

REAL



Greisvej 10, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	206
Kontant	11.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.007	Grund m ²	591
Byggeår/ombygget	1933/1949	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3173**

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: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026



CAPS

HERSKABELIG MURERMESTERVILLA - PERFEKT SOM FLERFAMILIE- ELLER STORFAMILIEBOLIG

Velkommen til en enestående og sjældent udbudt muremestervilla, der med sin storslåede fremtoning og klassiske detaljer repræsenterer det bedste fra 1930'ernes arkitektur. Ejendommen er opført i 1933 og indfanger på smukkeste vis den herskabelige stil med solidt håndværk, fine stukdetaljer, rummelige opholdsrum og en atmosfære af tidløs elegance.

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: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

Med sine ca. 354 etagemeter fordelt over fire veludnyttede etager, tilbyder villaen en boligooplevelse ud over det sædvanlige. Her forenes den klassiske æstetik med moderne komfort, og resultatet er en bolig, der både føles eksklusiv, funktionel og indbydende.

Når du træder indenfor vil det smukke trappeløb straks afsløre husets herskabelige sjæl. I stuerne breder de lakerede, massive trægulve sig under de høje lofter, der prydes af originale stuk og elegante rosetter. De store vinduespartier inviterer dagslyset ind og skaber en let og luftig stemning, der forstærker den fornemme karakter. Den sydvendte balkon forlænger opholdsrummene ud i det fri og tilbyder et roligt sted at nyde morgensolen eller eftermiddagens gyldne lys med udsigt over den grønne og velanlagte have.

Villaen rummer tre køkkener og fire badeværelser – en sjælden fleksibilitet, som giver mulighed for både flerfamiliebolig, rummelig familievilla eller kombination af bolig og erhverv. De fem værelser og fire disponible rum giver rige indretningsmuligheder, hvad enten behovet er atelier, gæsteafdeling eller hjemmekontor. Tre smukke brændeovne fordelt i huset tilfører varme og stemning på kølige aftener og understreger hjemmets klassiske charme.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt og er løbende nænsomt vedligeholdt, så den oprindelige atmosfære er bevaret med respekt for husets historie. Den omkringliggende have er et kapitel for sig – en frodig og indbydende oase med gamle frugttræer, duftende blomsterbede og en solrig terrasse, der indbyder til sommermiddage og selskabelige stunder under åben himmel. Tilmed også en usædvanligt stor garage, der gør hverdagen lidt nemmere og opmagasineringen lidt nemmere.

Greisvej 10 er ikke blot en bolig – det er et hjem med sjæl, historie og herskabelig værdighed. Her får du en unik ejendom midt i det eftertragtede Græske Kvarter, hvor klassisk arkitektur og grønne omgivelser går hånd i hånd med nærheden til byens kultur, skoler og rekreative områder. Derudover er du blot 5 minutter på cykel fra nærmeste metro og yderligere 2 minutter til Amager Strand. På kun 18 minutter kan cykle herfra til Rådhuspladsen. Indkøbsmulighederne har du lige rundt om hjørnet.

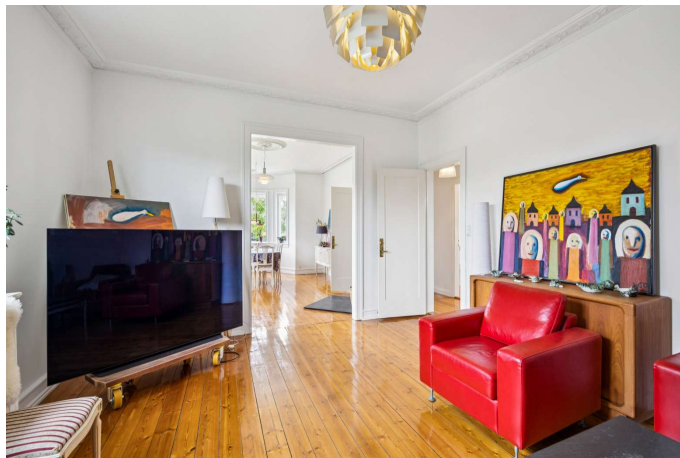
Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.



Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026





Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026





Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

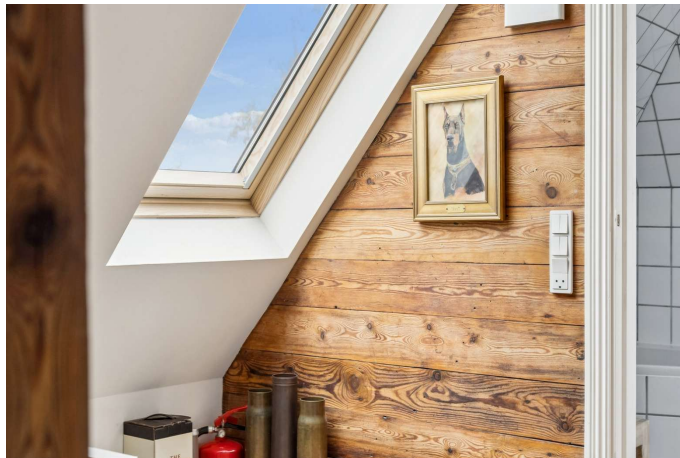




Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026





Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

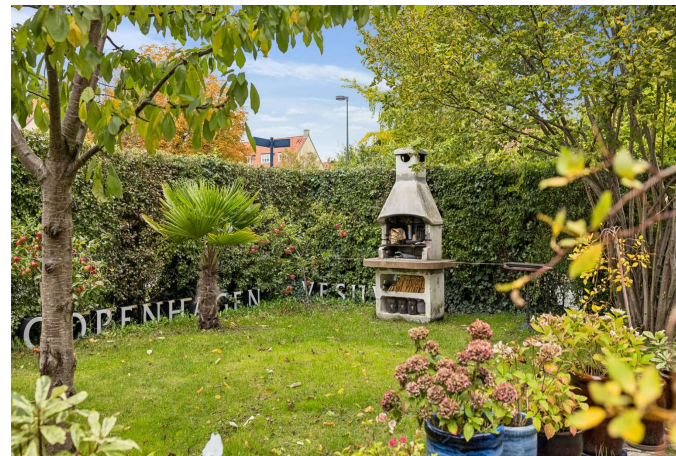
Dato: 14.03.2026



Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026





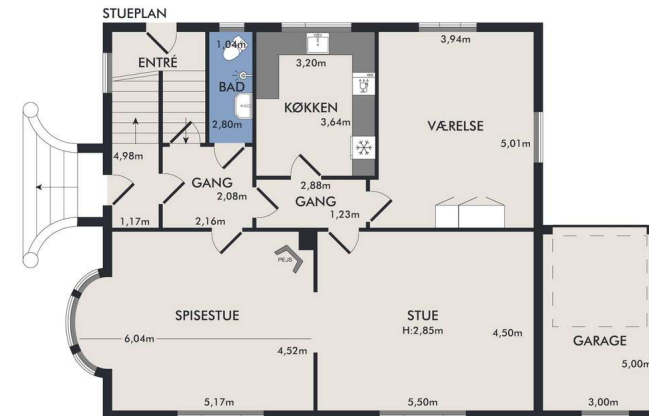
Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
 Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



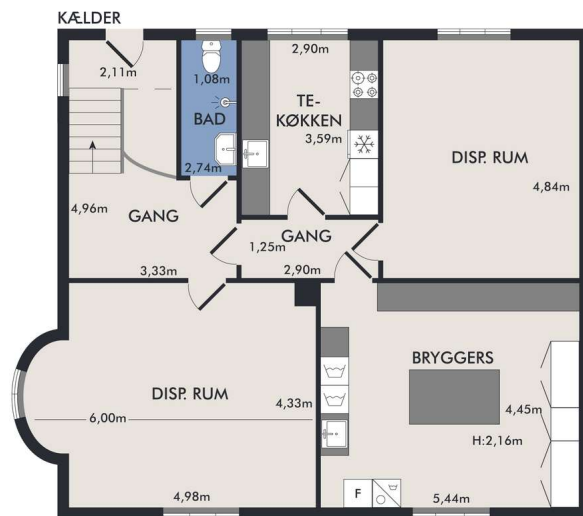
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

