



REAL

Kretavej 39, st., 2300 København S

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.495.000
5.410
1905

Bolig m²
Værelser
Energimærke

82
3

Sagsnr. **113-3240**

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: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026



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.

Haven og terrassen giver dig en sjælden fornemmelse af villaliv, samtidig med at du bor i en klassisk Københavner-ejendom.

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. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

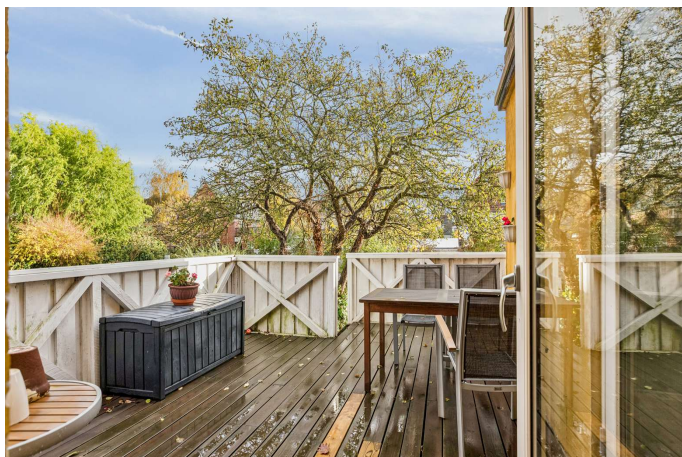
Dato: 22.03.2026



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

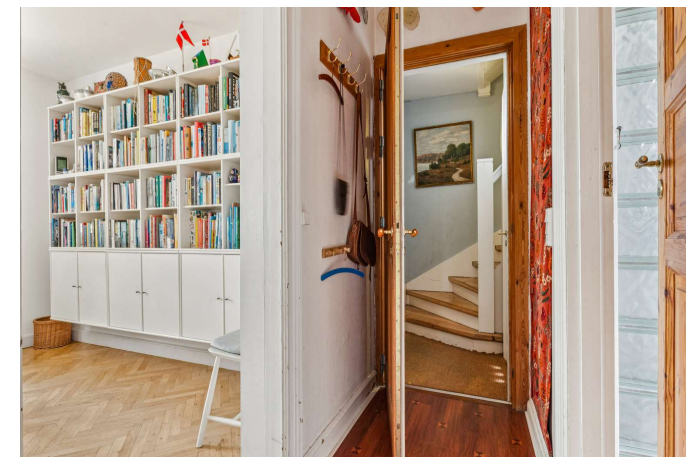
Dato: 22.03.2026



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026



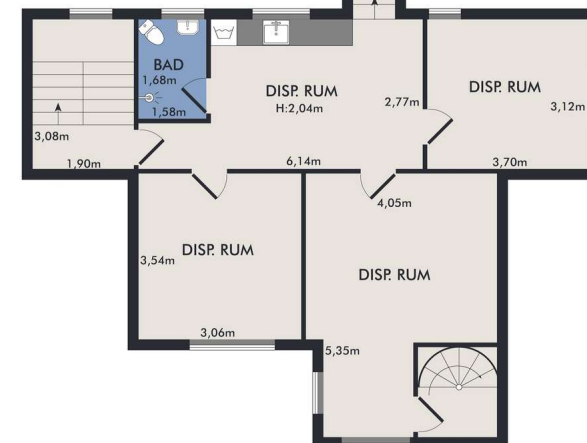
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	København
Matr.nr.:	8bb Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100940912
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.210.000
Grundværdi:	8.022.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.375.000
Grundlag for grundskyld:	6.417.600

Arealer**

Tinglyst areal:	135 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	135 m ²
BBR-boligareal:	82 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:

Servitutter

- Nr. 1: 16.03.1899 - Dok om vej mv, byggelinier mv
- Nr. 2: 16.03.1899 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 17.07.1905 - Dok om ændring af vand afl mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler 1_Q-III_138
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 5: 05.12.1955 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-III_138
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 8: 01.12.2025 - Normalvedtægten fraviges i sin helhed og erstattes af følgende særvedtægt:

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Bosch), Komfur (Gram), Ovn (Gram), Emhætte, Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

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 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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

Der gøres særligt opmærksom på at den i salgsoptillingen anførte ejendoms- og grundværdi er for hele ejendommen. Ejendomsskat og ejendomsværdiskat anført i ejerudgiften er jf. sælgers forskudsopgørelse 2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.476 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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



Adresse: Kretavej 39, st., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
 Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.313	Kontantpris	kr. 7.495.000
Grundskyld	kr.	32.730	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 46.850
Renovation	kr.	3.846	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.753
Skorstensfejning	kr.	454	I alt	kr. 7.548.603
Grundejerforening	kr.	720	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	73		
Forsikring	kr.	4.783		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 64.918		

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 39.438 md. / 473.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.564 md. / 390.769 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: 02.03.2026

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: Kretavej 39, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3240
Ejerudgift/md.: kr. 5.410

Dato: 22.03.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Grundejerforening

Navn: Sundbyøster Grundejerforening Ole Baltazar Andersen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 60 / 100

Tinglyst: 60 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

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 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.