Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Salgsopstilling

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000
Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602
Dato: 31.10.2026



Beskrivelse:

Nogle huse lægger man mærke til, så snart man drejer ind ad vejen. Wibrandtsvej 5 er ét af dem. 198 m2 - inkl. istandsat og flot kælder.
Det er en smuk, rød murermestervilla fra 1931 i et roligt villakvarter midt på Amager.
Her får I hele stueetagen, hele kælderen og jeres egen have. Det er villalivet med alt, hvad det rummer, uden at I skal passe et helt hus alene. Lejligheden er for jer, der vil have charmen fra det gamle hus, komforten fra den nye renovering og en have, hvor børnene kan vokse op. Amager strand, by og hverdagsliv lige uden for døren. Beliggenheden er en stor del af charmen. På en kort cykeltur er I ved Amager Strandpark med lange sandstrande, lagune, badebroer og masser af plads til både vinterbadning, drageflyvning og sandslotte. Metroen ved Amager Strand og Femøren tager jer hurtigt ind til byen. Og så er der Amagerbrogade, som alle i kvarteret elsker, med supermarkeder, slagter, bager, specialbutikker, caféer og restauranter. Bussen, skoler, institutioner, idrætsforeninger og legepladser ligger tæt på.
Stuen – lys, sjæl og plads til hele familien: Når I træder ind i stuen, ser I det med det samme: stukloftet med de fine rosetter, de lyse plankegulve og de høje, sprossede vinduer, der lukker lyset ind fra flere sider. Om sommeren slår I den dobbelte havedør op, og så går man direkte ned ad den smukke gamle stentrappe og ud i haven.
Køkken-alrummet – husets samlingspunkt : Fra stuen går man gennem den brede dobbeltdør ind i køkken-alrummet. Døren er indrammet af en hel væg med hvide højskabe og indbygget ovn, så der er plads til alt fra madpakkebokse til fødselsdags-service. Langs bagvæggen ligger det grebsfri køkken med hvide fliser, Quooker og åbne hylder, og under PH-lampen ved det store vindue er der plads til et langt spisebord til hele familien og gæsterne. Udsigten er grøn hele året, og fra bordet kan I holde øje med børnene, der leger i haven. Fra køkkenet fører en lys trappe med glasværn og trætrin ned til kælderen.
På stueetagen ligger også et roligt soveværelse med masser af skabsplads og udsigt til det grønne. Børneværelset har gulvvarme og plads til køjeseng og legetøj. Og så er der et badeværelse med gulvvarme og bruseniche.
Kælderen – husets hemmelige trumfkort: Det her er ikke en kælder til julepynt og gamle cykler. Kælderen er gennemrenoveret og har god loftshøjde, rå betongulve og fritlagte bjælker. Den har sin egen indgang og rummer en gang med indbygget plads til jakker og sko, to store rum og et vaske-/bryggers. Og så er der badeværelset: indmuret badekar, separat bruser, smukke fliser, messing armaturer og gulvvarme. Et rigtigt spa-rum til de rolige aftener, når ungerne er puttet. Brug rummene som legerum, hjemmekontor, gæsteværelse eller teenageafdeling når den tid kommer. Kælderen vokser med familien.
Haven – jeres egen grønne stue : Haven fortil har I helt for jer selv, og her er der virkelig plads. Den store græsplæne har plads til to fodboldmål, sandkasse, rutsjebane og vandkamp. Høje hække og et træ med purpurrøde blade skærmer for indkig og giver haven sin ro. Under husets store, gamle træ ligger en belagt terrasse med plads til det lange havebord, grillen og de sene sommeraftener. Indkørslen har plads til flere biler og deles med overboen.

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: Camilla Lindhard

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS

Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602

Dato: 31.10.2026













Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602

Dato: 31.10.2026








Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Ideel anpart (villa)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2766 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6016428
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Opført/ombygget år: 1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 14.083.000,00
Grundværdi: 7.622.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.055.904,00
Grundlag for grundskyld: 3.429.900,00

Arealer **

Grundareal for den samlede ejendom:	653 m^2
- heraf vej:	70 m^2
Boligareal i alt:	99 m^2
Øvrige arealer:	
Kælderareal:	99 m^2

Lejligheden har brugsret til forhaven og hele kælderen.

*** 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.*

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer i køkkenet medfølger. Liste fremsendes til køber.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
19.4.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.9.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
5.9.1929 Dok om snekastning og vedligeholdelse af vejene mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
1.3.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
21.8.1997 Dok om sameje. Udvidet påtaleret.
23.5.2003 hæftelser Vedtægter for grundejerforeningen Zibrandt, tillæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000
Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602
Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej Insekt: ◉ Ja ○ Nej Rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 15.580,00
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme -
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ideel anpart - areal, ejerandel og brugsret. Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter. Lejligheden er anpart nr. 1 med fordelingstal 45/100.
I.h.t. samejekontrakten har lejligheden brugsret til forhaven og hele kælderen. indkørslen deles med overboen, og her er plads til flere biler.
Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008 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.
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.
Tillæg til oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ideelle anparter
Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlaget for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, med 45/100 fordeling i.h.t. samejekontrakten. Der tages derfor forbehold for de angivne beløb, og købers ejerudgifter kan derfor variere i forhold til de oplyste. **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

... Fortsættes på side 6

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk

Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.685,11	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.695.000,00
Grundskyld 2022	kr. 13.994,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	54.050,00
Husforsikring	kr. 4.633,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.000,00
Renovation	kr. 3.304,00	I alt	kr.	8.764.050,00
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,		
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 108,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.224,11			

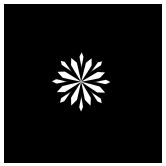
Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger 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: 48.687 md./ 584.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.733 md./ 476.790 år v/ 24,50 %
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: 31.10.2026. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Wibrandtsvej 5, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 430000372
Ejerudgift/md.: kr. 3.602

Dato: 31.10.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:
Ingen ifølge sælger.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Zibrandt
Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

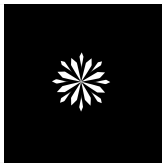
Anpartsforhold:
Fordelingstal: 45/100

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 58.000,00 i form af byrde lyst pantstiftende.
Forhøjelse af sikkerhed Nej
Fællesudgift dækker flg. udgifter: der indbetales aconto kr. 3.450 pr. måned for lejligheden til drift og vedligeholdelse.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:
Forhaven, hele kælderen, og fælles brugsret til indkørsel og fælles hovedopgang.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening