



REAL

Lyongade 24, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	46
Kontantpris	3.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.050		
Byggear	1941	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3195**

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: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

Unik 2-værelses lejlighed med hele to altaner. Velkommen til Lyongade 24, 2. th. – en sjældent udbudt 2-værelses lejlighed i hjertet af Amager, midt i byen på en stille sidegade. Her får du en bolig med hele to altaner – én vestvendt og én anden mod sydvest, så du kan nyde solen hele dagen frem til aftenbrise med udsigt over nabolagets liv.

Ejendommen er en klassisk rød murstensbygning opført i 1941. Lejligheden er placeret på anden sal i en velholdt ejendom. Området omkring Lyongade er kendt for sin rolige bystemning samtidig med, at du er kun få minutter fra Amagerbrogade, metro, caféer og Amager centeret.

Boligens indretning er optimal med et lyst opholdsrum og et køkken, hvor hver kvadratmeter udnyttes smart. Badeværelset har separat brus og er af ældre stand – ideelt for køber, der ønsker at sætte sit eget præg, men fungerer fint til daglig brug.

Lejligheden er oplagt til singler, par eller forældre køb, og du får nem adgang til alt det bedste ved Amager, lige uden for hoveddøren. Her kan du bo centralt, men stadig fredeligt.

Med sin placering mellem Amagerbrogade og Øresundsvej kan du se frem til en livlig, men klassisk Københavneradresse, hvor alt er tæt på – fra de gamle landsbyhuse til moderne byliv og store ejendomme.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025



