Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser,
 Nr. 2 lyst d. 27.07.1935 - Dok om transformerstation/anlæg mv,
 Nr. 3 lyst d. 13.09.1935 - Dok om vej mv
 Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 5 lyst d. 25.08.1971 - Vedtægter for ejerforening
 Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
 Nr. 7 lyst d. 13.07.2000 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg.
 Nr. 8 lyst d. 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S

Lokalplan

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn - Gorenje
 Kogeplade - Gorenje
 Emhætte - Gorenje
 Mikroovn - Gorenje
 Køle/fryseskab
 Opvaskemaskine - AEG
 Vaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.427 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.



Adresse: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.199	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.858	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	108	Ejerskiftegebyr	kr.	2.800
Fællesudgifter	kr.	23.835	I alt	kr.	4.023.650
Vedligeholdelsesfond	kr.	7.200			

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

53.199

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.599 md./ 259.192 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.639 md./ 211.662 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: 22.08.2025
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: Lemnosvej 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3046
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 24.08.2025

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:

Der er ikke pt.gæld udenfor købesummen.

Vi gør opmærksom på at der på generalforsamling 2025 er vedtaget et facaderenoveringsprojekt. Projektet bliver finansieret med et fælleslån. Denne lejligheds andel af fælleslånet kendes endnu ikke.

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.948.430	1.948.430	1.949.680	DKK	3,01	100.311	26,25	2,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 9/236
Adm. fordelingstal: 9/236
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Mulighed for leje af kælderrum
Fælles tørrerum
Fælles 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 - din lokale ejendomsmægler

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.