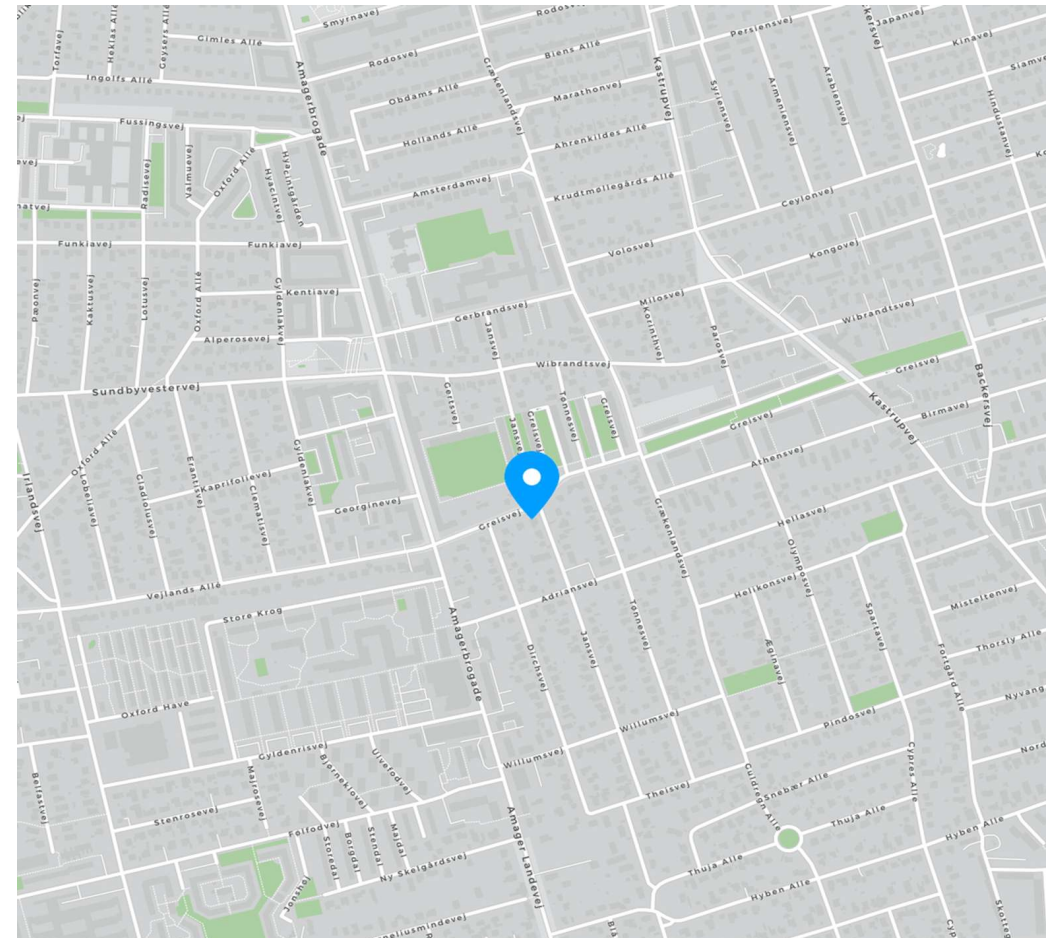
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3266 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6016859
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1933/1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.035.000
Grundværdi: 4.268.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.028.000
Grundlag for grundskyld: 3.414.400

Arealer**

Grundareal: 591 m²
- heraf vej 158 m²
Boligareal i alt: 206 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 121 m²
Garage: 16 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 19.11.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.09.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 17.01.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I)

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

KælderVaskemaskine mrk. "SIemens" Tørretumbler mrk. "Siemens" Køleskab mrk. "Gram" Kogeplade mrk. "Siemens" Ovn mrk. "Siemens" Emhætte mrk. "SIemens" StuenKøleskab mrk. "Siemens" Kogeplade mrk. "Siemens" Ovn mrk. "Siemens" Emhætte mrk. "Thermex" Opvaskemaskine mrk. "Siemens" 1. salKøleskab mrk. "AEG" Kogeplade mrk. "Siemens" Ovn mrk. "Siemens" Opvaskemaskine mrk. "IKEA" Emhætte mrk. "Siemens" Loft-Kogeplade m. 2 zoner mrk. "IKEA" Der gøres opmærksom på at der i kælden

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 21.721 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.943	Kontantpris	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	17.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Renovation, 2025	kr.	3.590	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.011
Skorstensfejning, 2025	kr.	1.406	Købers advokat , anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	12.099.861
HOFOR (fjernvarme-gebyr)	kr.	6.000	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, 2025	kr.	155			
Husforsikring (brand), 2025	kr.	1.582			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	72.089			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.064 md. / 756.763 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.073 md. / 624.879 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: Greisvej 10, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3173
Ejerudgift/md.: kr. 6.007

Dato: 14.03.2026

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 oplyst gæld udenfor købesummen.

Grundejerforening

Navn: G/F Møllevang

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for de i ejendommen værende brændeovne (3 stk) er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte disse afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må

køber forvente omkostninger hertil.

Varmekilde

Køber er gjort bekendt med at nuværende varmekilde er varmepumpe, og ikke som anført på BBR. Vi henviser ligeledes til energimærket.

Parkeringsbegrænsninger

Køber er gjort opmærksom på at grundejerforeningen har etableret parkeringsbegrænsning på vejen jf. brev af d. 27. juni 2025.

Vi henviser til vedlagte dokument herom.

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.