



REAL

Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	6.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.251	Altan	Ja
Byggeår	1912	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3252**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



EKSKLUSIV PENTHOUSE MED SUBLIM TAGTERRASSE OG TOP BELIGGENHED

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i en velholdt ejendom fra 1912. Med et boligareal på 88 kvadratmeter tilbyder denne lejlighed en gennemført planløsning, der er både funktionel og luksuriøs. Fra det øjeblik du træder ind i den rummelige entre, vil du blive imponeret over de flotte materialevalg og den moderne indretning.

Lejligheden byder på et usædvanligt stort luksus-badeværelse med gulvvarme, stor bruseniche og praktisk vaskesøjle. Det store soveværelse har et skønt lysindfald og direkte adgang til egen altan, hvor du kan nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser. Den hyggelige TV-stue giver mulighed for at indrette sig med både sofaarrangement og spisebord, hvilket gør rummet ideelt til afslapning såvel som underholdning.

På første sal finder du spisestuen samt det eksklusive køkken, der er udstyret med masser af opbevaringsplads, emfang integreret i kogepladen og ovn placeret i højskab for optimal bekvemmelighed. Herfra er der også adgang til endnu et soveværelse samt den sublime tagterrasse, som åbner sig mod vest. Denne terrasse er en oase af ro midt i byen med rigelig plads til at nyde solnedgangen eller holde grillfester med vennerne.

Ejendommen har desuden et fantastisk gårdmiljø, der hører til foreningen. Her er der masser af muligheder for at boltre sig eller lade børnene lege trygt på legepladsen. Beliggenheden kunne ikke være bedre; selvom lejligheden ligger centralt, er den trukket væk fra støjgenerne fra byen.

Med kun ca. 10 minutters transporttid til indre by og blot 800 meter til Amagerbro met-rostation har du nem adgang til hele København. Indkøbsmuligheder findes lige rundt om hjørnet, mens Amager Fælleds fantastiske fredede natur kun ligger få minutter væk på cykel - perfekt for dem der elsker friluftslivet. Slutteligt ligger Københavns Universitet (KU) kun 3 minutter væk på cykel.

En udsøgt mulighed. Bestil en fremvisning allerede i dag!

