



REAL

Landskronagade 52, 2100 København Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	13.595.000	Værelser	9
Ejerudgift	9.047	Grund m2	270
Byggear	1892	Energimærke	D

Sagsnr. **159-1875**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 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: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke og sjældent udbudte villa beliggende nær det attraktive og stemningsfulde Komponistkvarter på Østerbro. Her får du hele 248 etagemeter bolig fordelt på to etager samt en stor, højloftet kælder med masser af potentiale og mange anvendelsesmuligheder.

Allerede ved ankomsten bliver du mødt af villaens klassiske udtryk og den smukke, detaljerige facade samt dannebrogsvinduer. En ejendom med masser af karakter og historie. Foran huset har du din helt egen, hyggelige og solrige forhave, som fungerer som et grønt åndehul midt i byen. Stueetagen byder på et lyst og åbent køkken/alrum, som er hjemmets naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til stuer en suite, der med deres store vinduespartier og elegante detaljer emmer af klassisk Østerbro-stemning. Derudover findes et rummeligt værelse samt et kontor. Førstesalen rummer hele fire soveværelser og et stort badeværelse med væghængt toilet samt separat bruseniche. Et af værelserne har endda eget repos med adgang til hems – perfekt som ekstra børneværelse, legeområde eller opbevaring. Kælderen fremstår i dag som rå og autentisk, men højloftet og med store vinduer, der giver et flot lysindfald. Her findes tre disponible rum, et badeværelse samt vaskefaciliteter. Kælderen kan anvendes til hobbyrum, atelier, musiklokale, eller blot masser af opbevaring – mulighederne er mange.

Villaen ligger på en rolig og charmerende sidegade til Østerbrogade, hvor du har caféer, butikker, specialforretninger og indkøb lige om hjørnet. Der er kort gåafstand til Svanemøllen Station, metro, grønne områder som Kildevældsparken og Fælledparken, samt strand og havn – alt sammen midt i byen, men med ro og privatliv som i en forstad.

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.

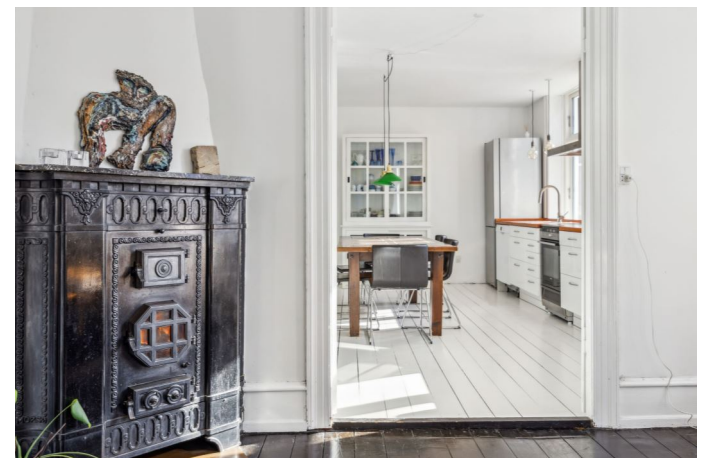
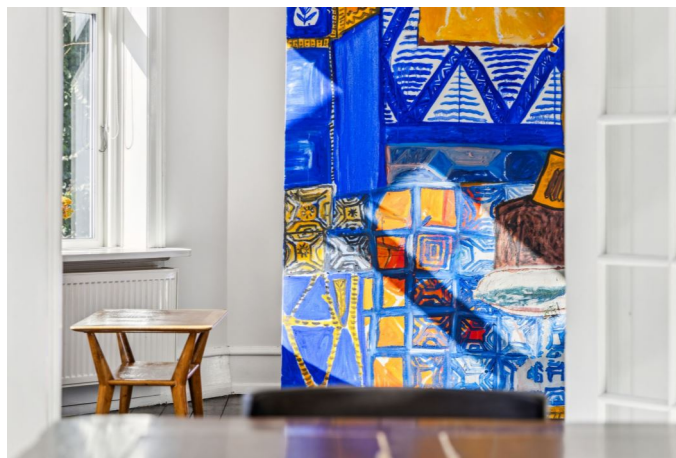
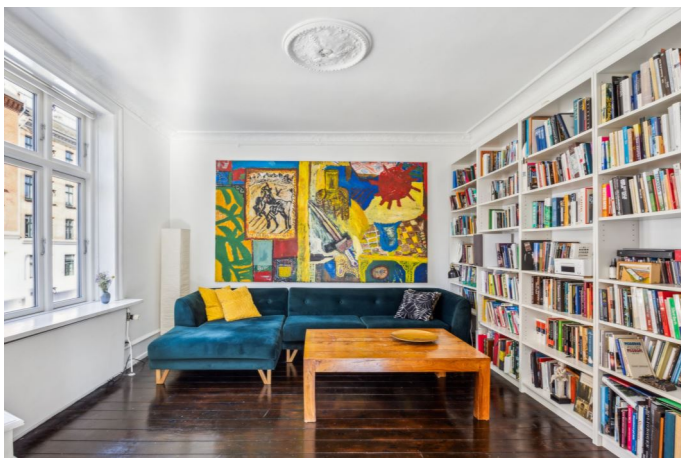
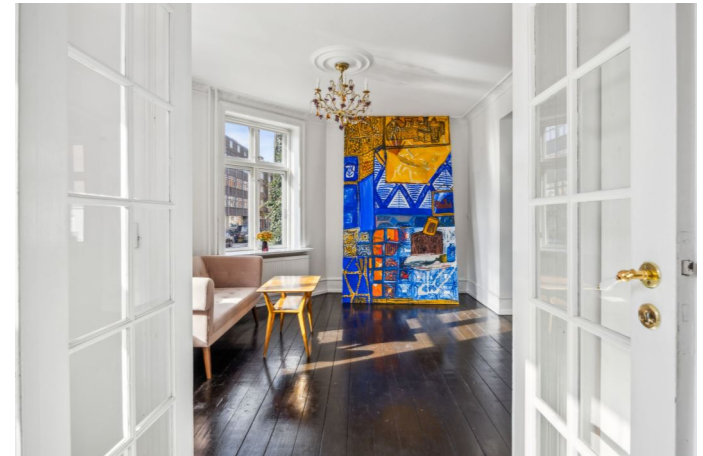
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ideel anpart, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1710 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 6018815
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1892

