



REAL

Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	139
Kontant	9.998.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.217	Altan	Ja
Byggeår	1875	Energimærke	C

Sagsnr. **156-2073**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. +45 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

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: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026



Wesselsgade på Indre Nørrebro i København er en historisk og bevaringsværdig gade kendt for sine velbevarede, ældre etageejendomme og byhuse. Gaden ligger ideelt med kort afstand til Sortedam Dossering og søerne, og med nem adgang til et væld af specialbutikker, caféer, restauranter og kulturliv på Nørrebro.

Området er præget af en charmerende blanding af kontraster, grønne gårdum og et aktivt byliv. Området er meget eftertragtet og tiltrækker i dag mange højtuddannede og kreative børnefamilier. Bygningerne er beskyttet under bevarende lokalplaner for at sikre gadens unikke identitet og stemning.

Lejligheden er med sine 139m² og store altan, meget sjældent til salg. Du får et meget stort køkken/alrum stue med udgang til den store altan. Oprindeligt to stuer ensuite og yderligere to værelser, klinkebadeværelse med badekar.

Denne lejlighed SKAL opleves! Med de mange m², 4 værelser, stort køkken/alrum, altan og på en af Nørrebro's aller bedste beliggenheder - RING 22370990 for en fremvisning.

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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026



Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026



Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026





Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	945 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	141683
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.693.000
Grundværdi:	5.983.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.754.400
Grundlag for grundskyld:	4.786.400

Arealer**

Tinglyst areal:	132 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	132 m ²
BBR-boligareal:	139 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	39.547	Kontantpris	kr.	9.998.000
Grundskyld	kr.	24.411	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Fællesudgifter	kr.	33.504	I alt	kr.	10.059.850
Antenne og internet	kr.	1.020			
Rottebekæmpelse, Anslået	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	98.607			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.197 md. / 650.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.332 md. / 531.990 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.



Adresse: Wesselsgade 13, 4. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2073
Ejerudgift/md.: kr. 8.217

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 18: hovedstol kr. 20.000
Nr. 20: hovedstol kr. 3.202.000
Nr. 21: hovedstol kr. 3.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 132 / 1705
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Servitutter

- Nr. 1: 05.04.1852 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.05.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (L/41)
- Nr. 3: 12.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 14.11.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 25.08.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 25.04.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 06.10.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 22.06.1955 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 24.02.1981 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 10: 17.02.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 21.05.1990 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 12: 16.08.1991 - Tillæg til saneringsplan KORREKTE AKT 1_E-II_623
- Nr. 13: 26.11.1991 - Tillæg til saneringsplan
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F 13-I
- Nr. 15: 02.06.1995 - Vedtægter for ejerforen - tillæg
- Nr. 16: 04.12.1995 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 17: 14.06.2000 - Stiftelsesoverensk. og vedtægter for gård- laugget Peblinge Dosserings Kæreen

Planer

Kommuneplan R24.B.3.1 - R24.B.3.1 - B4*
Lokalplan 623 - Wesselsgade II

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