



REAL

Dalføret 13, 5., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	99
Kontant	6.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.495		
Byggeår	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3370229**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026



Penthouselejlighed med stor altan, franske altaner og flot udsigt

Velkommen til denne indbydende penthouselejlighed, der kombinerer en moderne indretning med et fantastisk lysindfald, en gennemtænkt planløsning og en flot udsigt. Boligen fremstår i en lækker og indflytningsklar stand med en god atmosfære og attraktive udearealer.

Fra stuen er der direkte udgang til den store altan, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsarealer i årets varme måneder. Altanen har god plads til både loungemøbler, spiseplads og grønne planter og giver gode muligheder for at nyde udelivet i solen.

Lejligheden er samtidig indrettet med franske altaner i alle rum, hvilket tilfører boligen et elegant arkitektonisk udtryk og bidrager til et særdeles flot lysindfald. De mange vinduespartier skaber en lys og luftig atmosfære og giver fine kig over de omkringliggende omgivelser.

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



Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026

Indenfor mødes du af en moderne og indbydende stil, hvor boligens planløsning er disponeret med fokus på både funktionalitet og komfort. Indretningen skaber en harmonisk ramme om hverdagen og giver samtidig gode muligheder for at samle familie og gæster.

Det store badeværelse er praktisk indrettet med god plads og egen vaskesøjle, så de daglige gøremål kan klares nemt og bekvemt. Badeværelset er udført i et moderne udtryk, der harmonerer med boligens øvrige stil.

En af lejlighedens markante kvaliteter er den flotte udsigt, som kan nydes fra både lejligheden og den store altan. Kombineret med det gode dagslys og de mange vinduespartier giver det en særlig følelse af rummelighed, åbenhed og luft.

Her får man således en attraktiv penthouselejlighed med gode kvaliteter både inde og ude – en bolig, hvor moderne komfort, et flot lysindfald, udsigt og gode muligheder for udeliv går hånd i hånd.

En lejlighed der skal opleves!

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026



Altan



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026



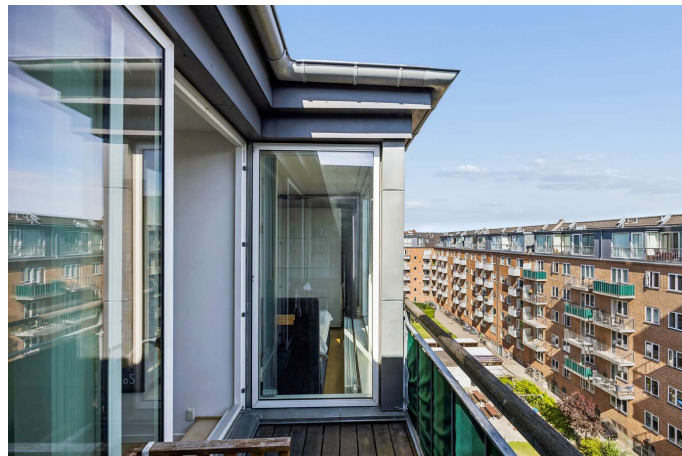
Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Altan



