

Oldensti 18, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**138**
Kontant	**12.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.305**	Grund m^2	**584**
Byggeår	**1965**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **113-3337**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Charmerende Villa med Fantastisk Lysindfald og Stor Sydvestvendt Terrasse

Velkommen til denne stilfulde og indflytningsklare villa, oprindeligt opført i 1965 og gennem årene moderniseret.

Med et boligareal på hele 138 kvadratmeter inviteres du indenfor til et hjem, hvor kvalitet, lys og funktionalitet går hånd i hånd. Allerede i entréen fornemmes rummeligheden og de gennemtænkte detaljer, hvor der både er god plads til opbevaring og en naturlig forbindelse videre til husets hjerte – det imponerende køkken-alrum. Her strømmer lyset ind ad store vinduespartier og fremhæver det elegante nyere køkken, der danner den perfekte ramme om både hverdagsliv og selskabelige middage.

Fra køkkenet træder du direkte ud på den solrige sydvestvendte terrasse, hvor dagen kan nydes fra morgen til aften. Terrassen indbyder til afslappede sommeraftener under åben himmel eller et roligt øjeblik med en kop kaffe og udsigt til haven. Stueetagen prydes af smukke, brede plankegulve, der tilfører varme og eksklusivitet til opholdsrummet. Herfra er der adgang til et elegant, nyrenoveret badeværelse samt trappen til første sal.

På førstesalen møder du et lyst repos, der giver adgang til tre generøse værelser – hvoraf det ene har en charmerende hems. Et ekstra badeværelse med skråvinduer og rummelig bruseniche fuldender etagen og gør boligen særligt velegnet til både familieliv og gæstebesøg. De to sydvendte værelser har desuden store panoramavinduer, som indrammer udsigten og giver huset et eksklusivt særpræg.

Kælderen byder på yderligere muligheder med to disponible rum, praktisk viktualierum, fyrrum samt gæstetoilet og egen udgang til haven.

Haven er stor, grøn og privat. Et ideelt frirum med solrige terrasser og masser af plads til leg, blomsterbede og hyggelige stunder under åben himmel.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Køkken



Alrum



Terrasse



Entre



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



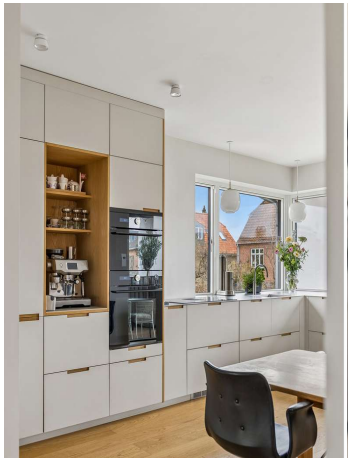
Stue



Køkken



Køkken





Køkken



Gang



Trappe

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Repos



Værelse



Værelse



Ejendommen



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Værelse



Stue



Gang



Terrasse



Have



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Ejendommen



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

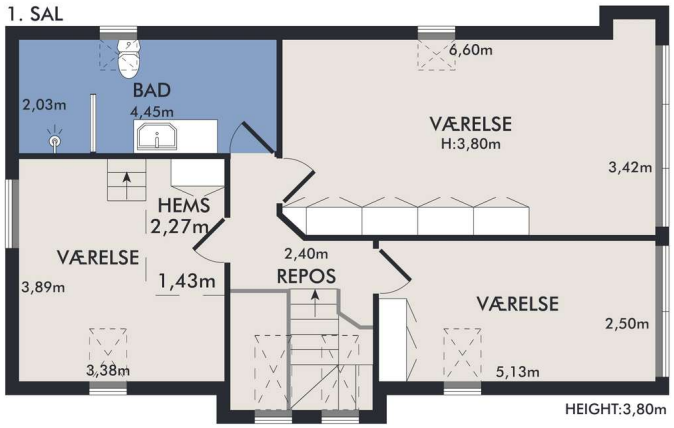
Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

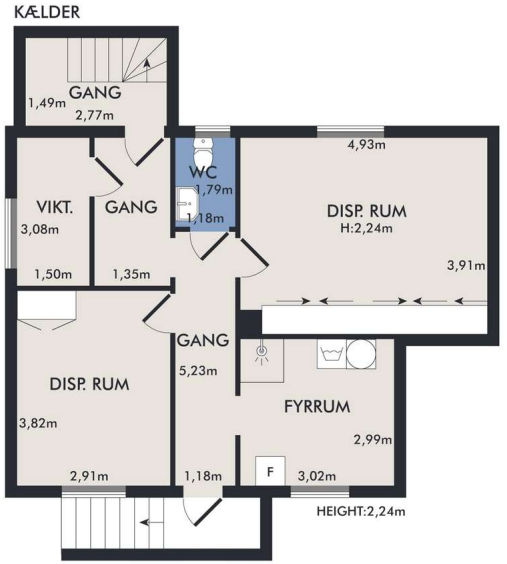
Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

