



REAL

Marathonvej 14, st., 2300 København S

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	100
Kontant	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.473	Grund m ²	692
Byggeår/ombygget	1932/1964	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3282**

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: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



CHARMERENDE VILLALEJLIGHED MED EGEN HAVE

Allerede fra gaden gør den tiltalende ejendom på Marathonvej 14 sig bemærkelsesværdig – et skønt rødstensmesterværk med smukt manzardtag, dannebrogsvinduer og en iøjefaldende symmetri. Her melder en sjældent udbudt villalejlighed sig til salg, hvor kombinationen af klassisk stil og moderne indretning, en yderst funktionel planløsning og udendørs hygge går hånd i hånd. Her bor du i rolige omgivelser – blot få minutter fra metro, indkøb og Amager Strand.

Læs meget 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: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

FØLELSEN HUSLIV MIDT I BYEN

Boligen byder på en flot kombination af velholdte originale detaljer og moderne komfort. De høje lofter og vinduespartier komplimenterer den smukke stukkatur og pæne rosetter, så du får en helt særlig atmosfære. Dette alt imens det velindrettede samtalekøkken fra 2017 fremstår både funktionelt og indbydende med god skabsplads og plads til hyggelig madlavning. Spises-tuen er i direkte forlængelse af køkkenet og hvad bedre en ensuite døre til den fantastisk, store stue. Her toppes med en brændeovn, der sætter prikken over i'et på stemningen. Desuden er der gulvvarme i hele opholdsarealet.

Her er utroligt meget opholdsareal, og mange, høje dannebrogsvinduer, der lader lyset stråle igennem på tværs af hele stueplan - en fantastisk oplevelse. Og lige som man tror, at det var det, kan du i direkte forlængelse af spisestuen træde ud i en intim udestue med direkte udgang til lejligheden egen have. Her er nemlig lavet en opdeling i ejendommen, så man har eksklusiv brugsret til egen have i vest.

Lejligheden byder derudover på 2 gode soveværelser med lige så godt lysindfald som resten af lejligheden samt gode muligheder for indretning. Sidst er der et moderne badeværelse i lyst tema og med separat brus samt vindue og gulvvarme.

Til lejligheden hører stort kælderrum samt fælles vaskerum. Området er kendt for sine store, charmerende ejendomme, rare naboskab og rolige omgivelser. Der er kun 4 minutters cykeltur til metro og i forlængelse heraf finder du Amager Strandpark, hvor fødderne kan dyppes. Den modsatte vej byder på kort tid på Amagerbrogades pulserende byliv, og så tager det kun ca. 15 min. til indre by på cykel.

Et hjem med masser af lys, sjæl og plads til store arrangementer samt have og følelse af husliv midt i byen!

Velkommen til det Græske Kvarter!

OBS: Det er muligt er opdele stuen i 2 således at der opnås 1 og potentielt 2 ekstra soveværelser.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