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

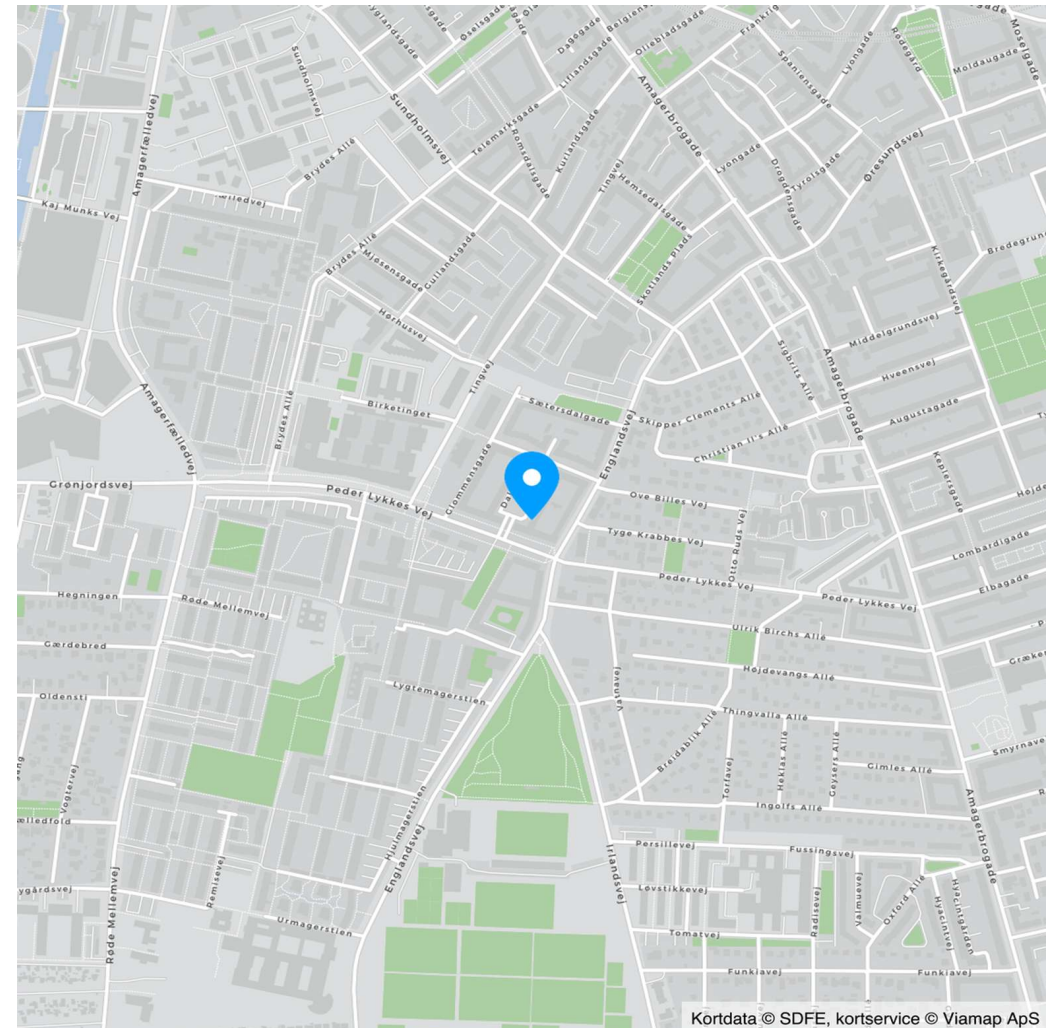
Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1824 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	139340
Ejerl. Nr.:	148
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.650.000
Grundværdi:	3.119.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.720.000
Grundlag for grundskyld:	2.495.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	93 m ²
BBR-boligareal:	99 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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (SMEG), Emhætte, Køle/fryseskab (SMEG), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 3

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.975 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto vand og varme betales månedligt sammen med fællesudgifterne.
Aconto beløb er ikke oplyst fra sælger eller forening.

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 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



Adresse: Dalføret 13, 5., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
 Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.972	Kontantpris	kr. 6.295.000
Grundskyld	kr.	12.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 39.650
Rottebekæmpelse	kr.	127	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Fællesudgifter	kr.	22.115	Købers advokat, anslået	kr. 10.000
			Ejerskiftegebyr E/F ansl.	kr. 1.500
			I alt	kr. 6.347.975
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.940		

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.362 md. / 412.341 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.108 md. / 337.295 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til E/F.

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: Dalføret 13, 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 113-3370229
Ejerudgift/md.: kr. 4.495

Dato: 18.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 18: hovedstol kr. 2.108.000
Nr. 19: hovedstol kr. 312.357
Nr. 20: hovedstol kr. 577.000
Nr. 21: hovedstol kr. 266.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Dalføret

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 114 / 11579

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles vaskekælder og tørrerum

Servitutter

- Nr. : 18.08.2026 -

- 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. 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) 1_F-I_13

- 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. 13: 03.09.2010 - Deklaration jf. lov om ejerlejligheder, §10 b I anledning af, at en bygning på ejendommen matr.nr.

- Nr. 15: 30.05.2011 - Fællesgård

- Nr. 16: 13.03.2012 - Deklaration for elkabler samt skab med spændinger til og med 20 kV

- Nr. 17: 10.05.2017 - Vedtægtsændring

Planer

Ingen

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

RealMæglerne Amager



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.