



REAL

Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 66 |
| Kontant | 4.295.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 3.444 | Altan | Ja |
| Byggeår | 1935 | Energimærke | D |

Sagsnr. **113-3375**

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 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026



3-VÆRELSES I FLOT STAND ØVERST OPPE MED SYDVENDT ALTAN

Velkommen til Kretavej 47, 2. tv. – en indbydende og velindrettet 3-værelses lejlighed beliggende øverst i bygningen, hvor lys, ro og atmosfære går op i en højere enhed.

Lejligheden byder på et smukt og stilrent hjem med flotte, lyse plankegulve, der elegant binder rummene sammen, samt en imponerende stukkatur, som tilfører boligen karakter og klassisk charme. Her får du en bolig, hvor moderne komfort møder tidløs æstetik.

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: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

ROLIGE OMGIVELSER GANSKE TÆT PÅ BYLIV OG KØBENHAVN

Stuen er lys og rummelig med direkte udgang til en skøn sydvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen – perfekt til morgenkaffen, afslapning eller hyggelige sommeraftener. I en-suite forbindelse finder du det første soveværelse, som er rummeligt og byder på et fantastisk lysindfald. Det andet soveværelse er særligt stort og har lige så godt et lysindfald.

Køkkenet er fra 2022 og fremstår både funktionelt og indbydende med god plads og integrerede løsninger - heriblandt både vaske- og opvaskemaskine!

Badeværelset er absolut ikke det klassiske Københavner-bad: Det er stort, lyst og moderne med separat bruseniche og et stilrent udtryk. Gulvet er udført i mikrocement i 2025, hvilket giver et eksklusivt og tidssvarende look.

Området omkring Kretavej er særdeles attraktivt og byder på det bedste af både byliv og natur. Du bor i kort afstand til Amager Strand, hvor du kan nyde lange gåture, badeliv, løbeture eller bare udsigten over Øresund. Om sommeren emmer området af liv med caféer, strandaktiviteter og afslappet stemning.

Derudover er der kun ca. 10 minutters gang til Amager Strand Metro, som giver hurtig og nem adgang til både Indre By og Kastrup lufthavn. Nærområdet byder også på gode indkøbsmuligheder, hyggelige caféer, grønne områder og et velfungerende lokalmiljø.

Alt i alt en indflytningsklar og velholdt lejlighed med en attraktiv beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker en kombination af moderne boligkomfort, klassiske detaljer og nærhed til både strand og by.

Kontakt os for en fremvisning – denne bolig skal opleves!

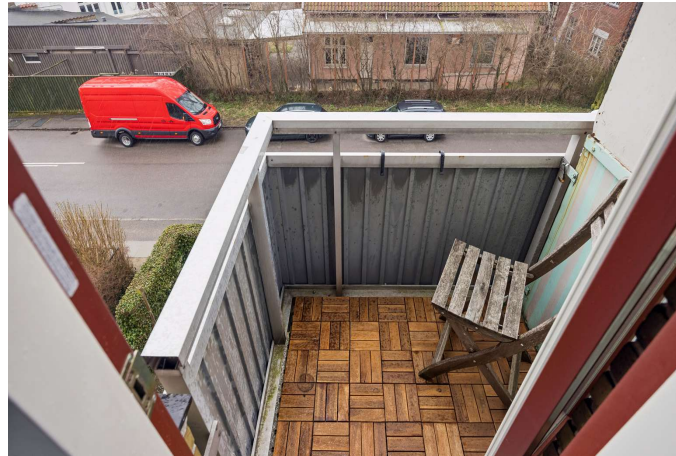
Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026