Stue



Stue



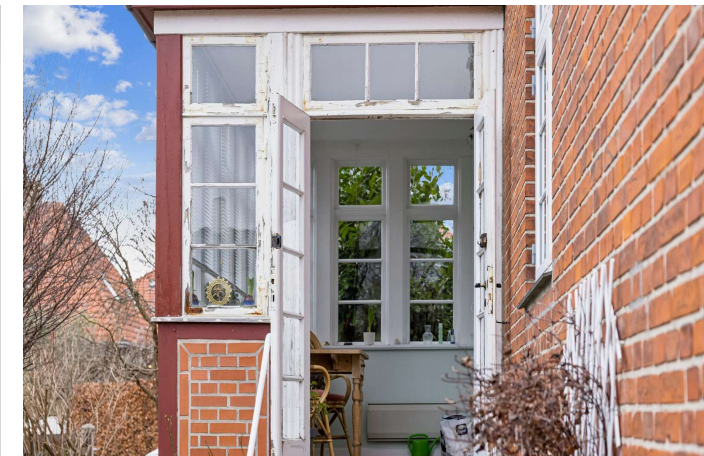
Spisestue



Stue



Stue



Ejendommen

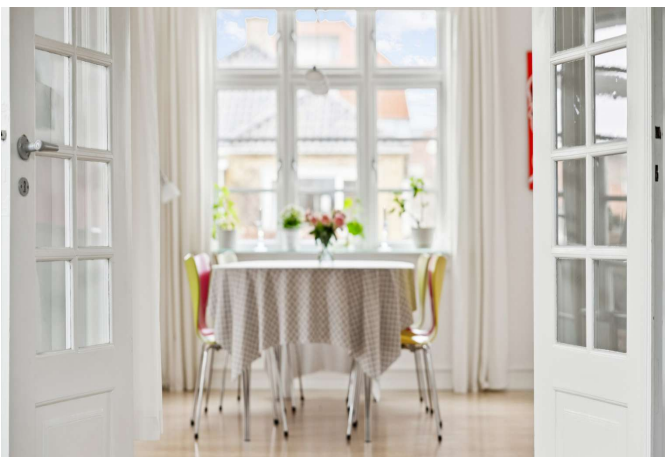
Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



Terrasse



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Spisestue

Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



Køkken



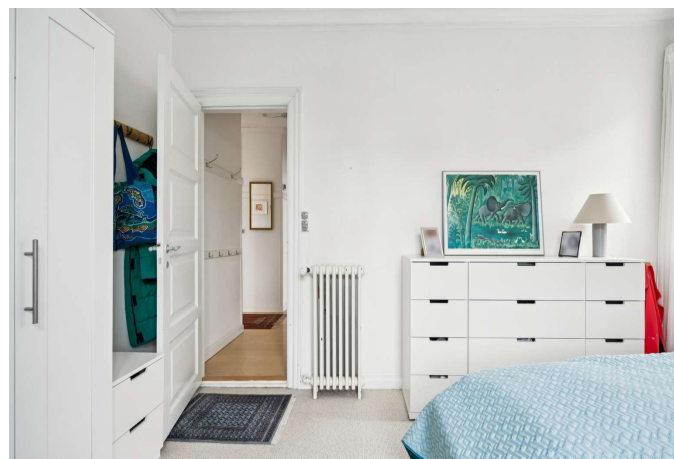
Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

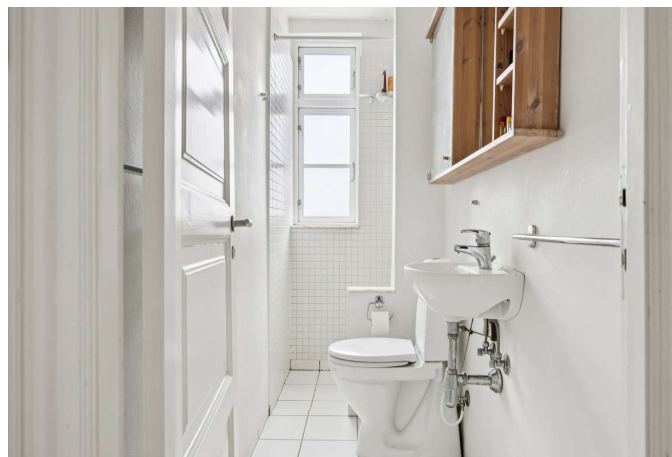
Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

