

Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**66**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.690**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **113-3545**

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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026



Charmerende 2-værelses lejlighed med to altaner og en skøn beliggenhed på Amager

Velkommen til Peder Lykkes Vej 56, 1. th., hvor en lys og indbydende lejlighed venter med rummelige værelser, klassiske detaljer og hele to altaner. Her får du et hjem med en velfungerende planløsning og en dejlig atmosfære, hvor store vinduespartier og lyse overflader giver boligen et behageligt og luftigt udtryk.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den store stue, der byder på god plads til både en hyggelig sofaafdeling og et spisebord til middage med familie og venner. Den fine stuk og loftrosetten tilfører rummet karakter, mens de lyse gulve understøtter det indbydende udtryk. Ved vinduespartiet er der en oplagt plads til spisebordet, så måltiderne kan nydes i det gode dagslys. Herfra åbner døren til den ene altan, der bliver en fin forlængelse af stuen i årets lune måneder. Indret med et lille cafésæt og grønne planter, og skab dit eget hyggelige uderum.

Soveværelset er ligeledes rummeligt og giver mulighed for at indrette sig med både dobbeltseng, garderobe og eventuelt en mindre arbejdsplads. Også her får du direkte adgang til en altan – denne gang med udsigt over det grønne gårdrum. Her kan du nyde en kop kaffe med kig til græsplæne, træer og beplantning og få et lille pusterum i hverdagen. De to altaner på hver sin side af lejligheden giver boligen en ekstra kvalitet og flere muligheder for at rykke hverdagslivet udenfor.

Læs 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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026

Køkkenet ligger separat med en praktisk placering ved entréen og er indrettet i en vinkelform, som samler arbejdsplads og køkkenfunktioner. Badeværelset fremstår pænt og indbydende med lyse fliser på gulv og vægge, et praktisk vaskeskab og en separat bruseniche afskærmet med glas. Her er der god plads til hverdagens rutiner i lyse rammer.

Beliggenheden giver dig glæde af mange af de kvaliteter, der gør Amager til et skønt sted at bo. Fra Peder Lykkes Vej har du nem adgang til Amagerbrogades varierede udvalg af indkøbsmuligheder, specialbutikker, caféer og spisesteder. Her kan du ordne hverdagens indkøb, hente aftensmad med hjem eller mødes med venner over en kop kaffe og nyde det lokale byliv. Samtidig er der gode muligheder for at søge mod grønne omgivelser, når du trænger til luft og bevægelse. Amager Fælled er et oplagt udflugtsmål til gåture og løbeture, mens en cykeltur til Amager Strandpark giver mulighed for strandliv, en frisk dukkert eller en tur langs vandet. Cyklen gør det desuden let at udforske resten af Amager og fortsætte mod Islands Brygge, Christianshavn og Indre By med endnu flere kulturtilbud, restauranter og oplevelser. Områdets busforbindelser og adgang til metro gør det også nemt at komme videre rundt i København. Her får du med andre ord en beliggenhed, der passer godt til dig, som ønsker byens muligheder inden for rækkevidde og samtidig sætter pris på grønne åndehuller og nærheden til vandet.

En indbydende lejlighed med charme, gode rum og to skønne altaner – oplagt til dig, der ønsker et hjem med både atmosfære og en praktisk indretning.

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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026



Stue



Stue



Værelse



Altan



Terrasse



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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026



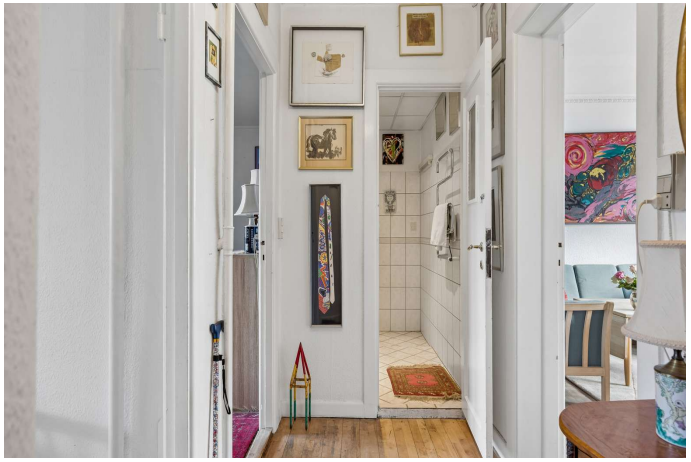
Køkken



Badeværelse



Ejendommen



Gang



Gang



Ejendommen

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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

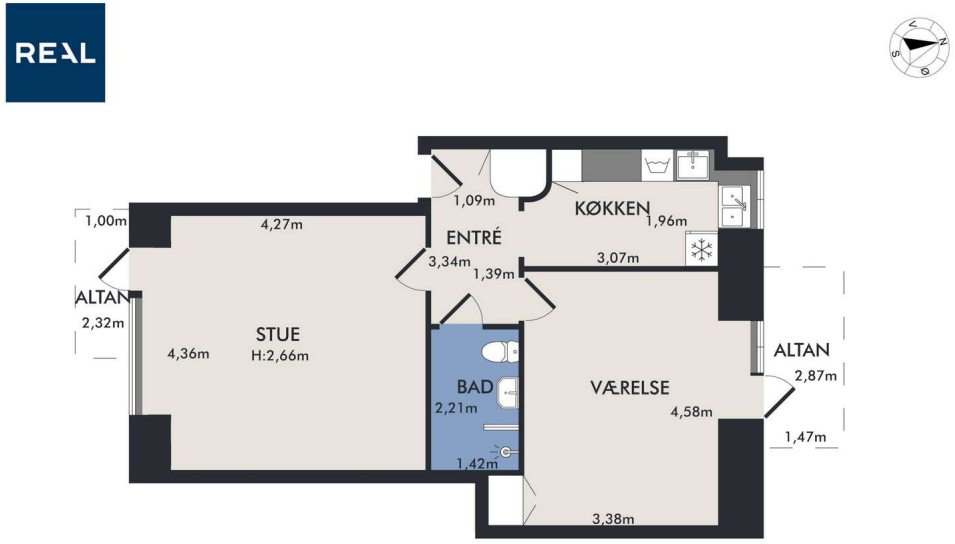
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

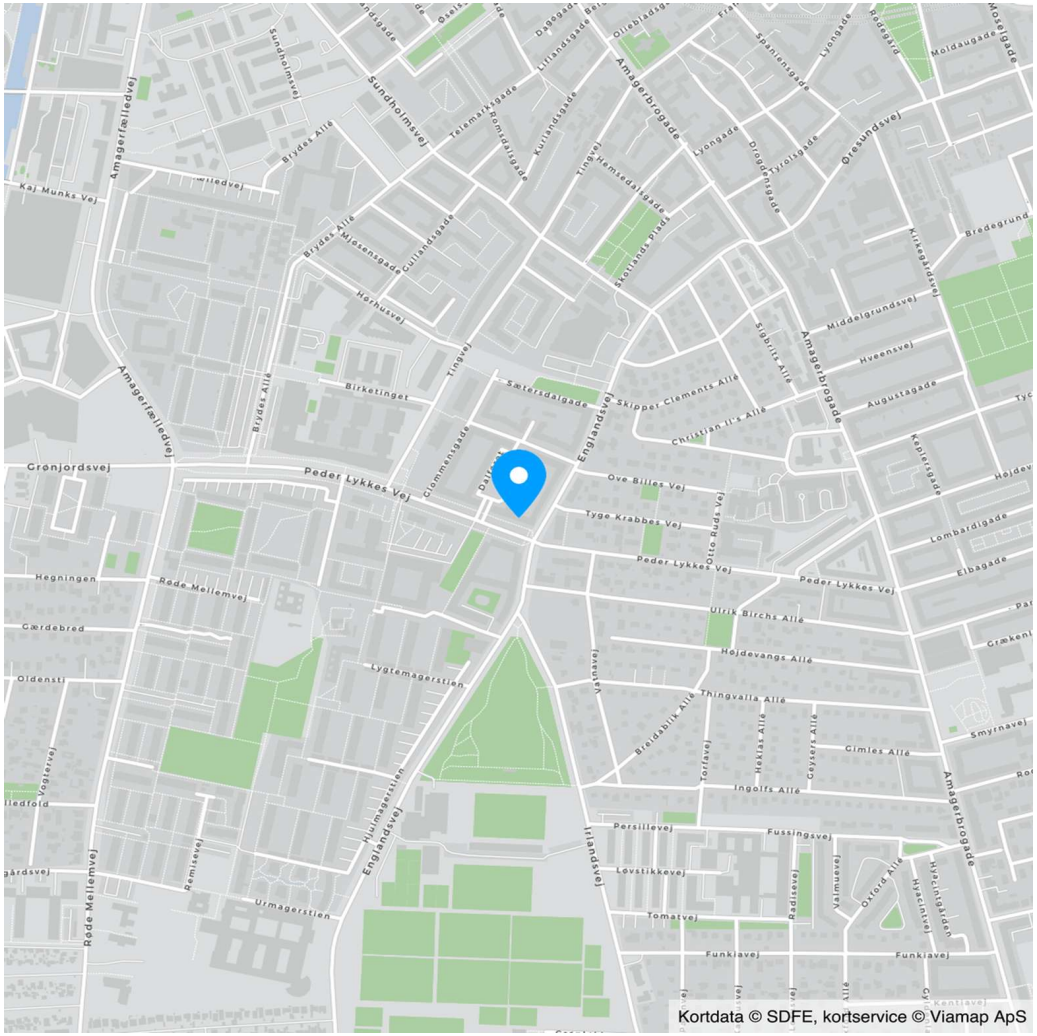
Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026



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: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1824 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	139766
Ejerl. Nr.:	79
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.719.000
Grundværdi:	1.793.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.175.200
Grundlag for grundskyld:	1.434.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	60	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	60	m^2
BBR-boligareal:	66	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):

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

Adresse: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026

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: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.680 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået ud fra aconto betaling pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto varme 640 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto vand 127,50 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.094
Grundskyld	kr.	7.315
Rottebekæmpelse	kr.	103
Fællesudgifter E/F	kr.	14.550
Fælleslån E/F	kr.	10.853
Fælleslån adm. E/F	kr.	360
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.275

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Tinglysningsmæssige ekspedition E/F	kr.	3.750
Ekspeditionsgebyr E/F	kr.	2.500
I alt	kr.	4.038.925

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

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 23.443 md. / 281.319 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.876 md. / 226.511 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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. 13: hovedstol kr. 5.000
Nr. 14: hovedstol kr. 25.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.036.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Dalføret
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 75 / 11579
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælder/loftsrum

Fællesfaciliteter
Vaskeri, cykelskur, barnevognrum, gårdmiljø.

Servitutter
- Nr. 1: 27.09.1926 - Dok om anvendelse af et areal -
- Nr. 2: 27.06.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_N-III_452
- Nr. 3: 03.07.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_N-III_452
- Nr. 4: 25.07.1934 - Dok om anlæg vedligeholdelse og renholdelse af uindhegnede arealer 1_N-III_452
- Nr. 5: 18.08.1934 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_N-III_452
- Nr. 6: 16.07.1935 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 7: 24.01.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_N-III_452
- Nr. 8: 04.03.1936 - Dok om færdselsret mv 1_N-III_452
- Nr. 9: 29.10.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 11: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 12: 18.06.2004 - Vedtægter for ejerforeningen Dalføret 1_N-III_452 Tillæg tinglyst 10.05.2017 - 100867****
- Nr. 15: 30.05.2011 - Fællesgård
- Nr. 16: 13.03.2012 - Deklaration for elkabler samt skab med spændinger til og med 20 kV
- Nr. 18: 10.05.2017 - Vedtægtsændring

Planer
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 5.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den

Adresse: Peder Lykkes Vej 56, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3545
Ejerudgift/md.: kr. 3.690

Dato: 03.11.2026

estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.