



REAL

Wibrandtsvej 96B, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	98
Kontant	8.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.094	Grund m ²	419
Byggeår	1975	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3144**

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: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026



CAPS

**TILBAGETRUKKET I ROLIGE OMGIVELSER MED HAVELÅGE DIREKTE TIL GRØNT AREAL
- ET HUS DER SKAL OPLEVES**

Det er en sand fornøjelse at byde velkommen i et hus, hvor selv ejendomsmægleren ikke kan beskrive, hvor indbydende det er. Et hus, som overrasker med en så gennemført planløsning, at selv den mest optimistiske boligsøgende ikke vil tro det. Huset ligger tilbagetrukket fra Wibrandtsvej og trafikken og er placeret lige ud til et stort, grønt areal med en direkte låge hertil. Man tror det ikke.

Og for at toppe det, er huset i fuldkommen gennemført stand! Dette er et hus, der bare SKAL opleves i virkeligheden.

Læs meget mere på næste side..

##

Velkommen til Wibrandtsvej 96B. Et hus med en perfekt kombination af funktionalitet, topmoderne komfort og ideel beliggenhed. Ejendommen er oprindeligt opført i 1975, men har gennemgået en omfattende totalrenovering i 2018, hvilket gør den til et sandt mesterværk af moderne design og funktionalitet. Med sine 98 kvadratmeter boligareal samt et praktisk disponibelt rum og skur tilbyder denne villa alt, hvad familien har behov for i allerfineste format.

Huset imponerer fra første øjekast med sin yderst funktionelle planløsning. Du træder ind i en rummelig entré, der leder dig videre til den store stue. Her er der masser af plads til både sofaarrangement og spisebord. Fra stuen er der direkte udgang til en fantastisk sydvendt træterrasse. Terrassen er yderst privat takket være de omkransende høje hække og smukke træer.

Køkkenet er fra 2018, men renoveret igen i 2025 med stilrene beige/grå elementer og byder på alt, hvad man kan forvente af et moderne køkken samt rigelig opbevaringsplads. Det åbne køkken-alrum skaber en naturlig forbindelse mellem madlavning

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: Wibrandsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026

