

REAL



Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	4.850.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.910	Altan	Ja
Byggeår	1926	Energimærke	D

Sagsnr. **357J281**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Attraktiv beliggenhed midt i Klimakvarteret med en perfekt kombination af byliv og natur. Nem adgang til både Fælledparken og Kildevældsparken samt gå-afstand til både Svanemøllen- og Ryparken S-tog station. Metro-station ved Vibenhus Runddel og indkøb, fitness og specialforretninger inden for få hundrede meter. Samme med Café-liv på Tåsinge Plads. Nem adgang til god infrastruktur med Lyngbyvejen lige om hjørnet. Mere perfekt beliggenhed er svært at forestille sig.

INDRETNING:

Lejligheden er noget helt særligt og emmer af god stemning og tiltalende atmosfære. Oplagt som dele-lejlighed med praktisk fordelingsentré. Stor og lys stue med flotte plankegulve og herskabelige høje paneler samt stuk. Stort soveværelse med indbygget skabsvæg og flot plankegulv. Stilrent og enkelt køkken med adgang til bagtrappe samt udgang gennem dobbelt glasdør til stor og sydvendt altan med udsigt til skønt og stemningsfyldt gårdmiljø. Super flot badeværelse med elegante løsninger og fin indretning. Helt igennem en enestående lejlighed som kun kan begejstre ved besøg.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er en del af en yderst velfungerende ejerforening med fjernvarme og dørtелефон. Hyggeligt gårdmiljø med legeplads. Pænt fællesvaskeri. Denne specifikke lejlighed har helt nye 3-lags termovinduer som ejer netop har fået monteret og betalt for. Døren til altanen er monteret i forbindelse med opsætning af altan. Ejendommen er i gang med et tagprojekt som bringer den op i en meget flot stand totalt set.

Til lejligheden her hører både et depotrum i kælderen og et depotrum på loftet.

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.

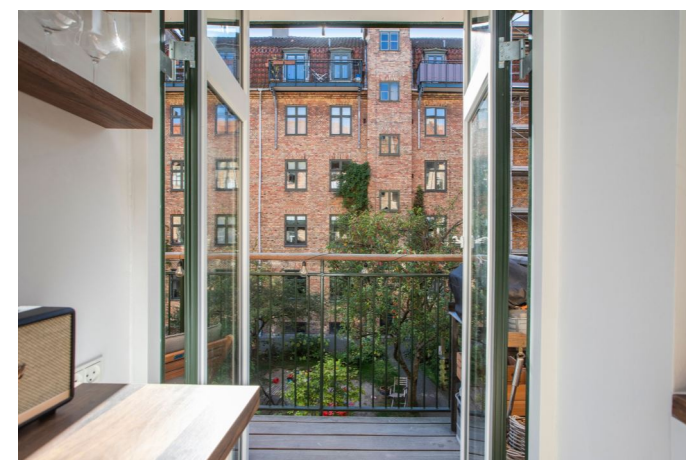
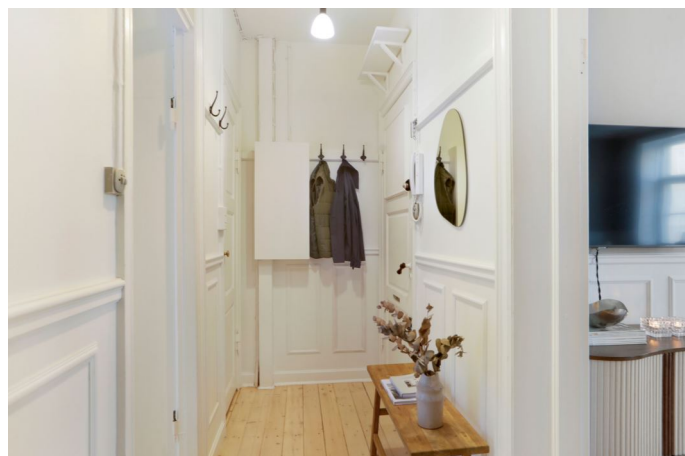
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