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 21.812.000 kr.
Grundværdi: 11.920.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.469.760 kr.
Grundlag for grundskyld: 5.721.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 270 m²
- heraf vej 58 m²
Boligareal i alt: 168 m²
- heraf udnyttet tagetage: 65 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og Brændeovn jf. energimærke
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
El til opvarmning udgør årligt kr. 2.500 jf. 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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som anslået i henhold til fordelingstal i ejendommen. Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som anslået i henhold til fordelingstal i ejendommen.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 64.697	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.595.000
Grundskyld	kr. 29.180	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.311
Renovation	kr. 3.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	83.450
Skorstensfejning	kr. 437	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 101	I alt	kr.	13.695.761
Husforsikring, anslået	kr. 10.392			

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 108.569

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: 680.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 71.438 md./ 857.253 år Netto **ekskl.** ejerudgift 58.949 md./ 707.391 år v/24,30%
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: 06.12.2025
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: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025

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 G/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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	1.290.000	1.290.000	1.222.275	DKK	3	51.213	26,75	4,29			Nej	
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	4.937.000	4.937.000	4.031.548	DKK	1	84.600	24,25	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab - Vølund
Komfur - Siemens
Emhætte
Mikroovn - Samsung
Opvaskemaskine
Vaskemaskine AEG
Tørretumbler Bosch

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.
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.04.2022 lbnr. 1013813638 Facadeisolering
Nr. 2 lyst d. 04.08.1902 lbnr. 914036-01 Dok om et areal udlægges til gade (S/36)
Nr. 3 lyst d. 25.01.1904 lbnr. 914037-01 Dok om at afgive areal til Landskronagade og Mariegade (U/135)
Nr. 4 lyst d. 14.11.1929 lbnr. 4519-01-S0001 Dok om pant for brolægningsudgifter, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 5 lyst d. 19.03.1945 lbnr. 9206-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 12.09.1956 lbnr. 3888-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 914038-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 10 lyst d. 02.05.2003 lbnr. 67319-01 Samejeoverenskomst lyst pantstiftende, påtaleret ejere og panthavere
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Hovedejendom:

Nr. 1 lyst d. 07.04.2022 lbnr. 1013813638 Facadeisolering
Nr. 2 lyst d. 04.08.1902 lbnr. 914036-01 Dok om et areal udlægges til gade (S/36)
Nr. 3 lyst d. 25.01.1904 lbnr. 914037-01 Dok om at afgive areal til Landskronagade og Mariegade (U/135)
Nr. 4 lyst d. 14.11.1929 lbnr. 4519-01-S0001 Dok om pant for brolægningsudgifter, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 5 lyst d. 19.03.1945 lbnr. 9206-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 12.09.1956 lbnr. 3888-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 914038-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
Nr. 9 lyst d. 02.05.2003 lbnr. 67319-01 Samejeoverenskomst lyst pantstiftende, påtaleret ejere og panthavere
Nr. 11 lyst d. 20.05.2019 lbnr. 1010764523 Deklaration om gavlisolering
Der henvises i øvrigt til tingbogen



Adresse: Landskronagade 52, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.595.000

Sagsnr.: 159-1875
Ejerudgift/md.: kr. 9.047

Dato: 06.12.2025

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