Stue



Altan



Udsigt



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026



Køkken



Køkken



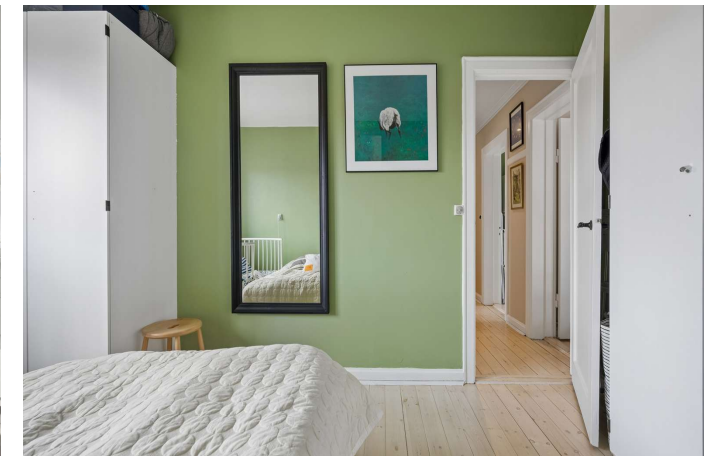
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026



Værelse



Gang



Badeværelse



Ejendommen

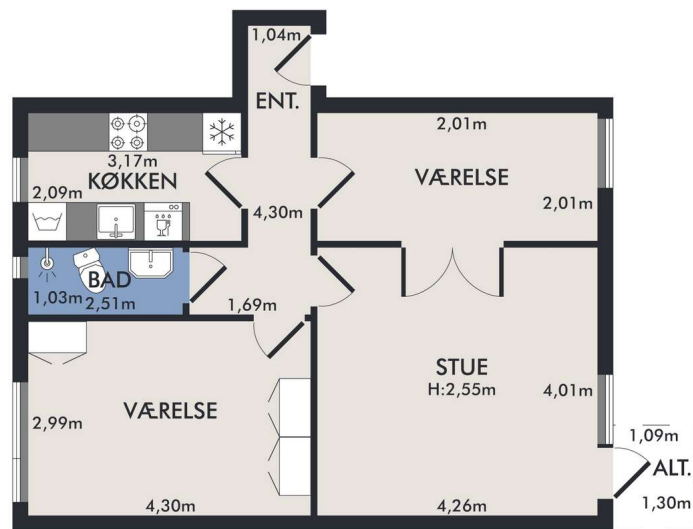


Ejendommen

Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

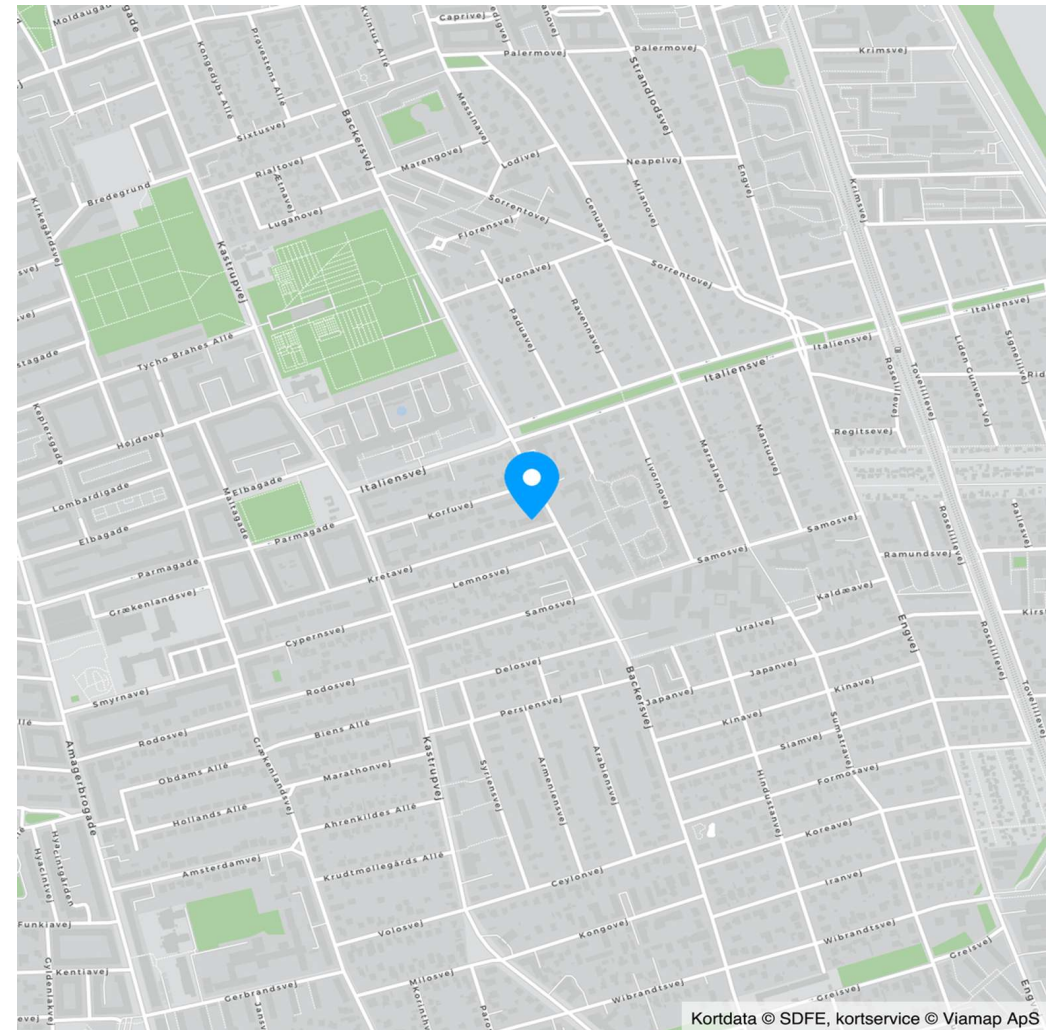
Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 8be Sundbyøster, København |
| BFE-nr.: | 125593 |
| Ejerl. Nr.: | 11 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1935 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.877.000 |
| Grundværdi: | 1.912.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.301.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.529.600 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 61 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 61 m ² |
| BBR-boligareal: | 66 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):

Komfur (Junker Induction, 2022), Ovn (Junker, 2022), Emhætte (Elica, 2022), Køle/fryseskab (2022), Opvaskemaskine (BEKO), Vaskemaskine (AEG, Komb. Vask og tørretumbler.)

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 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.728 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Årsforbrug af opvarmning af vand i 2025 udgør 1.991,90 kr.
Årsforbrug af varme i 2025 udgør 2.728,01 kr.
Samlet opkrævning af varme/varmt vand med fast gebyr: 4.877,41

A'conto varme udgør 430 kr. pr. måned og opkræves af administrator

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.738 | Kontantpris | kr. | 4.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 7.801 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.650 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 103 | Gebyr til foreningen/adm. for at registrere overdragelsen | kr. | 1.975 |
| Fællesudgifter | kr. | 21.691 | Købers advokat, anslået | kr. | 10.000 |
| | | | I alt | kr. | 4.334.625 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 41.333

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.488 md. / 281.857 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.213 md. / 230.552 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: 25.03.2026

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 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

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: Boligadministratorerne A/S

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 68 / 1520

Tinglyst: 68 / 1485

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til minimum et kælder- eller loftsrums.

Fællesfaciliteter

Fællesgård.

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 mv

- Nr. 16: 10.11.2022 - 1. Navn og hjemsted

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

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



Adresse: Kretavej 47, 2. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3375
Ejerudgift/md.: kr. 3.444

Dato: 13.04.2026

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.

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.

Bemærkninger på hårde hvidevare

Sælger oplyser, at tørretumbleren ikke tørrer konsistent.

Arbejdsweekend

Køber er gjort opmærksom på at udeblivelse fra arbejdsweekend i ejerforeningen bliver opkrævet 500 kr. jf. administratorbesvarelse pkt. 5.9.

Vandmåler

Der er opsat individuelle vandmålere d. 01.02.2023, hvorfor køber betaler for eget vandforbrug jf. administratorbesvarelse pkt. 5.11

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.