



REAL

Greisvej 41, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	62
Kontantpris	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.509		
Byggeår	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3090**

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 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en lys og velindrettet lejlighed i rolige omgivelser – men stadig tæt på byliv, strand og indkøb? Så er Greisvej 41, 2. th værd at se nærmere på.

Lejligheden ligger i en velholdt murstensejendom fra 1935 og byder på 62 m² fordelt på entré, rummelig stue med udgang til en stor vestvendt altan, soveværelse, ekstra værelse, badeværelse og et ældre køkken, der giver dig mulighed for at modernisere og sætte dit eget præg. Overalt er der et godt lysindfald og charmerende plankegulve.

Ejendommen har hyggelige, grønne fællesarealer – perfekte til grill, afslapning eller et hvil i solen – og du har gode, gratis parkeringsmuligheder lige ved døren.

Beliggenheden er svær at slå: Du bor fredeligt, men har Amager Strandpark kun få minutter væk og Amagerbrogade lige om hjørnet med masser af butikker, caféer og spisesteder. Offentlig transport og dagligvarebutikker findes også i gåafstand.

Ejerforeningen er sund og veldrevet med styr på vedligeholdelsen og lave ejerudgifter. Der er allerede lagt nyt tag, og fælleslånet er betalt ud for denne lejlighed.

En ideel bolig til både førstegangskøbere, singler, par eller den lille familie – og en oplagt mulighed for dig, der søger en god planløsning, attraktiv beliggenhed og potentiale for at skabe dit eget hjem.

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: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Greisvej 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025



Altan



Altan



Stue



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Greisvej 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025



Værelse



Værelse



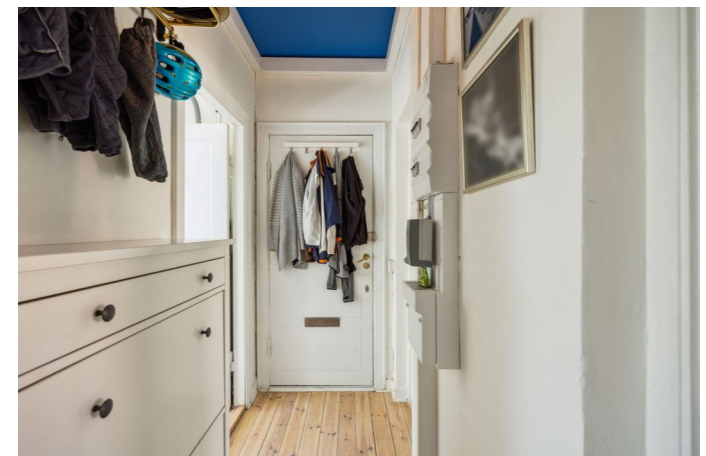
Værelse



Gang



Badeværelse



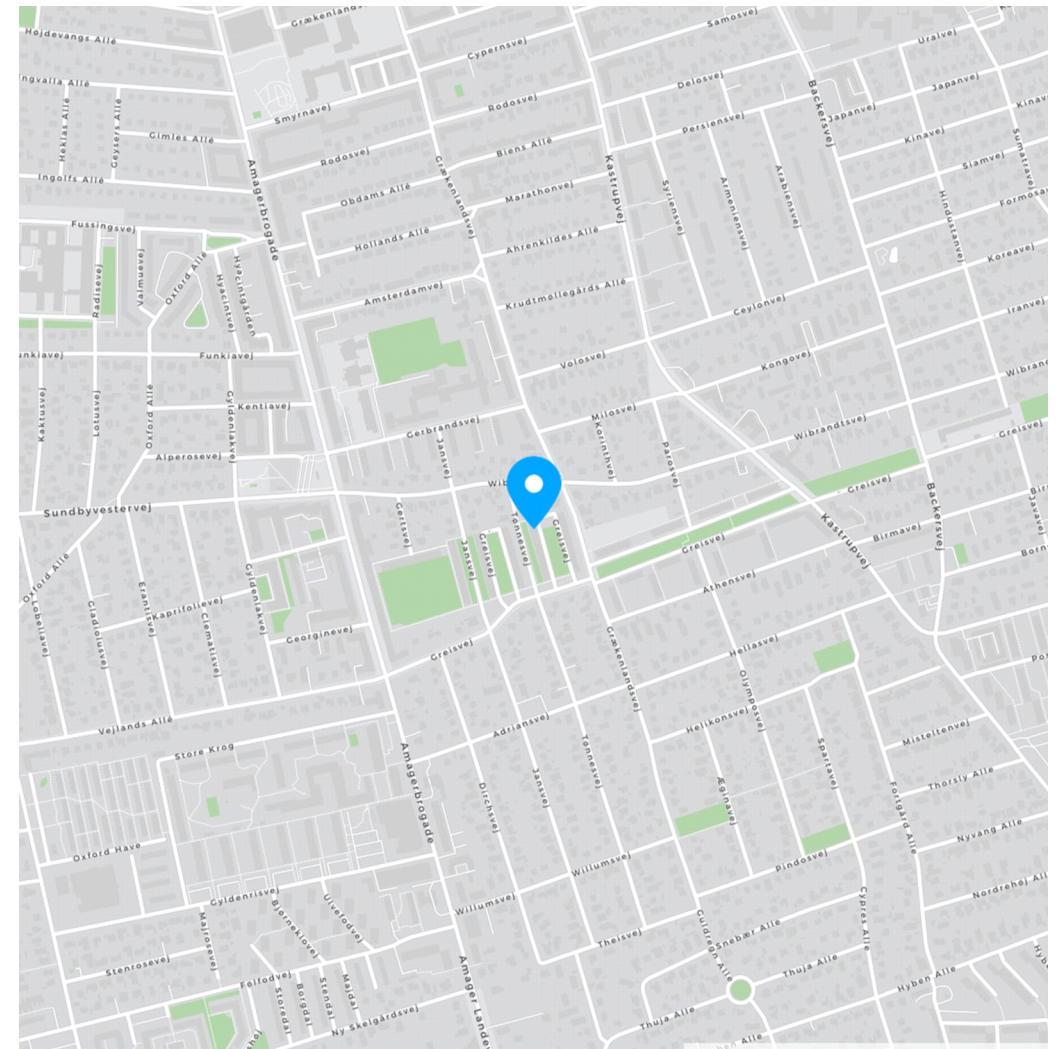
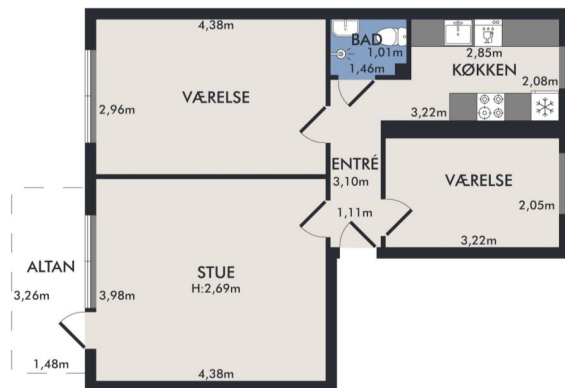
Gang

Adresse: Greisvej 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Greisvej 41, 2. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
 Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 3716 Sundbyøster, København
 BFE-nr.: 136979
 Ejl.nr.: 104
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Privat/Fællesvej
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 57 m²
 - heraf boligareal: 57 m²

BBR-boligareal: 62 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.602.000 kr.
 Grundværdi: 1.713.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.081.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.370.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.12.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse.
 Nr. 2 lyst d. 17.01.1935 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse.
 Nr. 3 lyst d. 25.01.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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. 23.08.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
 Nr. 13 lyst d. 11.02.1939 - Dok om haveanlæg.
 Nr. 14 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terraintet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 15 lyst d. 05.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
 Nr. 16 lyst d. 01.10.1976 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
 Nr. 17 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 19 lyst d. 07.03.2016 - Vedtægter
 Nr. 20 lyst d. 06.03.2018 - Vedtægter

Planer

Byplan nr. 6
 Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Komfur - Gorenje
 Køle/fryseskab - Elvita
 Opvaskemaskine - Candy

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Greisvej 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstedernes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.424 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vandforbrug fratrukket fællesudgifter

Lejlighedens andel af vandforbrug er beregnet ud fra fordelingstallet og seneste årsregnskab 2024/2025. Årlig vand udgør kr. 2.110,49 og er fratrukket fællesudgiften.

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 ejerudgiften.

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 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.616	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	6.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ejerforening	kr.	24.401	Ejerskiftegebyr	kr.	1.750
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	3.318.400
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		42.106			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.849 md./ 214.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.576 md./ 174.910 år v/24,30%
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: 20.08.2025
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 41, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3090
Ejerudgift/md.: kr. 3.509

Dato: 21.08.2025

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:

Kommende fælleslån - Facade

Vi gør desuden opmærksom på at der er vedtaget kommende fælleslån til renovering af murerværket. Denne lejligheds andel af projektet forventes at udgøre mellem kr. 67.307,69, svarende til 530,45 kr./md.. Omkostninger forbundet hermed overtages af køber. Se dokument 51. Bilag 1 - Projekt beregning på facaderenoveringsprojekt

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	1.742.630	1.742.630	1.477.740	DKK	1	130.783	16,25	4,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 11/1144

Adm. fordelingstal: 11/1144

Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles vaskeri, cykelkælder, Der er mulighed for at leje et kælderrum, såfremt der er et ledigt.

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 - din lokale ejendomsmægler

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.