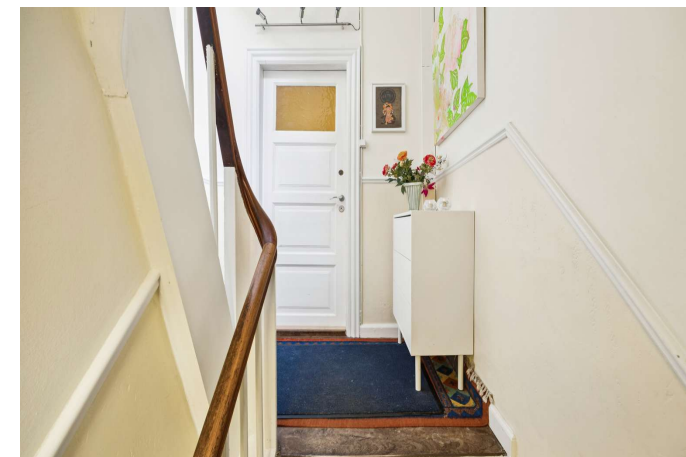
Dato: 24.02.2026



Gang



Badeværelse



Gang



Badeværelse



Ejendommen



Område

Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



Ejendommen



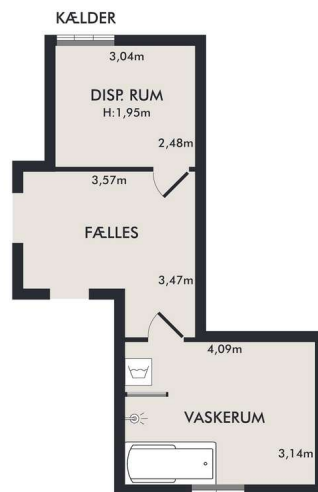
Ejendommen

Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

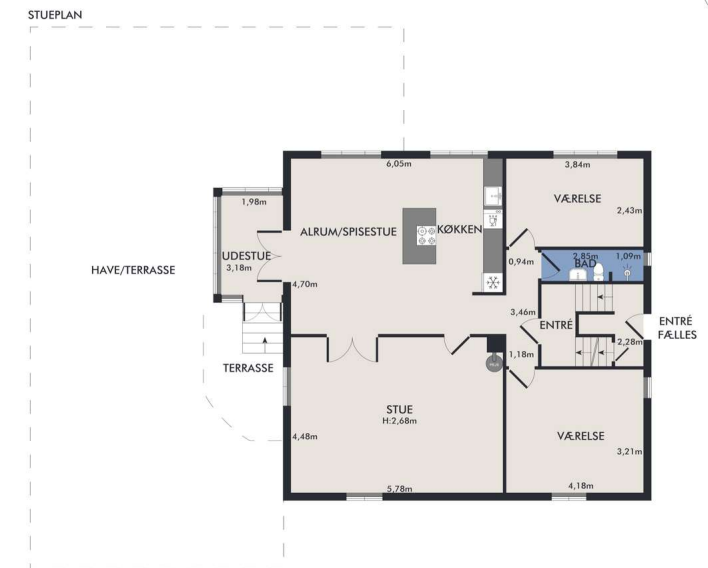
Dato: 24.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026