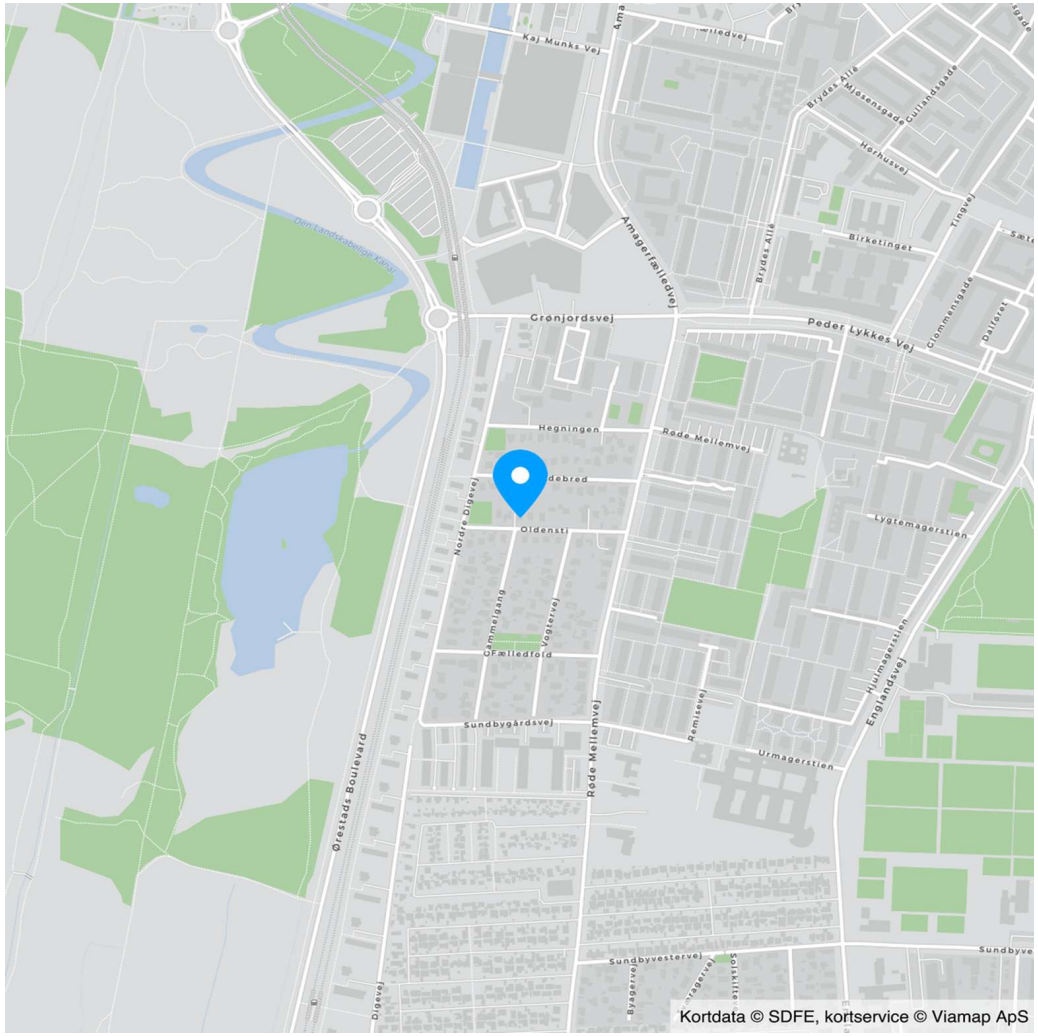
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	150 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	6010943
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.214.000
Grundværdi:	4.711.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.771.200
Grundlag for grundskyld:	3.768.800

Arealer**

Grundareal:	584 m^2
- heraf vej	71 m^2
Boligareal i alt:	138 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m^2

** 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: 13.10.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.10.1919 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 03.10.1935 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, vandforsyning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 5: 06.06.1967 - Dok om et wc i kælderen, Om resp se akt
- Nr. 6: 14.09.1967 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I

Planer
Ingen

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

Komfur (IKEA), Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.195 Forbrug: 27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3337
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.433
Grundskyld	kr.	19.221
Husforsikring	kr.	8.185
Rottebekæmpelse	kr.	111
Affaldsgebyr	kr.	3.205
Grundejerforening	kr.	3.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.655

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Købers advokat , anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	13.094.433

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.416 md. / 844.994 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.600 md. / 691.205 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: 01.06.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Oldensti 18, 2300 København S Kontantpris: kr. 12.995.000	Sagsnr.: 113-3337 Ejerudgift/md.: kr. 5.305	Dato: 02.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 5.826.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.138.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Søndervænge
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.