Spisestue



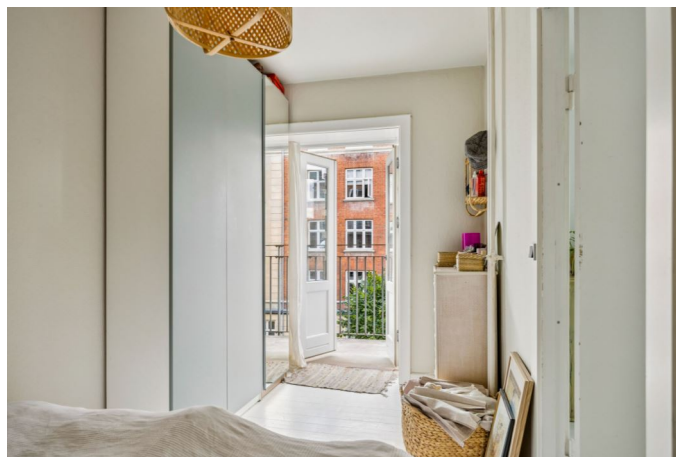
Køkken



Altan



Altan



Værelse

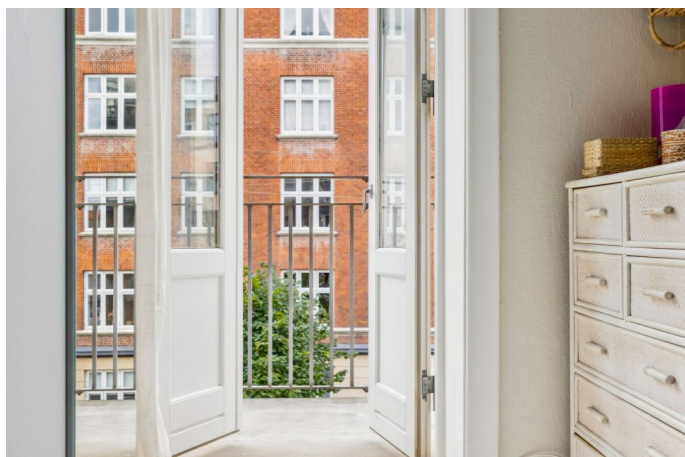


Værelse

Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025



Gang



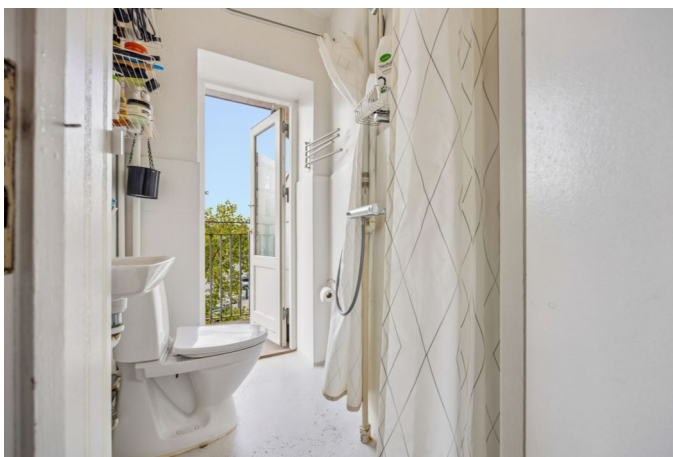
Køkken



Køkken



Gang



Gang



Altan

Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S

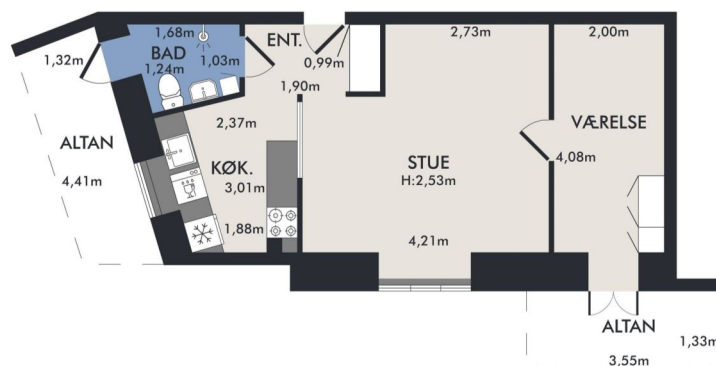
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195

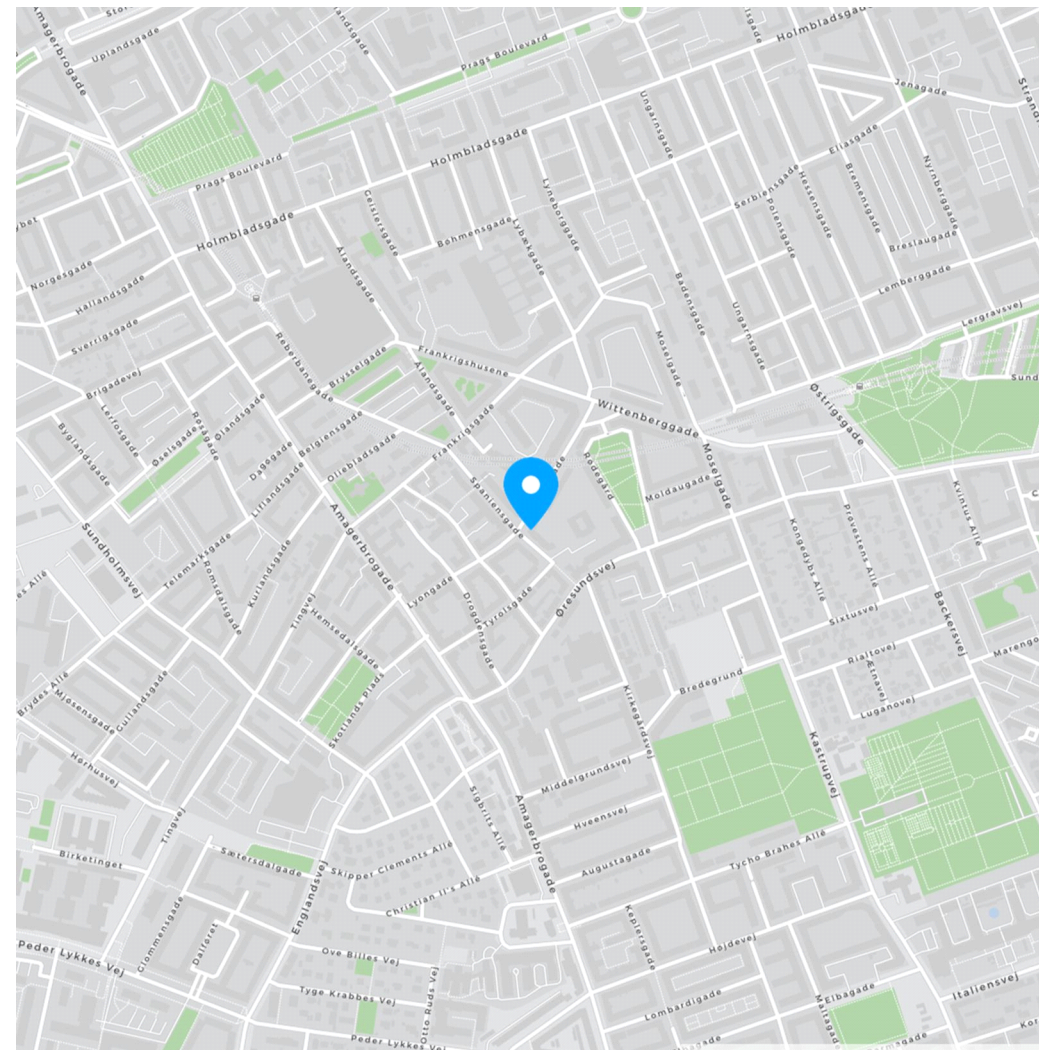
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3894 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136621
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.360.000 kr.
Grundværdi:	1.532.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.888.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.225.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	43 m ²
- heraf boligareal:	43 m ²

