



REAL

Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	5.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.457		
Byggeår	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **1344063**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

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: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne lyse og moderne 2-værelses lejlighed, som har potentialet til at blive lavet til en 3-værelses - se alternativ plantegning. Lejligheden er beliggende i et attraktivt område på Teglholmen. Lejligheden byder på en gennemgående stilren indretning med et åbent køkken-almrum, der skaber den perfekte ramme for dagligdagen.

Fra stuen er der direkte adgang til den første private altan, hvor du kan nyde udsigten over det omkringliggende område. Begge soveværelser er rummelige og lyse, og de tilbyder god plads til både seng og opbevaring. Fra det ene soveværelse er der adgang til den anden altan. Den gennemtænkte planløsning sikrer, at hver kvadratmeter udnyttes optimalt, hvilket giver en følelse af rummelighed og komfort.

Ejendommen er bygget i 2020, så du flytter ind i en bygning hvor der styr på tingene med cykelparkering og elevator i ejendommen. Her ligger man klods op af havneløbet og vandet der kendetegner området bedst.

Området omkring Teglholmen byder på en række spændende faciliteter og bekvemmeligheder. For de daglige indkøb er der både et italiensk supermarked, Supermarco, og flere dagligvarebutikker inden for kort afstand. Der er også et godt udvalg af caféer og restauranter, hvor man kan nyde en kop kaffe eller et måltid med udsigt over vandet. Alfred Nobels Broen giver nem adgang til Engholmene, hvor man finder endnu flere hyggelige spisesteder, samt til Sluseholmen på den anden side.

Transportmulighederne er fremragende, med både cykel- og vandbusforbindelser, der gør det nemt at komme til Vesterbro og resten af byen på ca. 10 minutter. Den nye metrostation på Enghave Brygge ligger i gåafstand, og herfra kan man nå Kongens Nytorv på blot 7 minutter. Offentlig transport fra Sydhavn St. og busser fra nærmeste gadehjørne gør det let at komme rundt i København. Området har også gode grønne områder som Valby Parken, Vestre Kirkegård og Amager Fælled, hvor man kan nyde hyggelige gå- og løbeture.

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.

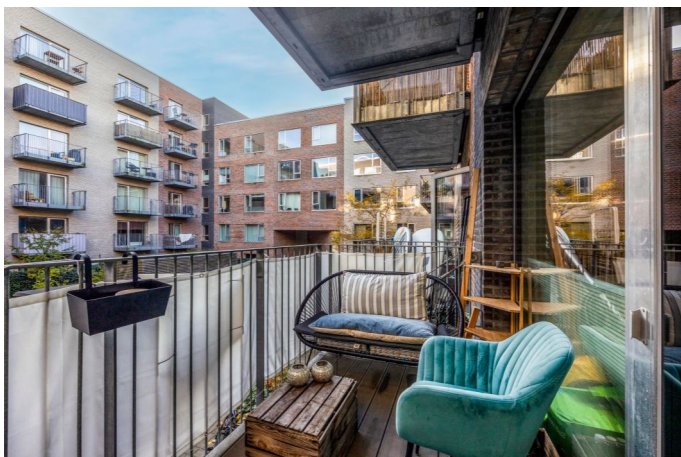
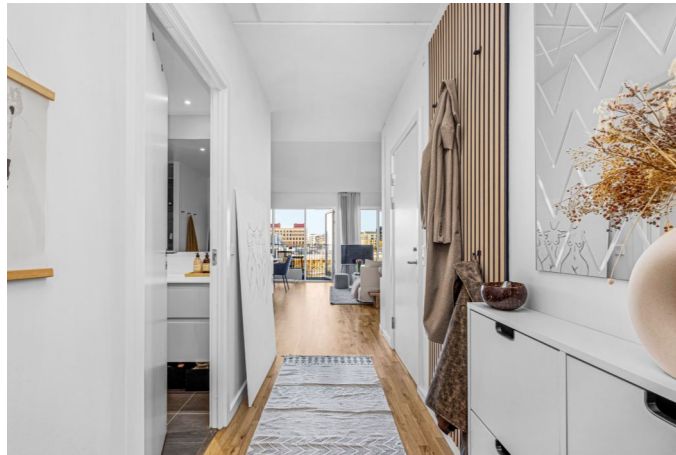
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

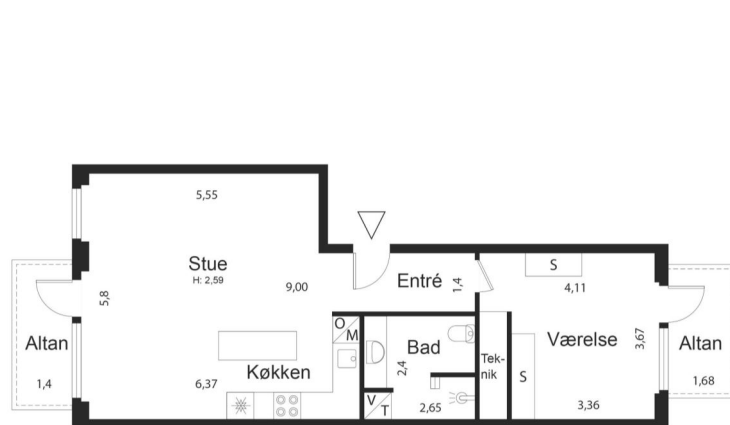
Dato: 06.12.2025



Adresse: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

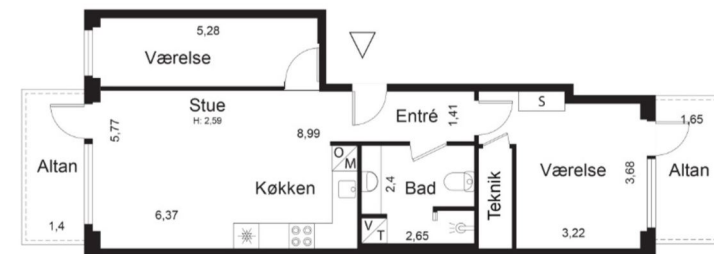
Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Alternativ plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	434 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	422983
Ejl.nr.:	99
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.315.000 kr.
Grundværdi:	2.361.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.452.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.888.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	69 m ²