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: Dilsad Sahin

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



Altan



Altan



Udsigt



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



Spisestue



Spisestue



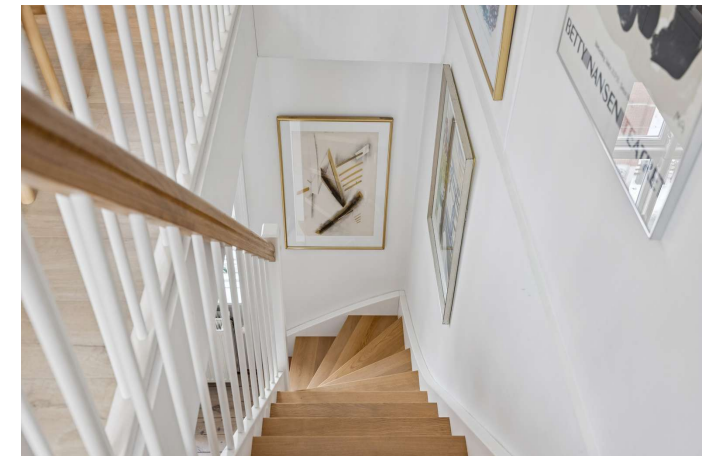
Køkken



Værelse



Værelse



Trappe

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



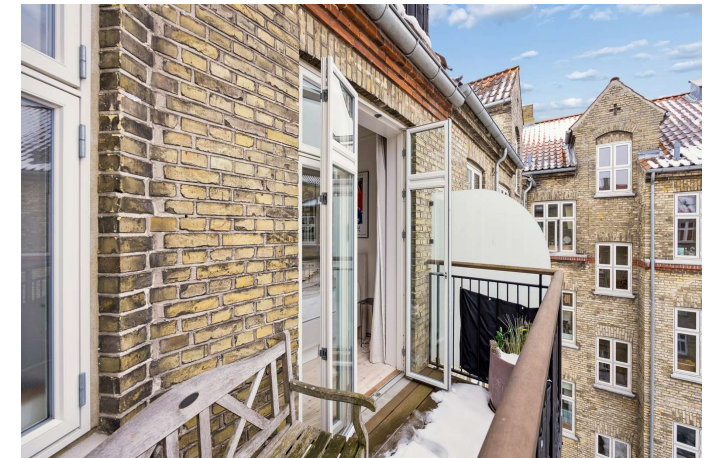
Værelse



Værelse



Udsigt



Altan



Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

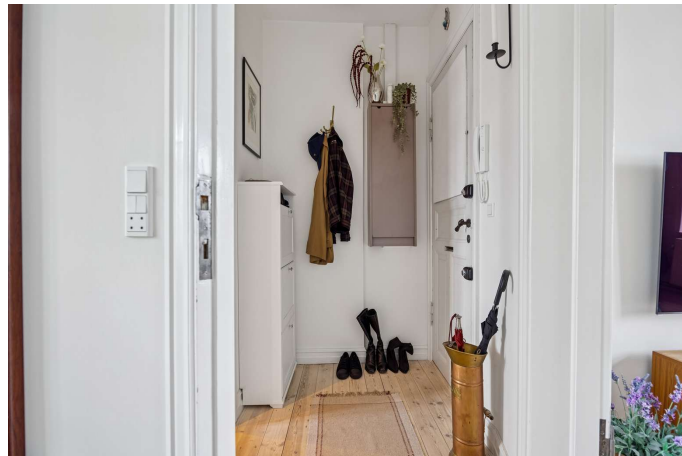
Dato: 09.04.2026



Altan



Badeværelse



Gang



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



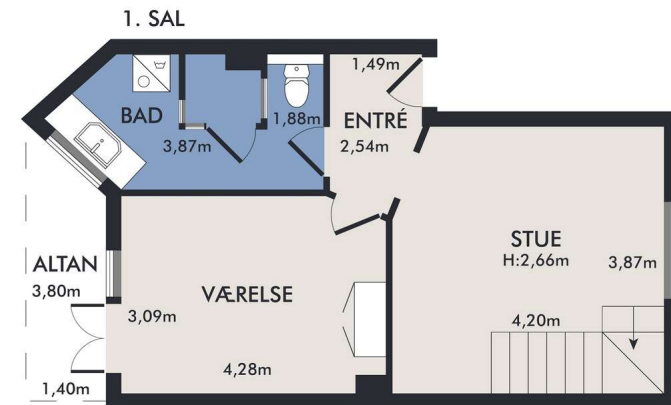
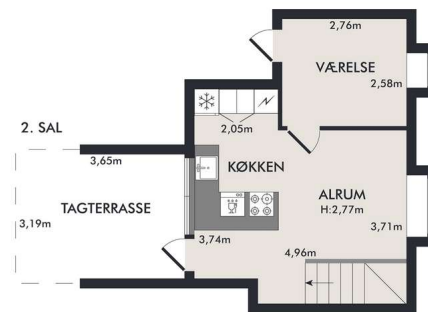
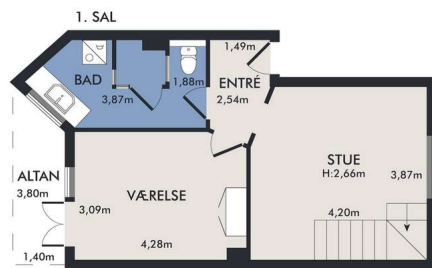
Ejendommen



Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
 Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

