

Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**67**
Kontant	**3.795.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.267**		
Byggeår	**1940**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **113-3559**

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 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026



Øverst i ejendommen med stor altan og udsigt over kvarterets tage

På Peder Lykkes Vej 48, 3. tv. bor du øverst i en rød murstensejendom, hvor skråvægge, ovenlysvinduer og en buet altan giver lejligheden sit eget præg. Fra de store vinduer i stuen kan du se ud over kvarteret, og i soveværelset ligger de lavere hustage, som en del af udsigten. Kombinationen af lys fra flere sider, den åbne himmel og altanen lige uden for stuen giver boligen en fin penthousefornemmelse.

Stuen er lejlighedens største rum, og indretningen falder naturligt i to. Ved de store vinduer er der plads til at stille spisebordet, så du får dagslyset og udsigten med til både morgenmaden og middagen. Længere inde i rummet danner skråvæggen og ovenlysvinduet ramme om en hyggelig sofaafdeling. Her kan du indrette dig med sofa, lænestol og reol og stadig have plads til at trække stolene ud omkring spisebordet, når du har gæster. De varme trægulve giver modspil til de lyse vægge og binder stuen sammen.

Den rummelige stue giver samtidig mulighed for at indrette lejligheden som en treværelses. Ved at dele stuen op kan du skabe et ekstra værelse, der eksempelvis kan bruges som børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Det giver planløsningen fleksibilitet, hvis dine pladsbehov ændrer sig med tiden.

Fra spiseafdelingen træder du direkte ud på altanen. Den buede afslutning følger ejendommens facade og giver plads til et cafébord, et par stole og krukker langs gelænderet. På lune dage kan du lade døren stå åben og bruge altanen som en forlængelse af stuen. Her er der plads til at spise ude, læse et par sider i solen eller tage en kop kaffe med ud og følge med i livet på vejen nedenfor.

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: Mie Gemynthe-Petersen

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 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026

Køkkenet ligger separat med adgang fra entréen. Det er indrettet med hvide fronter, lyse bordflader og et bredt gaskomfur, som giver god plads til at have flere gryder i gang, når der er gæster til middag. Skabe og bordplads på begge sider udnytter rummet, og ovenlysvinduet over komfuret giver dagslys direkte ned over arbejdsområdet. De mørke gulvfliser går igen i entréen, hvor der er plads til overtøj og sko. Fra entréen har du også adgang til et separat depot, så kufferter, støvsuger og de ting, du kun bruger indimellem, kan få deres egen plads.

Soveværelset har plads til en dobbeltseng og et bredt garderobeskab med skydelåger. Ved vinduet er der mulighed for at indrette en lille arbejdsplads eller sætte en stol, hvor du kan sidde med udsigt over kvarteret. Trægulvet og skråvæggene giver rummet samme varme udtryk som stuen. Det pæne lyse badeværelse har separat bruseniche med glasafskærmning, et vaskemøbel med opbevaring og et vindue, der giver både dagslys og mulighed for at lufte ud.

Fra adressen har du Amagerbrogades butikker, dagligvareindkøb og spisesteder inden for rækkevidde. I den anden retning ligger Amager Fælled, hvor de åbne landskaber og stier giver plads til både løbeture, cykelture og en længere gåtur i weekenden. Ved DR Byen finder du både Koncerthuset og metroen, som forbinder kvarteret med Christianshavn, Kongens Nytorv og resten af byen. Det gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen, også når den skifter mellem arbejde i byen, indkøb på hjemvejen og en tur ud i det grønne.

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

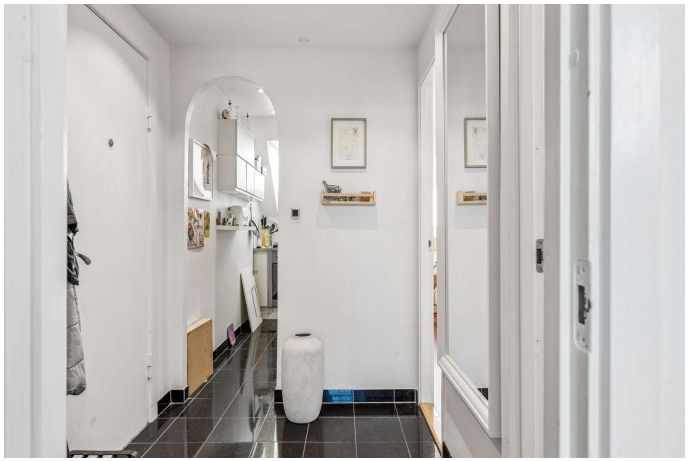
Adresse: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

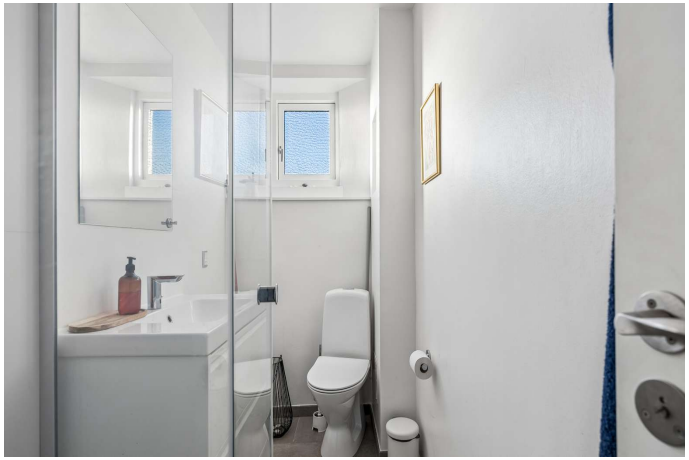
RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026













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: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

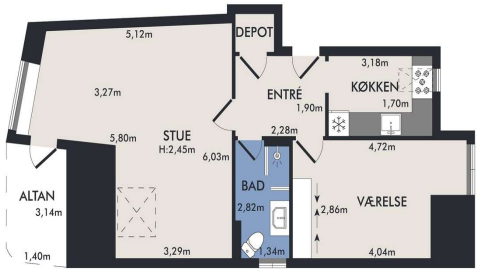
Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026









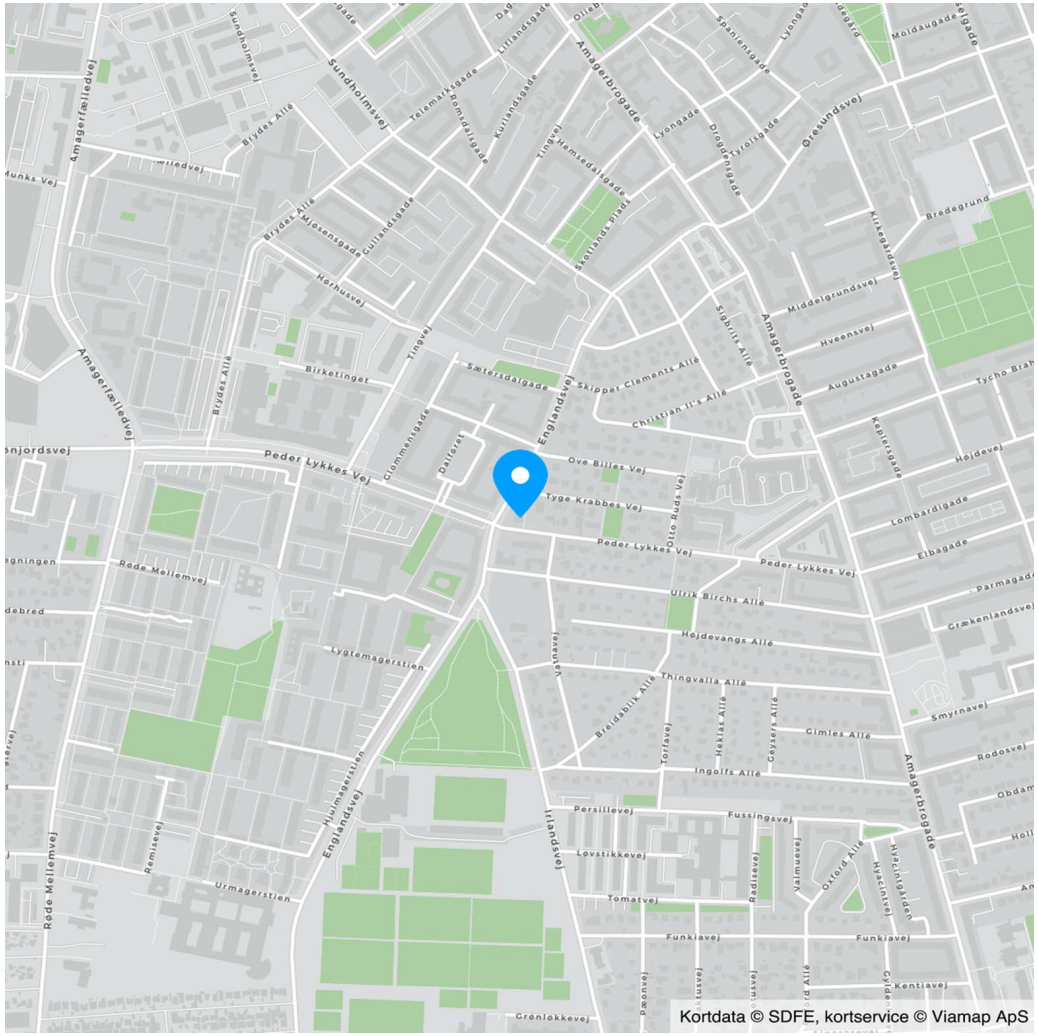
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026



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: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1770 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	138788
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.920.000
Grundværdi:	1.979.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.336.000
Grundlag for grundskyld:	1.583.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	61	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	61	m^2
BBR-boligareal:	67	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):

Komfur (Indesit), Mikrobølgeovn (Zenz), Køle/fryseskab (Samsung)

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningens police.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.428 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 714,82 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.914
Grundskyld	kr.	8.074
Rottebekæmpelse	kr.	103
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	28.670
Grundfond E/F, anslået	kr.	2.440
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.201

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.831.475

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.297 md. / 255.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.424 md. / 209.085 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

Adresse: Peder Lykkes Vej 48, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3559
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 19.11.2026

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. 18: hovedstol kr. 2.024.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Sundbyvang
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 61 / 1606
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer ejerforeningen

Fællesfaciliteter
Afventer ejerforeningen

Servitutter
- Nr. 1: 20.04.1914 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 15.01.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 17.09.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 29.04.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 29.07.1918 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 03.10.1931 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_N-III_465
- Nr. 7: 03.10.1931 - Dok om indskr mht bebyggelsen 1_N-III_465
- Nr. 8: 24.07.1939 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_N-III_465
- Nr. 9: 24.07.1939 - Dok om tørrerum mv 1_N-III_465
- Nr. 10: 29.05.1970 - Byplanvedtægt
- Nr. 11: 15.11.1976 - Skøde om forbud mod udleje mv Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1_F-I_13
- Nr. 13: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 14: 11.05.2005 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Lyst tillæg 24.11.2014-1005849957
- Nr. 15: 17.06.2008 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen
- Nr. 16: 24.11.2014 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 19: 10.11.2026 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN SUNDBYVANG

Planer
15. Lokalplan nr. 63 - Ove Billes Vej

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 4.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.

Oplysninger vedr. boligens stand
Sælger oplyser om en revne i vinduet i køkkenet jf. sælgers fejl- og mangel liste.

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.