



REAL

Greisvej 17, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	3.345.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.431		
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3273**

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: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne lyse 2-værelses ejerlejlighed på 58 m², beliggende i en klassisk og velholdt ejendom fra 1935. Lejligheden ligger på 2. sal med et dejligt frit lysindfald og en god atmosfære, der straks byder dig velkommen.

Fra entréen er der adgang til alle rum, og planløsningen er både praktisk og funktionel. Den rummelige stue har plads til både sofa- og spiseafsnit og fremstår som lejlighedens naturlige opholdsrum. Herfra er der udgang til en solrig, vestvendt altan med god plads til cafébord og blomsterkrukker – et skønt uderum i de varme måneder.

Soveværelset er lyst og regulært med fin plads til dobbeltseng og opbevaring. Køkkenet fremstår i ældre stand, men er velholdt og med god skabsplads. Badeværelset er ligeledes ældre, men pænt og funktionelt. Lejligheden fremstår generelt i god stand og giver den nye ejer fine muligheder for at modernisere efter eget ønske og behov.

Ejendommen er opført i 1935 og fremstår med den klassiske Amager-charme. I foreningen findes gode fællesfaciliteter som gårdmiljø, cykelparkering og vaskemuligheder. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til både Amagerbrogades mange butikker og caféer, grønne områder som Kløvermarken og Amager Fælled samt metroen, der gør det nemt at komme hurtigt til både city, lufthavnen og Ørestad.

En skøn og velproportioneret toværelses med dejligt lysindfald, solrig altan og masser af potentiale – oplagt til førstegangskøberen eller parret, der drømmer om et hjem i et hyggeligt og centralt kvarter på Amager.

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

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: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026



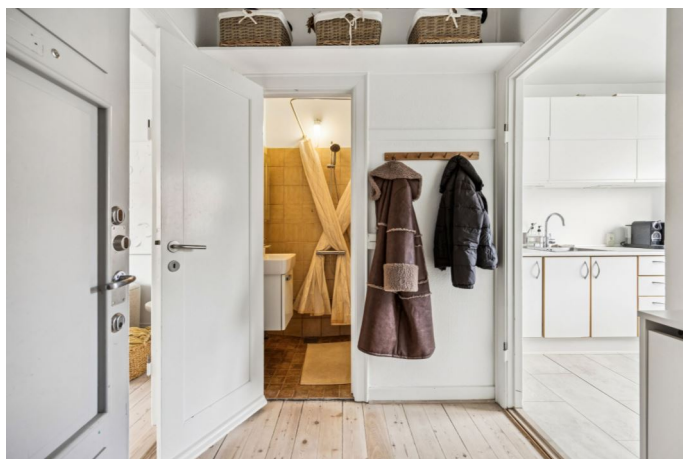
Køkken



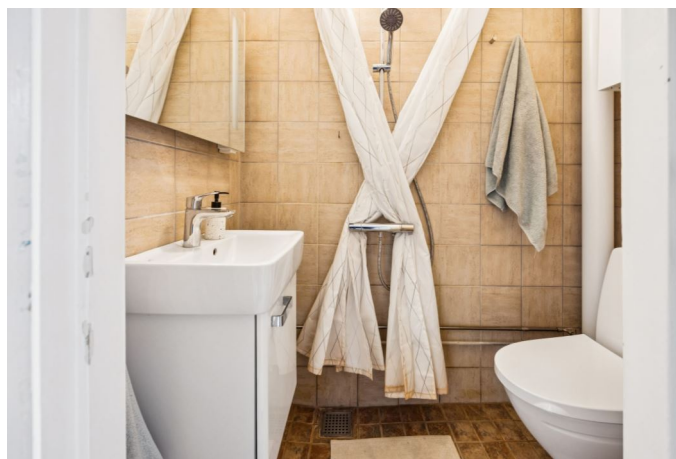
Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse



Entre

Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026



Udsigt



Udsigt



Område



Område



Område



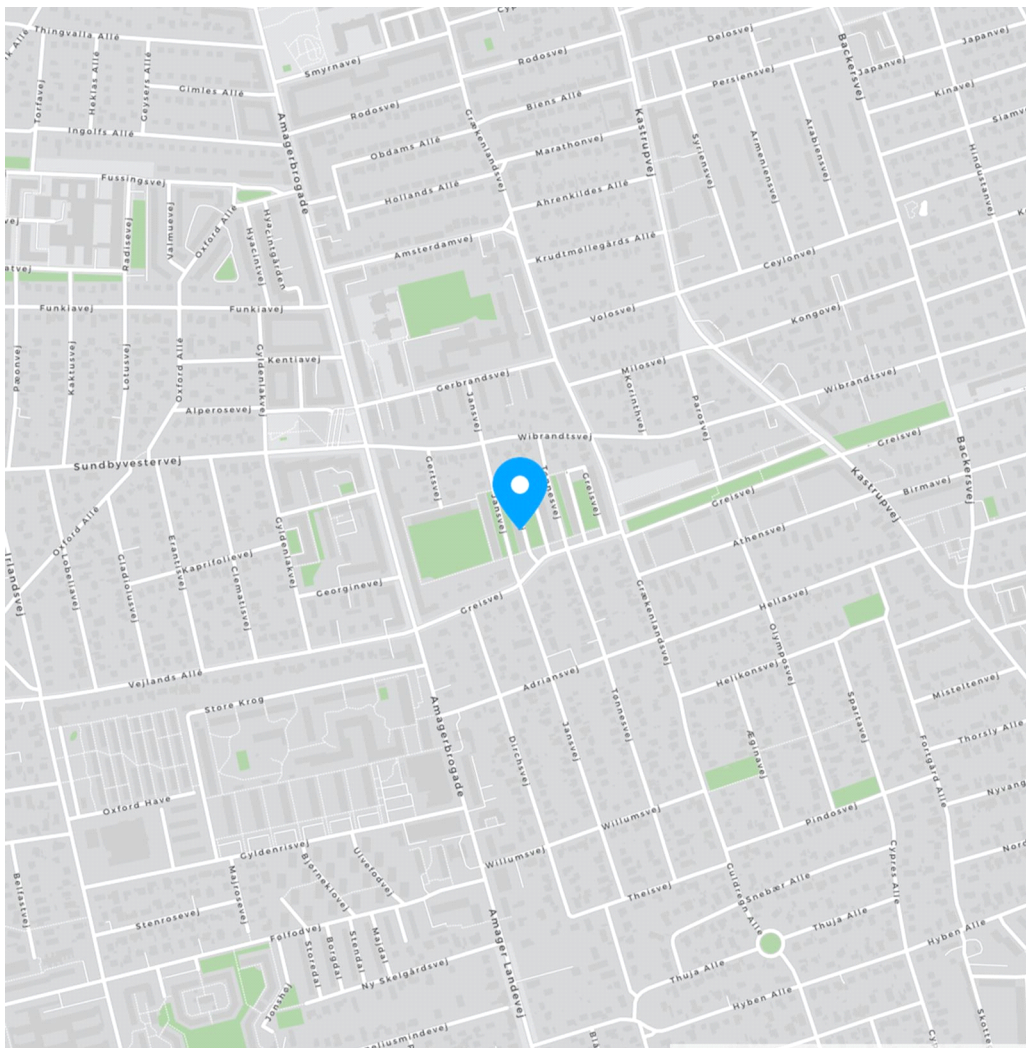
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026



Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3708 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136947
Ejl.nr.:	76
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.276.000 kr.
Grundværdi:	1.457.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.820.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.165.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²

BBR-boligareal:	58 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. 03.12.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Nr. 2 lyst d. 17.01.1935 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Nr. 3 lyst d. 25.01.1935 - Dok om forsynings-/aflednings mv.
Nr. 4 lyst d. 25.01.1935 - Dok om højspænding mv.
Nr. 5 lyst d. 25.01.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 6 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 7 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 8 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 9 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 10 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 11 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 12 lyst d. 11.02.1939 - Dok om haveanlæg.
Nr. 13 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 14 lyst d. 05.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 17 lyst d. 03.03.2020 - Vedtægter for Amager Haveby B.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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.

Kommendeprojekter i foreningen

Ejerforeningen har i 2025 fået udarbejdet ny 10 årige vedligeholdelsesplan som kan udleveres ved forespørgsel. Jf. referat af seneste generalforsamling byder fremtiden for ejerforeningen fortsat på en renovering af gården og af trappeopgangen, en opgradering af ejendommen el-installationer eller udført el-tjek.

Stigning i fællesudgifterne

Der er vedtaget stigning af fællesudgifterne med 3 % pr. 01.07.2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.487 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers varmemeforbrug er oplyst for perioden 01.04.2023 -31.03.2024.

Aconto varme udgør kr. 700,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 259,00 pr. mdr.

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 C.



Adresse: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.286	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.345.000
Grundskyld	kr.	5.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Ejerforening	kr.	20.640	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.450
Rottebekæmpelse	kr.	97		kr.	
Fælleslån	kr.	5.208	I alt		3.369.400

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.

Ejerudgift i alt 1 år

41.175

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.919 md./ 215.032 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.686 md./ 176.235 år v/24,00%
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: 15.01.2026
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: 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: Greisvej 17, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 113-3273
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 16.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån til E/F (facaderenovering i 2020)	49.836	31.12.2024
Fælleslån overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 10/1207
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 26.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

1. kælderrum/loftrum til hver lejlighed, mulighed for at blive skrevet op til ekstra.

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.