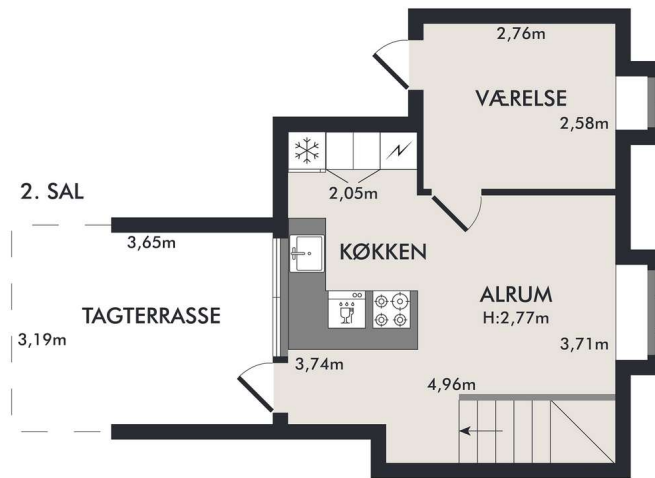
Plantegning

Plantegning

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

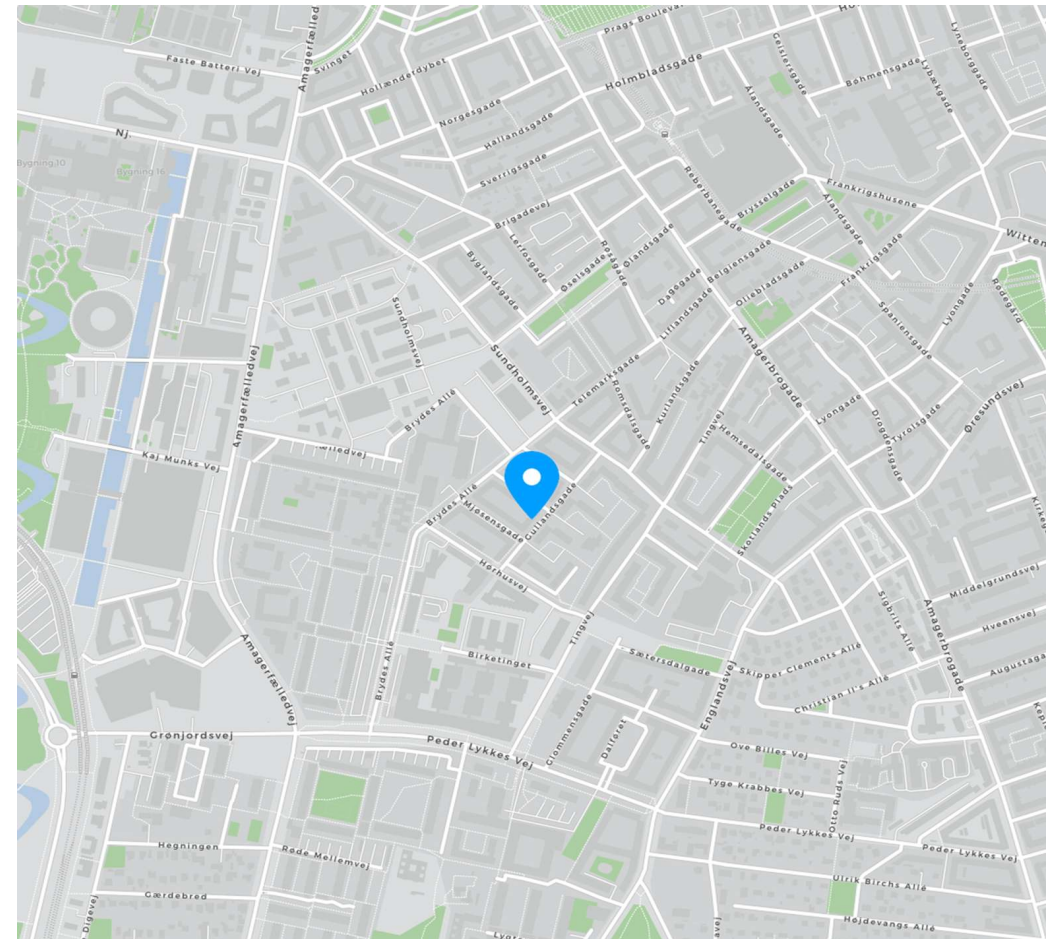
Sagsnr.: 113-3252
 Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	171 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	137855
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1912

Arealer**

Tinglyst areal:	81 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	88 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.801.000
Grundværdi:	2.563.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.040.800
Grundlag for grundskyld:	2.050.400

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Elradiator 1 (ADAX), Elradiator 2 (ADAX)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Glasforsikring og sanitetsforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 5.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.918 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Bemærk at regnskabet er for perioden 01.09.24 - 31.08.25
Aconto varme 500 kr. pr. måned

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
 Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.508	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	10.457	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Fællesudgifter	kr.	24.923	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.025
Rottebekæmpelse	kr.	119	Ændring til allerede registrerede ejerskifter	kr.	1.000
			Ejerskiftehonorer	kr.	2.500
			Tinglysningsekspedition/-signering/-kontrol	kr.	3.200
			I alt	kr.	7.050.575
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.007			

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/nettoyldelse 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.199 md. / 458.385 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.247 md. / 374.966 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gullandsgade 12, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3252
Ejerudgift/md.: kr. 4.251

Dato: 09.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Lysefjordsgade 1-3, Gullandsgade 10-12
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 61.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

1006864391

- Nr. 19: 29.10.2020 - Tillæg til vedtægter oprindeligt lyst under dato/løbenummer 10.11.2015-1006864391

Fordelingstal

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 81 / 2188
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Planer

Ingen

Brugsret

Pulterrum/Loftrum

Servitutter

- Nr. 1: 29.08.1910 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 15.01.1912 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 03.06.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 03.06.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 16.12.1912 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 03.03.1913 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 24.08.1914 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 8: 26.04.1915 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 9: 23.03.1965 - Dok om brændsel/olielevering mv 1_H-III_433
- Nr. 10: 10.04.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-III_433
- Nr. 11: 10.08.1979 - Dok om forbud mod udleje mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 13: 07.07.1997 - Dok om fælles gårdanlæg Tillige anden ejendom
- Nr. 14: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 15: 01.09.1999 - Vedtægter for gårdlauget Espalliergården
- Nr. 16: 10.11.2015 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Lysefjordsgade 1-3, Gullandsgade 10-12
- Nr. 18: 02.10.2017 - Tillæg til vedtægter oprindeligt lyst under dato/løbenummer 10.11.2015-

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

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.