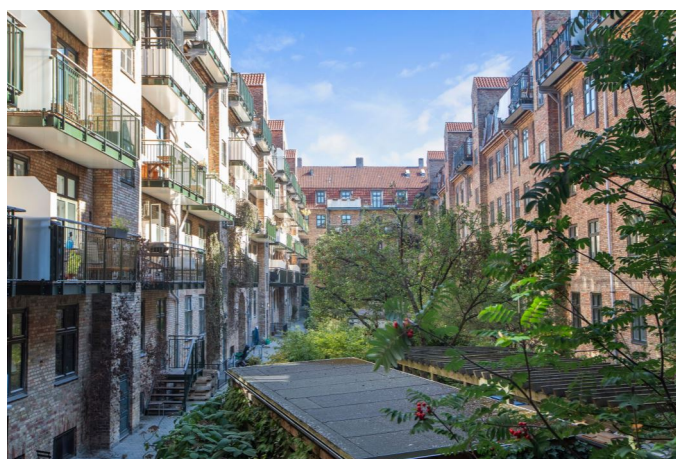
Dato: 25.11.2025



Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

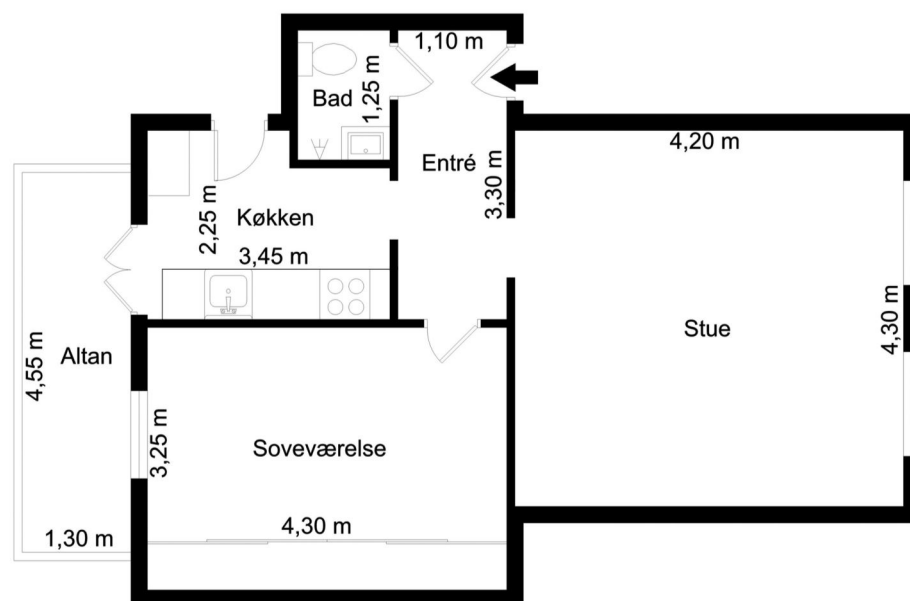
Dato: 25.11.2025



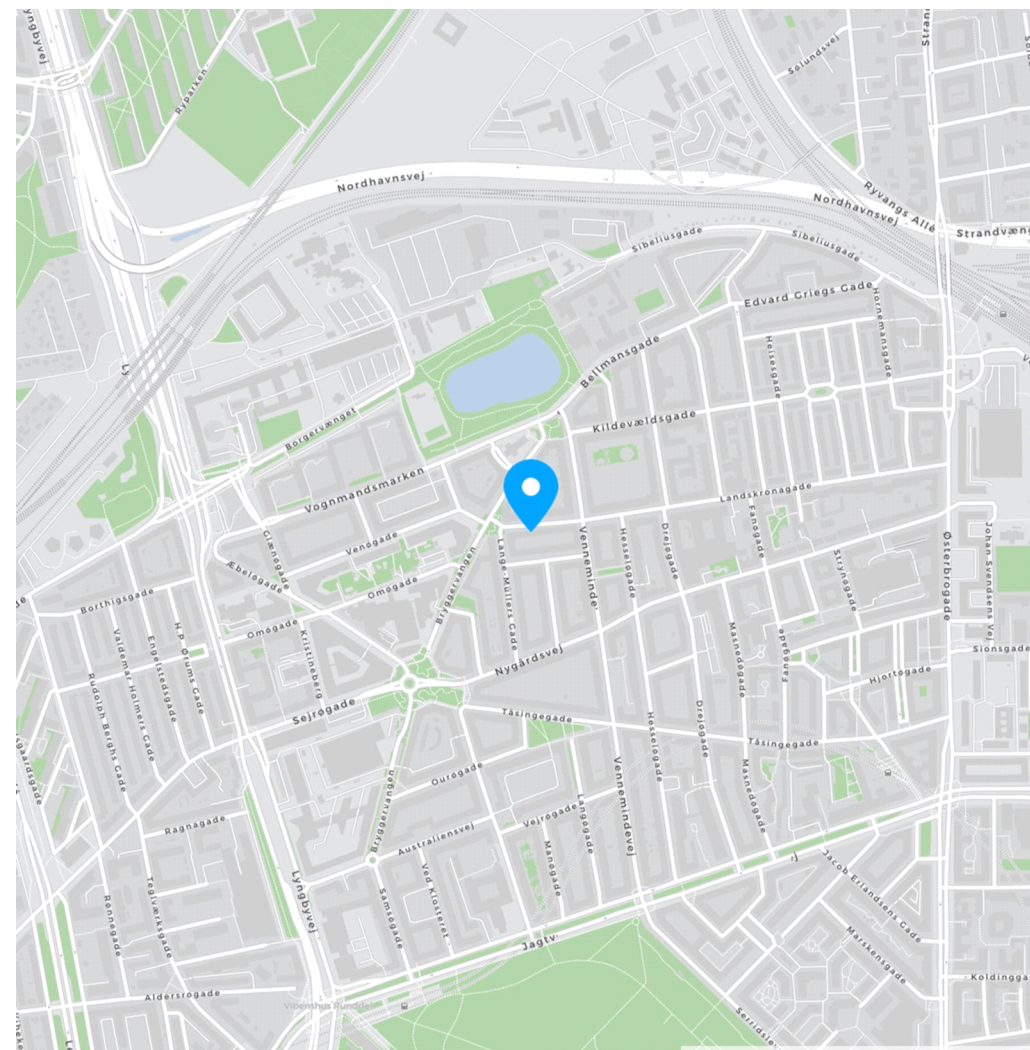
Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5101 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	156498
Ejl.nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Offentlig
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.334.000 kr.
Grundværdi:	2.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.667.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.660.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²

