

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Kretavej 49, 2. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	85
Kontant	5.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.659		
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **113--3328**

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 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026



LYSFYLDT, CHARMERENDE OG STOR LEJLIGHED TÆT PÅ METRO

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på hele 85 kvadratmeter af ren charme og komfort. Bygget i 1935, emmer lejligheden af historie kombineret med moderne bekvemmeligheder. Når du træder ind i den rummelige fordelingsgang, bliver du straks mødt af en følelse af hjemlig hygge og plads til at udfolde sig.

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: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

Rummelig og funktionel

Lejlighedens stue er et sandt mesterværk med sit hjørnevinduesparti, der inviterer dagslyset indenfor på smukkeste vis. Det store separate værelse er en oase af ro og lys, hvorfra der er direkte adgang til altanen. Herfra kan du lade blikket vandre ud over villakvarterets tage mod det glitrende Øresund – en udsigt der virkelig skal opleves.

Det andet værelse i lejligheden er ligeledes rummeligt og alsidigt anvendeligt som soveværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Køkkenet er både lækkert og moderne indrettet med hvide elementer, der giver et stilrent udtryk. Med vindue kan du nemt få frisk luft ind, mens kokkereringen er i fuld gang. Køkkenet har desuden alle nødvendige faciliteter såsom indbygget opvaskemaskine.

Badeværelset er stort og funktionelt designet med separat bruseniche samt mulighed for installation af vaskesøjle – der findes allerede en tørretumbler installeret på nuværende tidspunkt.

Udenfor venter et hyggeligt gårdmiljø perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; kun en kort cykeltur fra Amager Strandpark samt flere grønne områder ideelle til gåture eller løbeture.

Transportmulighederne er optimale: blot 800 meter fra Amager Strand metrostation gør det nemt at komme rundt i byen hurtigt og effektivt – indenfor få minutter står man midt i Københavns pulserende liv! Indkøbsmuligheder ligger også lige om hjørnet hvilket gør hverdagen endnu mere bekvem. Det tager under 15 min. at cykle til indre by og Amagerbrogades pulserende byliv ligger få minutter fra lejligheden.

Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026



Udsigt



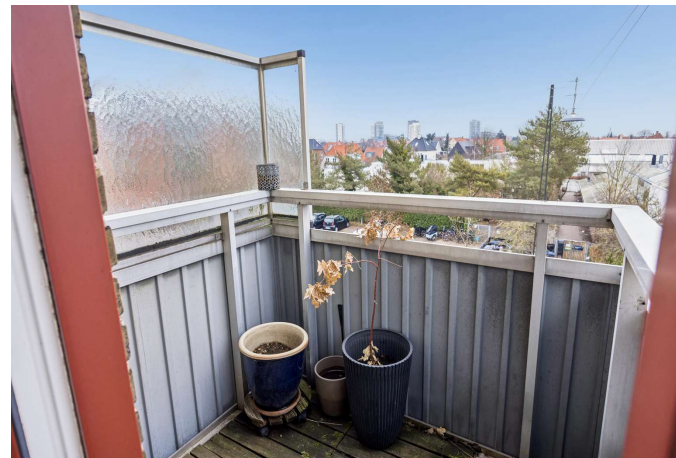
Værelse



Værelse



Værelse



Altan



Værelse

Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Udsigt



Hall



Gang



Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026



Badeværelse



Hall



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.295.000

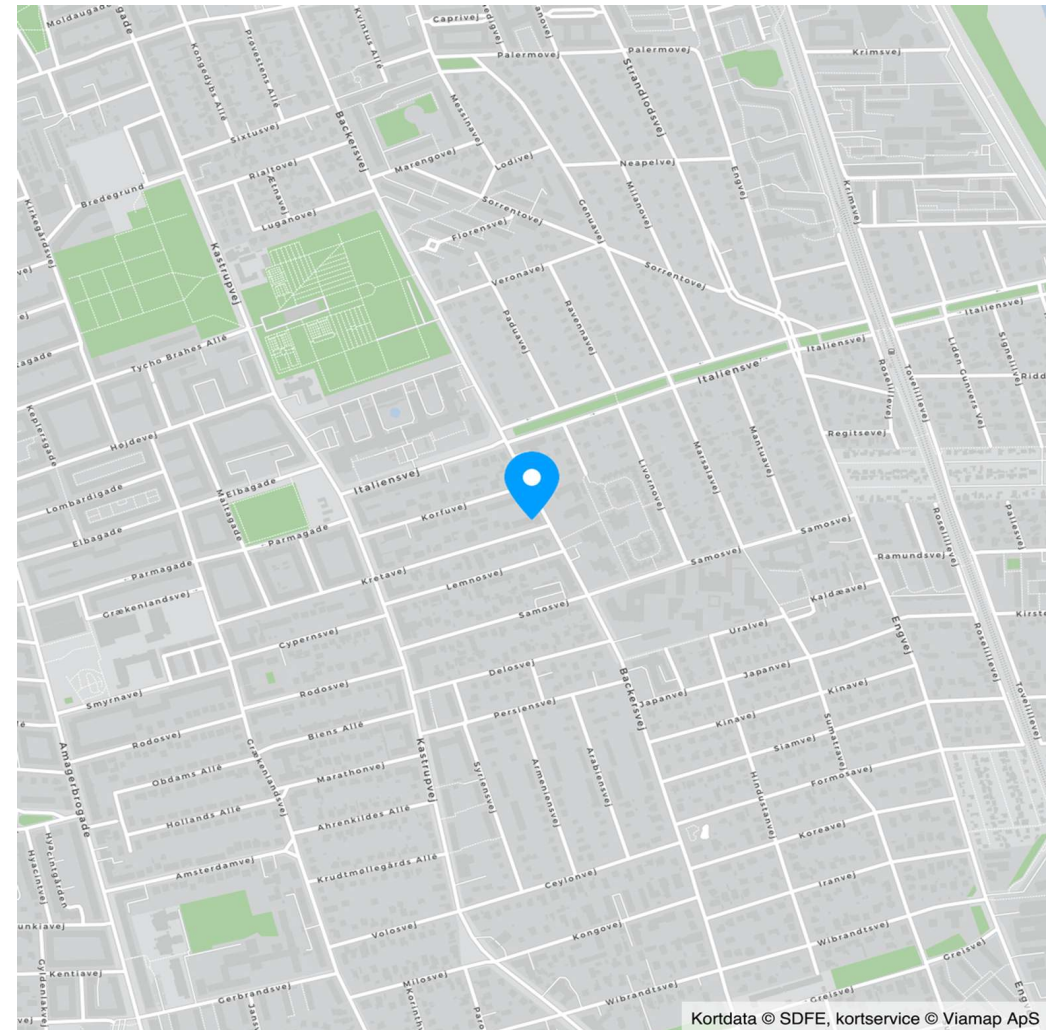
Sagsnr.: 113--3328
 Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapmap ApS

Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	8be Sundbyøster, København
BFE-nr.:	125600
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Arealer**

Tinglyst areal:	80 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer:	80 m ²
BBR-boligareal:	85 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.526.000
Grundværdi:	2.373.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.820.800
Grundlag for grundskyld:	1.898.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (AEG)

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 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW Willis Towers Watson
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.132 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A conto varme 920 kr pr. måned

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 D



Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.386	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	9.682	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Fællesudgifter	kr.	28.068	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fælleslån hos ejerforening	kr.	3.768	Ejerskifte gebyr	kr.	1.975
			I alt	kr.	5.332.450
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.904			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.773 md. / 345.272 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.535 md. / 282.419 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: 08.04.2026

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 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Kretavej 45-49/Backersvej 80

Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 88 / 1520

Tinglyst: 88 / 1485

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, Vaskeri, Storskradsrum

Fællesfaciliteter

Fælles gård

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: 17.08.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-III_568
- Nr. 4: 08.12.1934 - Dok om anlæg vedligehold og renhold af frittilgængelige arealer 1_A-III_568
- Nr. 5: 11.03.1935 - Dok om tilberedningsrum i kælderrum 1_A-III_568
- Nr. 6: 06.07.1935 - Dok om en garage og dennes fjernelse 1_A-III_568
- Nr. 7: 13.10.1937 - Dok om vaskerum i kælderrum 1_A-III_568
- Nr. 8: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 9: 24.03.1970 - Dok om brugsret til et haveareal 1_A-III_568
- Nr. 10: 21.01.1972 - Dok om brugsret til et haveareal 1_A-III_568
- Nr. 11: 02.11.1972 - Dok om brugsret til et haveareal 1_A-III_568
- Nr. 12: 15.11.1973 - Dok om brugsret til et haveareal 1_A-III_568

- Nr. 13: 09.04.1976 - Lejekontrakt med med ejeren af ejerl nr 8 vedr et have areal 1_A-III_568
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 17: 10.11.2022 - 1. Navn og hjemsted

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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.

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi 4

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Kretavej 49, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 113--3328
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 21.04.2026

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Arbejdsweekend

Køber er gjort opmærksom på at der pligt til arbejdsweekend i ejerforeningen. Der opkræves et gebyr på 500kr ved udeblivelse

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.