



**REAL**

## Oxford Allé 42, 2300 København S

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>195</b>
Kontant	<b>14.995.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>5.776</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>699</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **113-3268**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026



### Oplev luksus i hjertet af det Engelske Kvarter på 195m2 boligareal

På en attraktiv og rolig adresse på Oxford Allé finder I denne gennemførte og særdeles velindrettede villa, hvor moderne komfort og høj kvalitet går op i en højere helhed. Ejendommen fremstår med et elegant og tidløst udtryk og byder på en gennemtænkt planløsning, der tilgodeser både familieliv og nem vedligeholdelse.

Allerede ved ankomsten mødes man af en indbydende entré, der danner en naturlig overgang til boligens opholdsarealer. Stueetagen rummer en smuk spisesstue og en rummelig opholdsstue, der ligger i åben og flydende forbindelse og skaber et lyst og luftigt miljø med plads til både hverdag og gæster. De store rum giver en naturlig sammenhæng i hjemmet og indbyder til samvær i elegante omgivelser.

Boligens køkken er stort og funktionelt indrettet med god bord- og opbevaringsplads og fremstår som et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her er der tænkt på både æstetik og funktionalitet, og køkkenet suppleres af et praktisk bryggers samt et separat viktualierum, som bidrager til en særdeles velfungerende hverdag. Stueetagen fuldendes af et stilrent badeværelse udført i kvalitetsmaterialer. Gulvvarmen i hele huset bidrager til varmt og godt indeklima.

På førstesalen fortsætter den høje standard med en velindrettet værelsesafdeling, der rummer fire rummelige soveværelser. To af værelserne er indrettet med egne walk-in closets, hvilket understreger boligens eksklusive karakter og giver ekstra komfort i dagligdagen. Et elegant badeværelse på etagen sikrer optimale forhold for hele familien og fuldender den private afdeling på bedste vis.

Boligen fremstår gennemgående lys, moderne og velholdt med fokus på kvalitet, rumfornemmelse og funktionelle løsninger. Her er tale om en bolig, der henvender sig til den kvalitetsbevidste køber, som ønsker et hjem med både plads, stil og en attraktiv beliggenhed på Amager midt i det populære engelske kvarter tæt på byens puls, grønne områder og hverdagens nødvendigheder.

En ejendom, der skal opleves, og som sjældent udbydes i dette område.

