



REAL

Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	6.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.023		
Byggear	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8233**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Fra den indbydende entré træder vi ind i den store, lyse stue. De brede vinduespartier giver et smukt lysindfald og fremhæver de ikoniske mahogni-gulve, som tilfører rummet elegance. Stuen kan nemt indrettes som både opholds- og spisesstue. Herfra fortsætter vi til det nuværende spise- og kontorområde, adskilt af en foldevæg, som let kan udskiftes med en fast væg. Fra begge rum er der adgang til den sydvestvendte altan, hvor du kan nyde solen det meste af dagen. Udsigten over Wessels Have og fællespoolen skaber en skøn atmosfære, og altanen er opgraderet med hårdtræsgulv. Soveværelset byder på god ro og fine opbevaringsmuligheder i de indbyggede skabe. Køkkenet er praktisk indrettet med god skabs- og bordplads samt et hyggeligt spiseområde. Badeværelset står i original, velholdt stand og har et charmerende badekar. En lejlighed med masser af lys, charme og fleksible indretningsmuligheder.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1990 og fremstår i særdeles flot stand. Som beboer i Wessels Have får du adgang til en række attraktive fællesfaciliteter, der sætter rammerne for et både aktivt og afslappende hverdagsliv. Det stemningsfulde gårdmiljø rummer bl.a. et indbydende poolområde med både børne- og voksenpool, et stort terrasseområde med to kugrill, sauna samt en petanquebane – alt sammen eksklusivt for beboerne. Derudover byder ejendommen på cykelparkering, veludstyret fitnessrum, to rummelige festlokaler i kælderens samt mulighed for at leje parkeringsplads.

Området:

Lejligheden er placeret i det populære Klimakvarter, hvor naturen aldrig er langt væk. Du bor tæt på grønne oaser som Kildevældssøen, Fælledparken og Ryvangens Naturpark, mens Svanemølle Strand ligger kun en kort cykeltur fra hoveddøren – perfekt til en dukkert på varme sommerdage. Området byder samtidig på et bredt udvalg af dagligvarebutikker, hyggelige caféer, specialforretninger og træningsmuligheder. Med både metro, S-tog og busser inden for kort afstand er det nemt og hurtigt at komme rundt i hele byen.

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: Lasse Lemche

Adresse: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026



Hall



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Terrasse

Adresse: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026



Udsigt



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



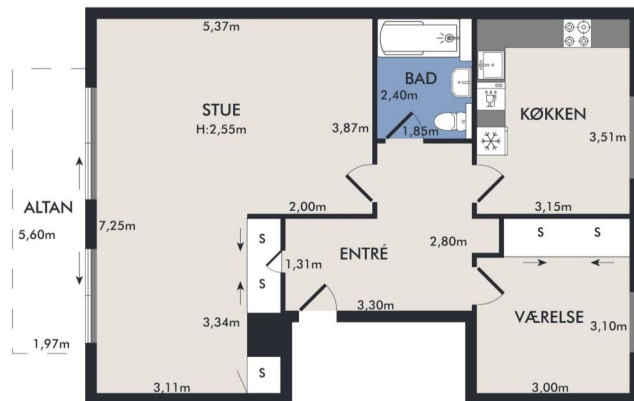
Ejendommen

Adresse: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

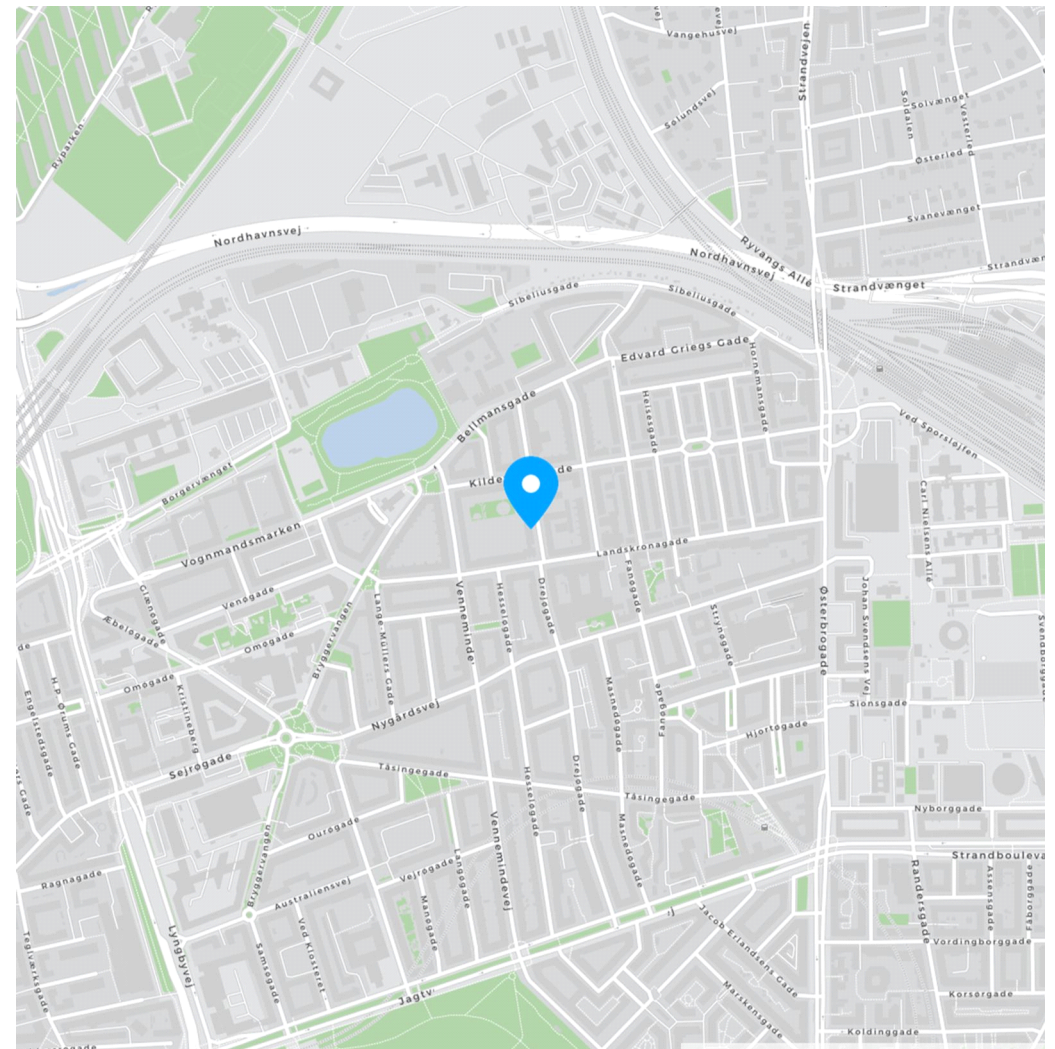
Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 5931 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 153062
Ejl.nr.: 23
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1990

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 75 m²
- heraf boligareal: 75 m²
BBR-boligareal: 83 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.778.000 kr.
Grundværdi: 3.137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.822.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.509.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.08.1887 lbnr. 990443-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 31.10.1898 lbnr. 990444-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 06.08.1900 lbnr. 990445-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 4 lyst d. 21.10.1935 lbnr. 4247-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN .
Nr. 5 lyst d. 12.11.1965 lbnr. 6433-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger
Nr. 6 lyst d. 14.10.1966 lbnr. 5602-01 Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 25.10.1984 lbnr. 26021-01 Lokalplan Filnavn: 1_E-II_190
Nr. 8 lyst d. 12.05.1989 lbnr. 7293-01 Dok om udlæg af arealer SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN .
Nr. 9 lyst d. 19.03.1990 lbnr. 3828-01 Dok om parkering mv AKT 1_UKK_5931_1
Nr. 10 lyst d. 09.04.1990 lbnr. 4853-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_E-II_190
Nr. 11 lyst d. 15.11.1990 lbnr. 66891-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv Filnavn: 1_E-II_190
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 990446-01 Dok om fjernvarme mv, (akt F13-I)
Nr. 15 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009468823 Dok om vedtægter

Tilbehør:

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

Komfur Electrolux
Emhætte: Electrolux
Køle/fryseskab: Electrolux
Opvaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.600 Forbrug: 6.874,82
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.494	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr. 12.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Ejerforening	kr. 39.918	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 115		kr.	6.292.350
Vedligeholdelsesfond	kr. 11.948	I alt		

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.

Ejerudgift i alt 1 år

84.274

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.445 md./ 401.339 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.412 md./ 328.945 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: 06.01.2026
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 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Helsingborggade 5, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 159-8233
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 09.01.2026

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:

Afventer besvarelse fra E/F

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 75/7023

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.

I form af: Anden hæftelse Skøde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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