



REAL

Kretavej 39, st., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.350		
Byggear	1905	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3240**

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: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Unik lejlighed i det eftertragtede Græske Kvarter på 160 etagem2 med privat brugsret til hele haven & fuld højloftet kælder

Velkommen til Kretavej 39, st. – en unik lejlighed i det eftertragtede Græske Kvarter. Her bor du på en stille, grøn villavej med en sjælden ro – og samtidig kun cirka 10 minutters gang fra Amager Strand Metro. Du når hurtigt både Indre By, lufthavnen og Amager Strandpark, hvor du kan nyde lange gåture, frisk havluft og sommerdage ved vandet.

Her får du det bedste af byliv og natur – samlet i én og samme bolig.

Boligen byder på 82 m² i stueplan samt fuld brugsret til tilsvarende kælderareal med mange anvendelsesmuligheder. Allerede når du træder ind, mærker du den klassiske charme og den varme atmosfære. Den lyse stue har flotte sildebensparketgulve og et fantastisk lysindfald, der skaber en behagelig stemning året rundt.

Køkkenet er funktionelt og indrettet med gode arbejdsforhold, så der er plads til både madlavning og samvær. Boligen rummer to badeværelser – et sjældent fund i denne boligtype – hvilket giver ekstra komfort og fleksibilitet i hverdagen.

Den store kælder tilhørende boligen har både vaskerum og store rum, der kan bruges som det lyster. Kælderen fremstår tør og pæn – et kæmpe plus for dig, der ønsker lidt ekstra plads.

Til lejligheden hører en smuk, privat have, som udelukkende tilhører stueetagen. Her kan du skabe dit eget lille grønne fristed midt i byen – perfekt til havebord, blomsterbede eller en hængekøje i solen. Fra boligen er der direkte udgang til en solrig terrasse, hvor du kan nyde rolige morgener med kaffe eller lange sommeraftener i godt selskab.

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: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025



Stue



Stue



Stue



Altan



Værelse



Værelse

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

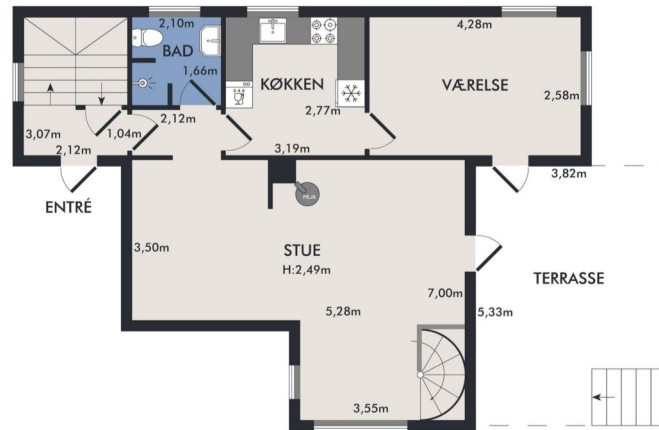
Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

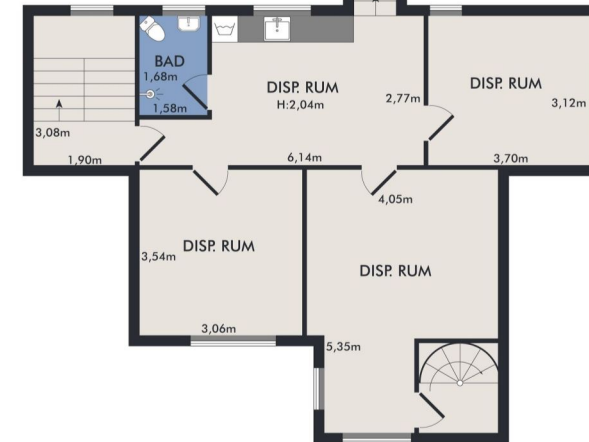
REAL

STUEPLAN



REAL

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

REAL



STUEPLAN



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
 Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8 bb Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100940912
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.492.980 kr.
Grundværdi:	4.813.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.394.384 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.850.560 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	135 m ²
- heraf boligareal:	135 m ²
- heraf areal til kælder:	60 m ²
- heraf areal til andet:	-60 m ²
BBR-boligareal:	82 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. 16.03.1899 - Dok om vej mv, byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 16.03.1899 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser
 Nr. 3 lyst d. 17.07.1905 - Dok om ændring af vand afl mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
 Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 5 lyst d. 05.12.1955 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur, Gram
 Ovn, Gram
 Emhætte, ukendt
 Køle-/fryseskab, Bosch
 Opvaskemaskine, Asko
 Vaskemaskine, Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.476 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: 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.



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.411	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	19.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.308	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Ejerforening	kr.	4.730	I alt	kr.	8.046.350
Skorstensfejning	kr.	437	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.		
Grundejerforening, anslået	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	74			
Ejerudgift i alt 1 år		52.198			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.988 md./ 503.852 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.646 md./ 415.752 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: 03.12.2025
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: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 03.12.2025

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:

Afventer GF-skema

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 60/100

Adm. fordelingstal: 60/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til terrasse/have.

Cykelskur.

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.