BBR-boligareal:	60 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.04.2016 Byfornyelsesbeslutning
Nr. 2 lyst d. 10.03.1902 Dok om udlæg af arealer til gade
Nr. 3 lyst d. 24.03.1902 Dok om lofts- og kælderetagerne
Nr. 4 lyst d. 30.01.1905 Dok om kloakanlæg mv
Nr. 5 lyst d. 25.11.1918 Dok om udlæg af arealer til gader
Nr. 6 lyst d. 16.02.1925 Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 15.03.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 8 lyst d. 17.05.1926 Dok om skure mv
Nr. 9 lyst d. 14.03.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 10 lyst d. 29.09.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 11 lyst d. 14.11.1978 Dok om spildevandsløb mv
Nr. 12 lyst d. 24.11.1994 Dok om vandforsyning mv
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 Dok om fjernvarme mv,
Nr. 14 lyst d. 29.06.2006 Vedtægter for "Foreningen af Ejerlejligheds- ejere under matr.nr. 5085,5101 og 5102 Uden- ys Klædebo Kvarter"- Lyst pantstiftende
Nr. 16 lyst d. 28.08.2018 Opretholdelse af gårdanlæg

Planer:

Kommuneplan: <https://kp24.kk.dk/>
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Smeg gaskomfur
Beko opvaskemaskine
Progress køleskab med frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025

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: For yderligere oplysninger om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurennet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4, jf. Slots- & Kultursvstyrelsen.

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen på kr. 38.000.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.880 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler pt. kr. 490,00 pr. mdr. i aconto varme til ejerforeningen.
Sælger betaler pt. kr. 155,56 pr. mdr. i aconto vand til ejerforeningen.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Landskronagade 65, 1. tv., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
 Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.603	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.850.000
Grundskyld	kr.	8.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Ejerforening	kr.	15.333	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.000
Gebyr adm. fælleslån	kr.	450	I alt	kr.	4.882.950
Ydelse fælleslån	kr.	6.448	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.		
Ydelse nyt kommende fælleslån	kr.	14.066			
Gebyr adm. nyt kommende fælleslån	kr.	450			
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Ejerudgift i alt 1 år		58.915			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.526 md./ 306.307 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.062 md./ 252.746 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: 25.11.2025
 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 65, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 357J281
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 25.11.2025

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:

Der er i ejerforeningen et eksisterende fælleslån samt et kommende fælleslån på vej, som begge overtages af køber uden for købesummen. Lejlighedens andel af restgælden for fælleslånet til faldstammer, stigstreng og facade udgør pr. 31.12.2024 kr. 67.409,60. Den kommende restgæld for det kommende tagprojekt kendes endnu ikke.

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	2.568.000	2.568.000	2.573.677	DKK	2,15	89.574	27,50	3,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum og loftrum.

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