BBR-boligareal:	46 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. 18.10.1941 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 30.10.1942 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 3 lyst d. 23.10.1946 - Dok om et areal mv.
Nr. 4 lyst d. 08.08.1947 - Dok om retningsplan mv.
Nr. 5 lyst d. 17.01.1953 - Dok om retningsplan mv.
Nr. 6 lyst d. 14.04.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 7 lyst d. 17.11.1970 - Dok om vedligeholdelse af radiatoren mv.
Nr. 8 lyst d. 12.08.1992 - Lokalplan nr. 196.
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 10 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 11 lyst d. 10.03.2008 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt.
Nr. 13 lyst d. 05.01.2015 - Fælles gårdhave for ejendommene.
Nr. 14 lyst d. 03.12.2015 - VEDTÆGTER for Gårdlauget Rødegårds Karreen, København S.
Nr. 15 lyst d. 24.02.2016 - Deklaration om anvendelse til helårsbeboelse.
Nr. 17 lyst d. 17.02.2022 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Lyongården.

Planer

Lokalplan nr. 193 og 196.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Ukendt"
Ovn mrk. "Ukendt"
Kogeplade mrk. "Ukendt"
Emhætte mrk. "Ukendt"
Køle/fryseskab mrk. "Ukendt"
Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.947 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

Sælger betaler kr. 768,00 i aconto varme 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Matriklen er registreret foruren af Region Hovedstaden og kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F2. Nuanceringsstatus F2, kan have sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have eller som skal undersøges nærmere.

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5. .

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.



Adresse: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.629	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	6.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Ejerforening	kr.	12.465	Ejerskiftegebyr til Cobblestone	kr.	2.750
Fælleslån2, ydelse	kr.	7.862	I alt	kr.	3.420.000
Fælleslån2, gebyr	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		36.594			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.920 md./ 215.037 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.772 md./ 177.267 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: 29.10.2025
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: Lyongade 24, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 113-3195
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 31.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. nye taglejligheder og facaderenovering i 2017	66.071	01.01.2025
Fælleslån vedr. nye taglejligheder og facaderenovering i 2017 overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	400.000	425.334	407.073	DKK	2,62	13.093	24,00	2,85			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 43/2738
Adm. fordelingstal: 43/2738
Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: 7.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev (forhøjelse)

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 15.

Fælles vaskeri 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.