*Går du i salstanker er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en*

### 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: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026



Køkken



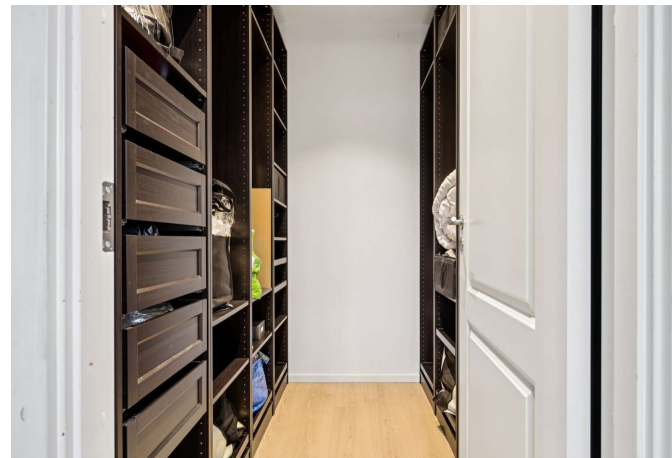
Stue



Stue



Værelse



Andet

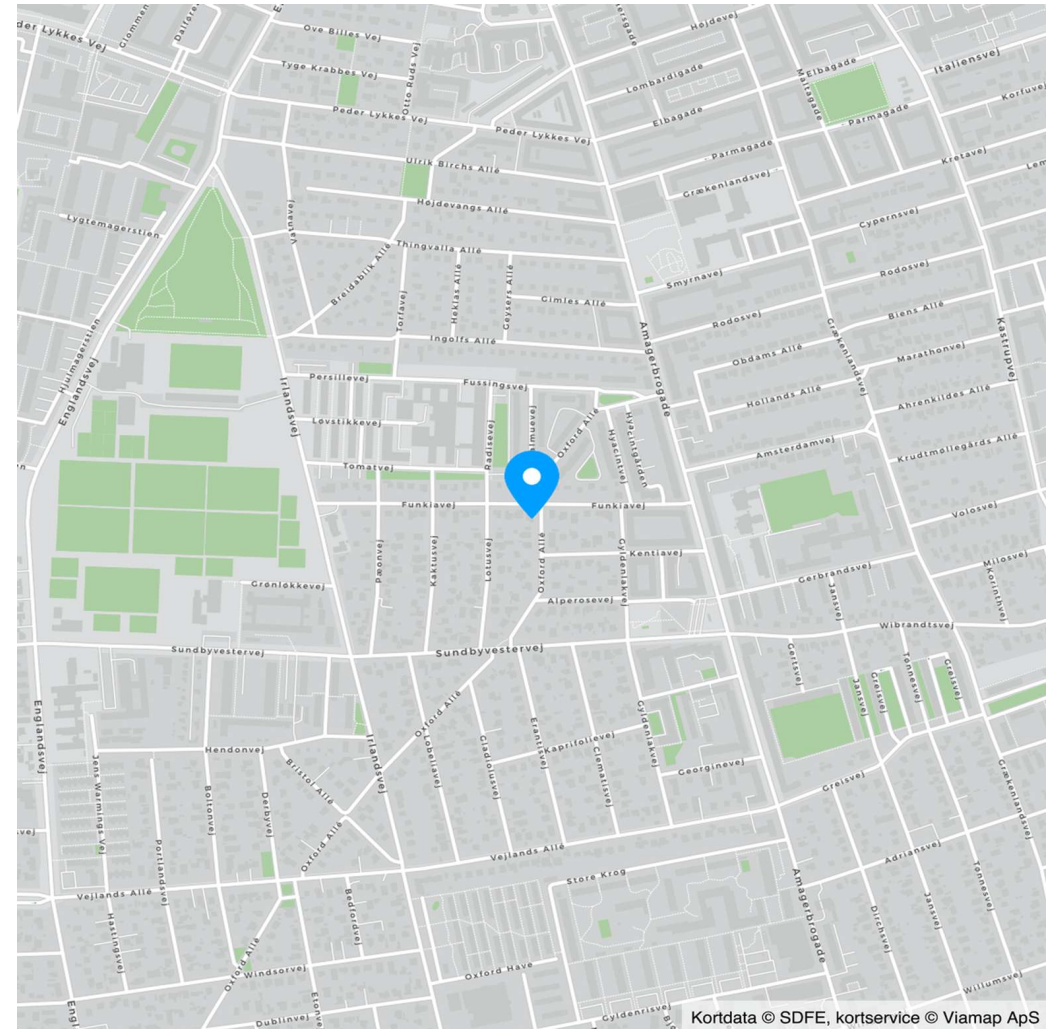
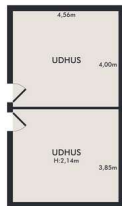


Badeværelse

Adresse: Oxford Allé 42, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 244 Sundbyvester, København  
BFE-nr.: 6012095  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 3.824.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.640.000  
Grundlag for grundskyld: 3.059.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 699 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 226 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 195 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 50 m<sup>2</sup>  
Lukkede overdækninger: 9 m<sup>2</sup>  
Udhus: 50 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.05.1912 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
- Nr. 2: 30.05.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 17.12.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 4: 07.03.1927 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv  
- Nr. 6: 14.06.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte, Mikrobølgeovn (Bosch), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police. policenr. 805-5.000.856.187.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.669 Forbrug: 7 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	44.064	Kontantpris	kr.	14.995.000
Grundskyld	kr.	15.602	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	91.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	15.096.850
Renovation, anslået	kr.	3.500			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.316			

**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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.816 md. / 945.791 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 65.081 md. / 780.970 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: Oxford Allé 42, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 113-3268  
Ejerudgift/md.: kr. 5.776

Dato: 16.03.2026

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:

Afventer G/F-skema

**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 ingen.

**Om anslåede boligskatter:**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Den offentlige ejendomsværdi er oplyst til kontantprisen kr. 13.5000.000,00. Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af kontantprisen minus 20 % i forsigtighedsprincip. Grundværdien er oplyst for vurderingen i 2020 til kr. 3.824.000.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises

desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.