



**REAL**

## Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Kontant	<b>6.500.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.714</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **1344049**

---

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://www.realmaeglerne.dk/134)

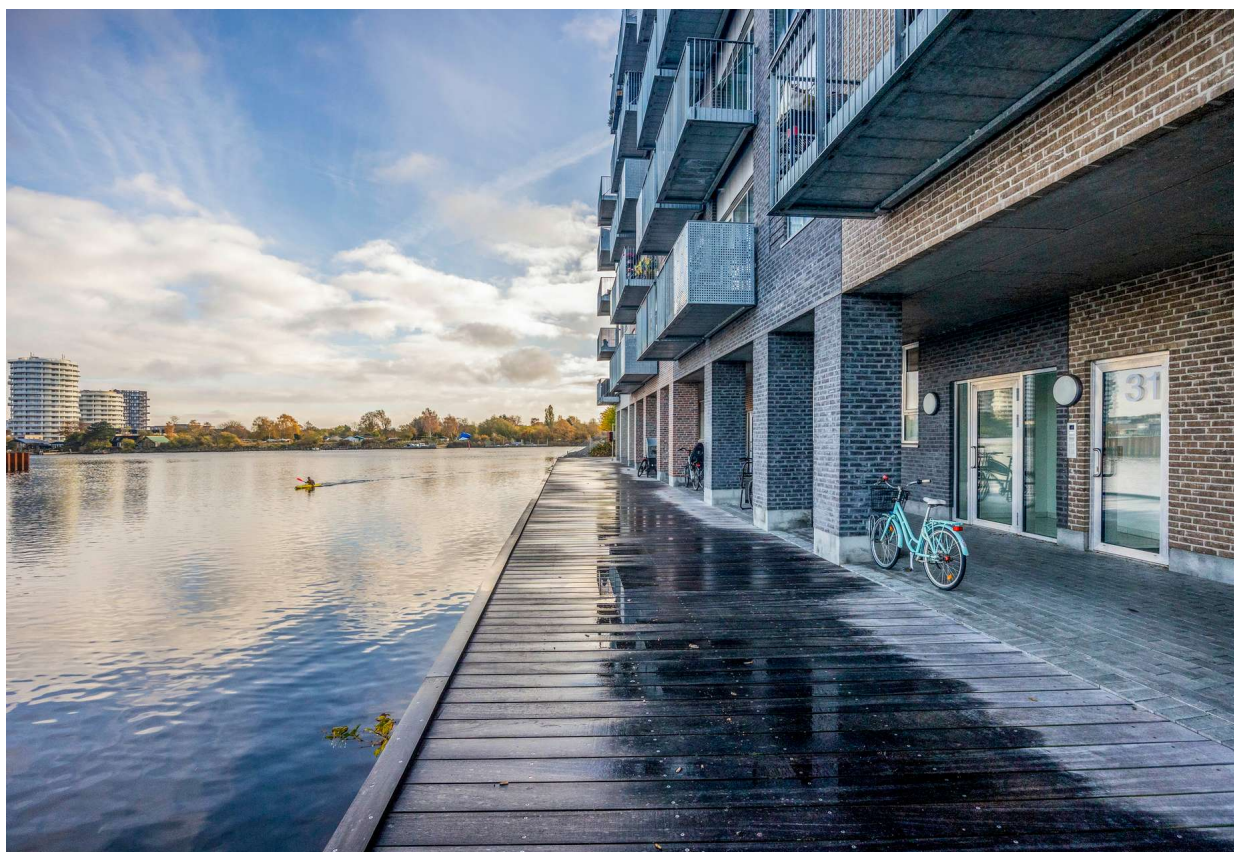
## