



REAL

Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	63
Kontantpris	3.345.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.606		
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3187**

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: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne & solrige ejerlejlighed beliggende i en smuk rød murstensejendom fra 1935. Med et boligareal på 63 kvadratmeter tilbyder denne lejlighed en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er ideel for både par, singler eller som delebolig takket være den gennemtænkte plantegning, der gør det muligt at udnytte hver eneste kvadratmeter optimalt. Der er 2 altaner på lejligheden. Den ene fra stuen og den anden fra soveværelset.

Lejligheden byder på et stort badeværelse med bruseområde, hvor du kan nyde afslappende stunder efter en lang dag. Det rummelige køkken er udstyret med vaskemaskine, hvilket gør hverdagen lettere og mere bekvem. Her er der god plads til at udfolde dine kulinariske evner, mens du nyder udsigten over det hyggelige gårdmiljø.

Det store lækre gårdmiljø er et af ejendommens absolutte højdepunkter. Her kan du slappe af under åben himmel, nyde solen eller grille med venner og familie i de grønne omgivelser. Gården fungerer som en fredfyldt oase midt i byen og giver mulighed for at trække sig tilbage fra hverdagens stress og jag.

Beliggenheden er også værd at fremhæve; tæt på offentlig transport, indkøbsmuligheder samt kulturelle tilbud, hvilket gør det nemt at opleve alt hvad området har at byde på. Denne lejlighed repræsenterer en unik mulighed for dem, der ønsker et hjem med sjæl og historie uden at gå på kompromis med moderne komfort.

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: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025



Stue



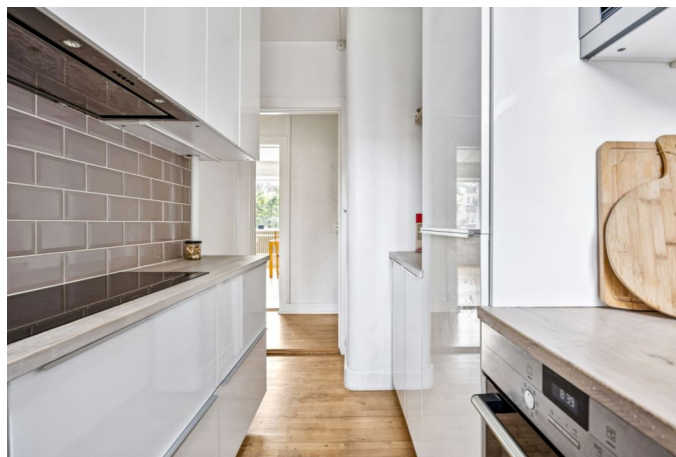
Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025



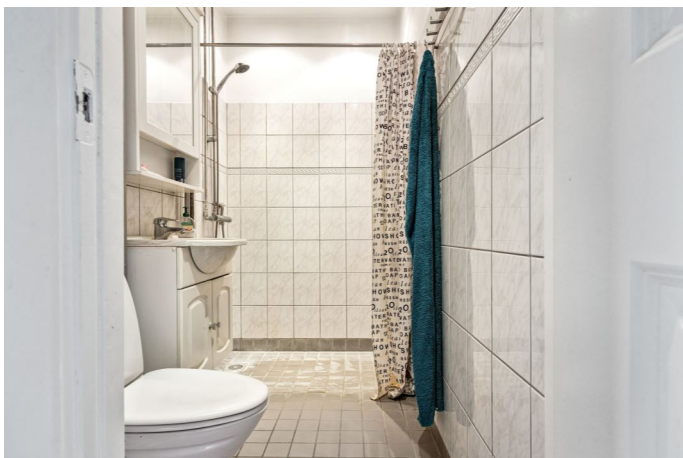
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Altan



Altan



Adresse: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1824 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	139755
Ejl.nr.:	69
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.602.000 kr.
Grundværdi:	1.709.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.081.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.367.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- heraf boligareal:	57 m ²

BBR-boligareal:	63 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. 27.09.1926 - Dok om anvendelse af et areal.
Nr. 2 lyst d. 27.06.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 03.07.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 25.07.1934 - Dok om anlæg vedligeholdelse og renholdelse af uindhegnede arealer.
Nr. 5 lyst d. 18.08.1934 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 6 lyst d. 16.07.1935 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 7 lyst d. 24.01.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 8 lyst d. 04.03.1936 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 9 lyst d. 29.10.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv.
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 11 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 12 lyst d. 18.06.2004 - Vedtægter for ejerforeningen Dalføret.
Nr. 14 lyst d. 30.05.2011 - Fællesgård
Nr. 15 lyst d. 13.03.2012 - Deklaration for elkabler samt skab med spændinger til og med 20 kV.
Nr. 17 lyst d. 10.05.2017 - Tillæg til vedtægt 18.06.2004.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplade mrk. "Siemens"
Emhætte mrk. "IKEA"
Mikroovn mrk. "IKEA"
Køleskab mrk. "IKEA"
Fryser mrk. "IKEA"
Vaskemaskine mrk. "Samsung"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

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.

Kommende projekt i ejerforeningen

Der er vedtaget renovering af ejendommens klimaskærm og køber er oplyst om, at projektet finansieres via fælleslån i ejerforeningen. Den forventede engangsudgift forventes at udgøre kr. 157.167,53

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.746 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

Der betales kr. 490,00 i aconto varme og kr. 119,00 i aconto vand 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.616	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.345.000
Grundskyld	kr.	6.973	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Ejerforening	kr.	13.580	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	101	Evt. nyt vaskekort (omkodning af sælgers vaskekort kr. 300,00)	kr.	350
			I alt	kr.	3.369.800
			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		31.269			

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 17.686 md./ 212.229 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.580 md./ 174.962 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: 02.10.2025
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: Peder Lykkes Vej 58, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3187
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 03.10.2025

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:

Ingen fælleslån i ejerforeningen.

Kommende projekt i ejerforeningen

Der er vedtaget renovering af ejendommens klimaskærm og køber er oplyst om, at projektet finansieres via fælleslån i ejerforeningen. Den forventede engangsudgift forventes at udgøre kr. 157.167,53

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.974.610	1.974.610	1.983.603	DKK	2,17	115.491	27,00	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 70/11579
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum (nr. 58, 1. th.)
Fælles vaskeri og tørrerum.

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.