BBR-boligareal:	80 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. 23.06.2015 lbnr. 1006506712 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 94f86e8e-7086-4455-b8fe-68ea3aeb1d88

Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 3 lyst d. 10.12.1971 lbnr. 13926-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_H-I_35

Nr. 4 lyst d. 10.12.1986 lbnr. 24242-01-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vej mv, Tillige lyst pantstiftende. Yderligere tekst SE AKT 1_H-I_35

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940192-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 6 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 8 lyst d. 13.10.2015 lbnr. 1006788111 tillige tinglyst 21.07.2015 -1006577172, på matr. 434a m.fl. - 2000161 Filnavn: c56213b7-612b-4df9-b7d0-8f3f6e862a7a

Nr. 10 lyst d. 09.11.2015 lbnr. 1006858753 Tillige tinglyst med dato/løbenummer 13.08.2019 -1011035092 Filnavn: cfb06b7e-2933-427e-a410-9a7e56c7c710

Nr. 11 lyst d. 20.09.2017 lbnr. 1009183448 Filnavn: bce6cf96-1fa4-4fb5-959c-4e9458f318aa

Nr. 12 lyst d. 24.09.2017 lbnr. 1009193710 Filnavn: 7757321d-e194-4a64-a0f4-f35c75b1af01

Nr. 13 lyst d. 15.12.2017 lbnr. 1009425597 Filnavn: ab5a4546-6ec1-4590-8d47-41001c7f5520

Nr. 14 lyst d. 29.05.2018 lbnr. 1009850392 Filnavn: fce39a13-1fbd-4747-b3c8-5fc0133a2ac4

Nr. 15 lyst d. 30.11.2023 lbnr. 1015310358 Filnavn: 298fa168-e167-43fa-91a2-aa572ea40a34

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 3.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 250,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 175,00 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 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 A2020.



Adresse: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
17.605
9.633
14.136
110

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, administrator, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

5.895.000
37.250
2.500
5.934.750

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

41.484

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.012 md./ 372.146 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.589 md./ 307.071 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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Cylindervej 17, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1344063
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

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 ejerlejl.skema

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 69/9650

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

REAL

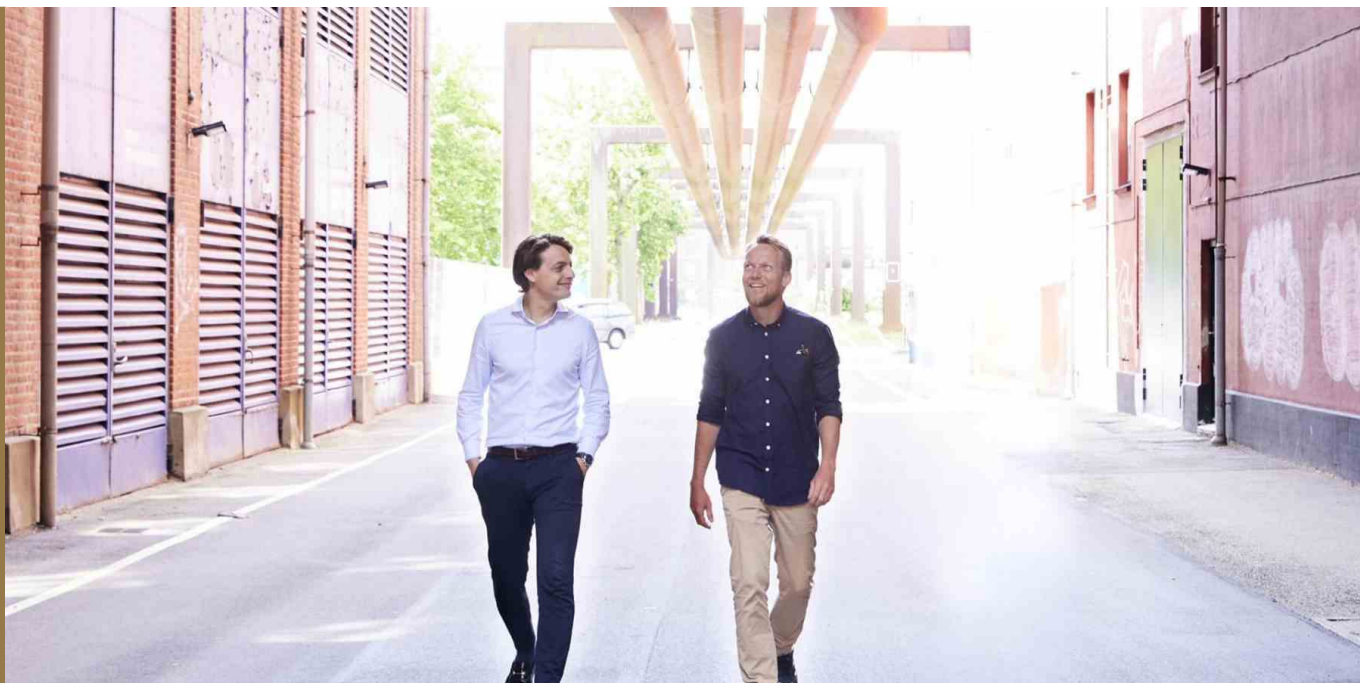
Guldkøber[®]

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.