



REAL

Wibrandtsvej 96B, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	98
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.126	Grund m2	419
Byggear	1975	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3144**

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: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

**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..

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: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

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 og samvær med familie eller gæster.

I den ene ende af huset findes et master bedroom i god størrelse, og i den modsatte ende to separate værelser, der kan fungere som børneværelser eller kontor efter behov. Badeværelset er fra 2021 og er lækkert indrettet med terrazzofliser, væghængt toilet, rainshower og vindue for naturligt lysindfald og frisk luft efter et lunt bad.

Hele huset emmer af kvalitet; gulvvarme overalt sikrer komfort året rundt, mens nye gulve fra renoveringen bidrager til det eksklusive udtryk sammen med vinduerne fra 2020. Bemærk, at huset har energimærke B.

Foruden den fantastiske terrasse er haven en oase for leg og afslapning med sol hele dagen takket være dens sydvestlige orientering.

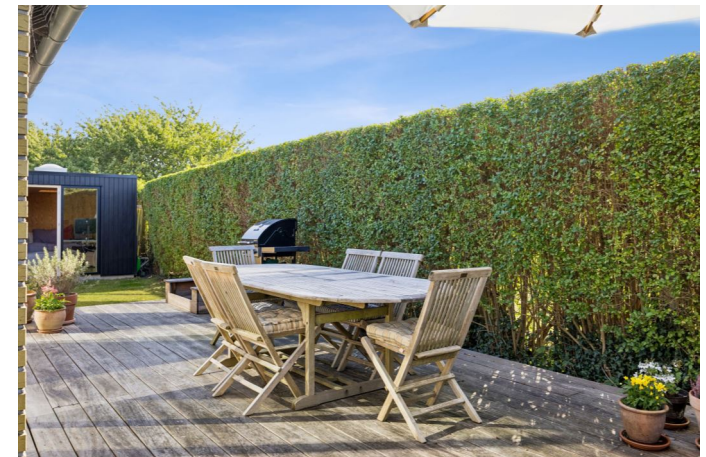
Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret i det mest attraktive kvarter på Amager tilsluttet skoledistriktet for Skolen ved Sundet, hvor børnene trygt kan cykle hen på blot to minutter. Kun otte minutters gang bringer dig til Femøren metrostation, som hurtigt forbinder dig med resten af København – lufthavnen eller Kgs. Nytorv nås nemt herfra. Foretrækker du hellere at cykle, kan du på 17 minutter nå til Kgs. Nytorv. Amager Strandparks fantastiske omgivelser er en kort gåtur herfra, ligesom Amagerbrogades pulserende liv venter dig inden for få minutters cykeltur.

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

Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

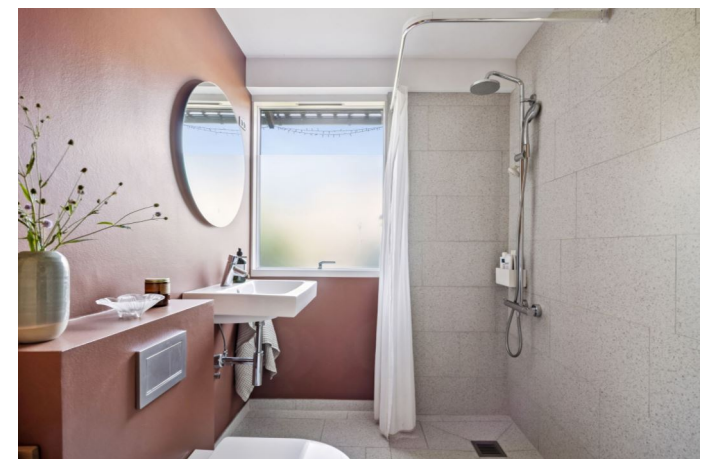
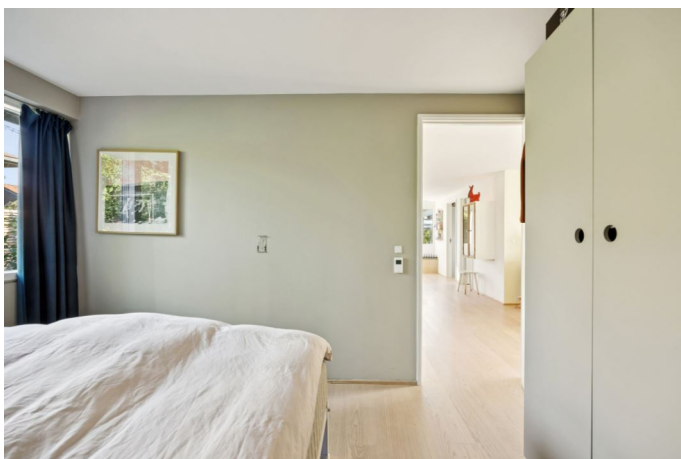
Dato: 10.01.2026



Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

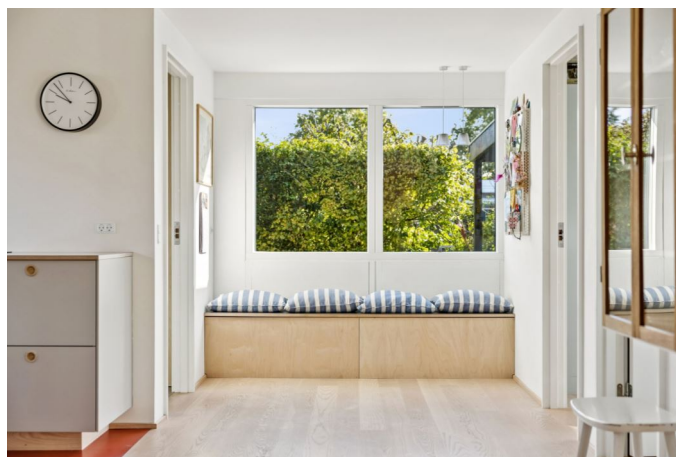
Dato: 10.01.2026



Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026



Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

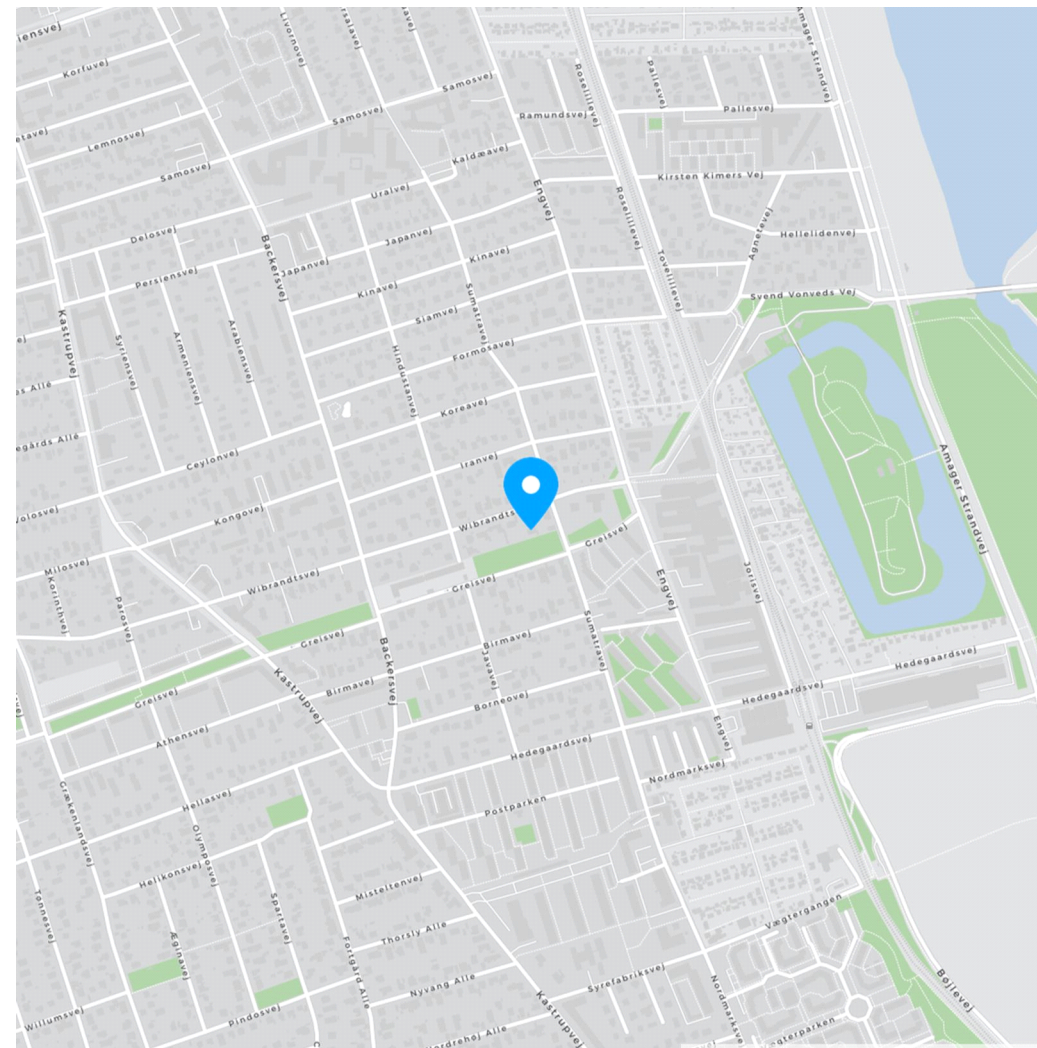


Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4293 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6017737
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal:	419 m ²
- heraf vej	11 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 08.03.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 15.11.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv.
Nr. 3 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Nr. 4 lyst d. 21.04.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 5 lyst d. 18.06.1975 - Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 6 lyst d. 27.06.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 7 lyst d. 08.07.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 8,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

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.



Adresse: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.146	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	18.303	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	4.027	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	9.059.120
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	142			

Ejerudgift i alt 1 år

49.507

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.119 md./ 577.429 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.439 md./ 473.272 år v/24,00%
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: 10.01.2026
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: 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: Wibrandtsvej 96B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3144
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.01.2026

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.

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	4.202.000	4.202.000	4.217.823	DKK	2,15	130.123	28,75	2,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Lykkeshøj Kasserer Daniela Cignitti

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Ukendt"

Kogeplade mrk. "Ukendt"

Emhætte mrk. "Ukendt"

Køle-/fryseskab mrk. "Ukendt"

Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"

Vaskemaskine mrk. "Ukendt"

Ladestander medfølger ikke i handlen.

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 - vi sætter pris på Amager

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.