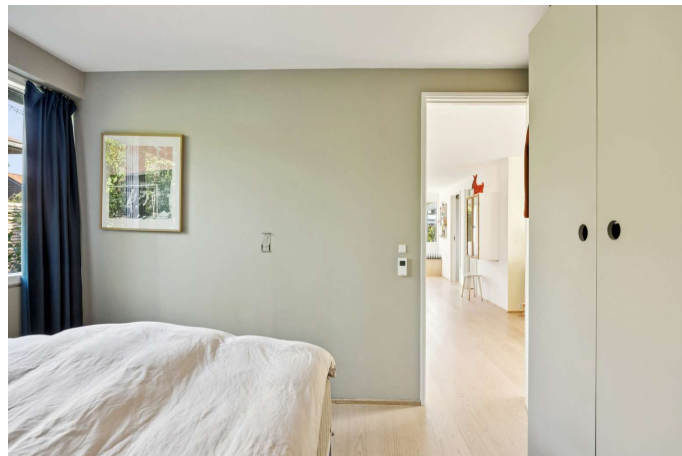




Adresse: Wibrandsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026

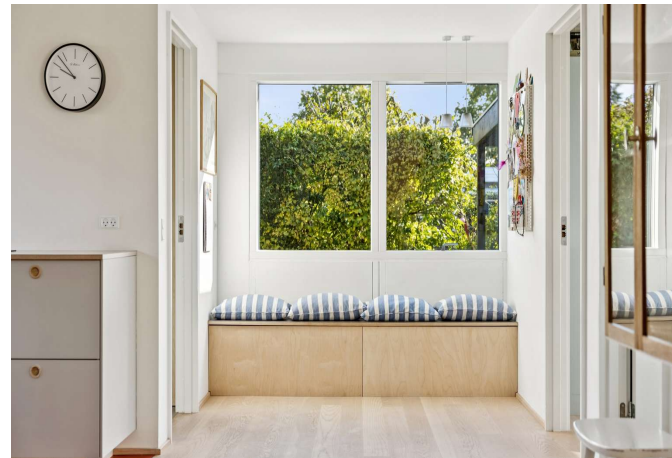




Adresse: Wibrandsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026





Adresse: Wibrandsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

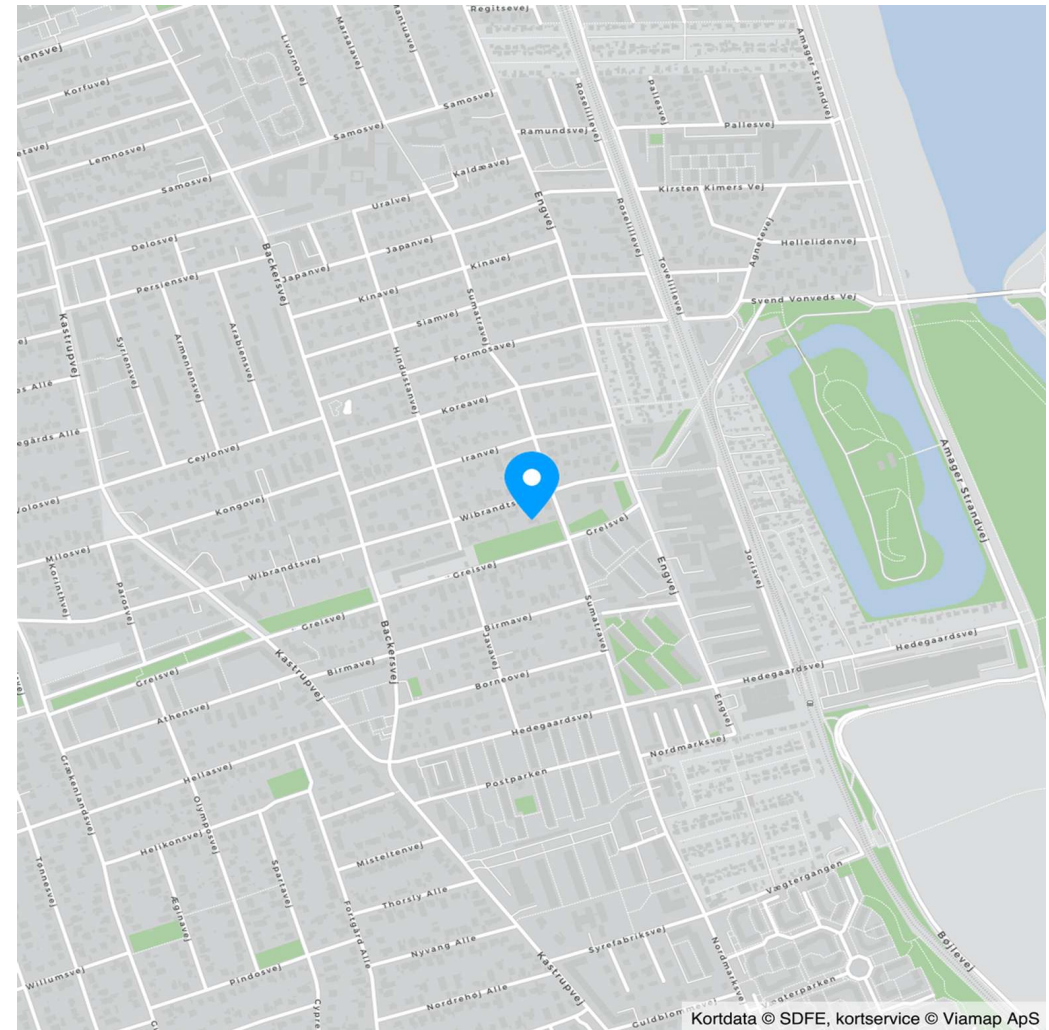
Dato: 16.03.2026



Adresse: Wibrandsvej 96B, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
 Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 4293 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6017737
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.673.000
Grundværdi: 4.486.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.538.400
Grundlag for grundskyld: 3.588.800

Arealer**

Grundareal: 419 m²
- heraf vej 11 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 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: 08.03.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.11.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 3: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 4: 21.04.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 18.06.1975 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 6: 27.06.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 08.07.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 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):

Ovn mrk. "Ukendt"Kogeplade mrk. "Ukendt"Emhætte mrk. "Ukendt"Køle-/fryseskab mrk. "Ukendt"Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"Vaskemaskine mrk. "Ukendt"Ladestander medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 9 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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-/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.

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.146	Kontantpris	kr.	8.695.000
Grundskyld	kr.	18.303	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.050
Renovation	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	8.757.320
Rottebekæmpelse 2026	kr.	142	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.		
Husforsikring	kr.	4.027			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.123			

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.738 md. / 548.858 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.766 md. / 453.197 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: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.094

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:

Ingen oplyst gæld uden for købesummen.

Grundejerforening

Navn: G/F Lykkeshøj Kasserer Daniela Cignitti

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.