STUEPLAN

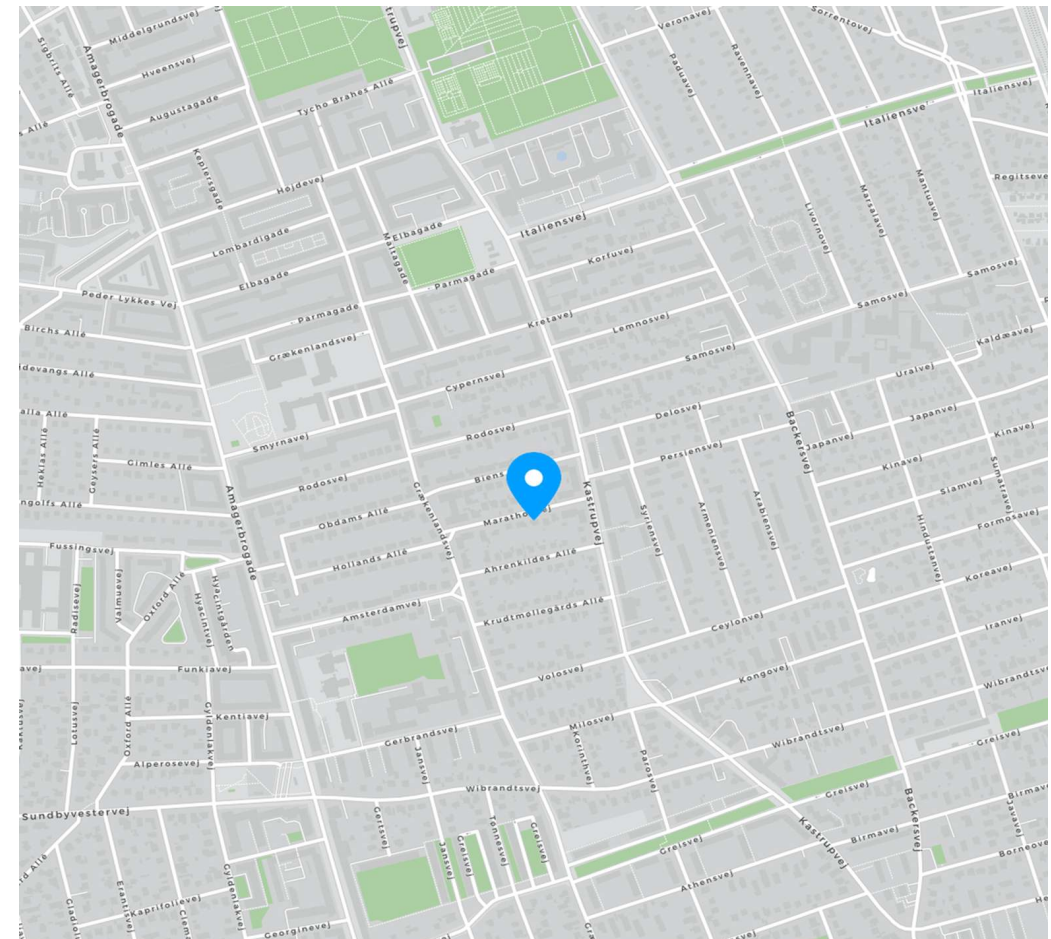
HAVE/TERRASSE



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Samlet fast ejendom)
Må benyttes til: Villalejlighed
Kommune: København
Matr.nr.: 1727 Sundbyøster, København m.fl.
BFE-nr.: 6015562
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1932/1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.855.645
Grundværdi: 4.036.500
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.484.516
Grundlag for grundskyld: 3.229.200

Arealer**

Grundareal: 692 m²
- heraf vej 126 m²
Boligareal i alt: 100 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 14 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 21.09.1903 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil -
- Nr. 2: 13.02.1930 - Dok om grundejerforening mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_K-III_688
- Nr. 3: 10.09.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 5: 15.07.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-III_688
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, F 13-I 1_F-I_13
- Nr. 7: 23.04.2002 - anm hæftelser Samejekontrakt indeh. bestemmelser om salg udvidet påtaleret 1_K-III_688

- Servitut nr. 7 - Samejekontrakt indeh. bestemmelser om salg.

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Miele, OBS: Fælleseje med anden anpart.), Ovn (Progress), Kogeplade (IKEA), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Progress), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.884 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften til vand og varme opkræves fælles for hele ejendommen og betales med 50 % til hver anpart jf. fordelingstal.

Ejendommen samlede varmemeforbrug var kr. 29.768,31

Ejendommens samlede vandforbrug var kr. 5.836,01

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.971	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	16.469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Grundejerforening jf. fordelingstal, anslået	kr.	250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse jf. fordelingstal, anslået	kr.	74	I alt	kr.	7.549.496
Husforsikring jf. fordelingstal, anslået	kr.	5.722	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation jf. fordelingstal, anslået	kr.	2.705			
Skorstensfejning jf. fordelingstal, anslået	kr.	486			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 53.677

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.709 md. / 476.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.790 md. / 393.475 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer G/F-skema

Sameje

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus:

Ejendommen er kategoriseret med bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Der gøres opmærksom på, at den samlede grundskyld for ejendommen er kr. 32.937,84. Grundskylden i ejerudgiften er oplyst til anslået kr. 16.468,92, hvilket svarer til 50 % jf. anpartens fordelingstal.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Fordelingstal

Anpartens fordelingstal er 50 % jf. tingbogsattest.

Oplysning om foreløbig vurdering

Der gøres opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er en samlet foreløbig vurdering for hele ejendommen.

Den angivne ejendomsvurdering er oplyst til kr. 6.537.000 jf. fordelingstal. Ejendommens samlede foreløbige ejendomsvurdering for 2024 er kr. 13.074.000.

Den angivne grundværdi er oplyst til kr. 4.036.500 jf. fordelingstal. Ejendommens samlede foreløbige grundværdi for 2024 er kr. 8.073.000.

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af den oplyste ejendomsvurdering og må derfor betragtes som værende anslået.

Ejerudgifter

De oplyste ejerudgifter i salgsoptillingen er oplyst jf. anpartens fordelingstal (50 %). Der indbetales kr. 2.500,00 pr. mdr. til en fælleskonto som dækker over en del af ejerudgifter mm.

Arealer og fællesfaciliteter

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

Fælles vaskekælder og fælles cykelskur.
Der hører kælderrum med til nærværende anpart.

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf.



Adresse: Marathonvej 14, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 24.02.2026

bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 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.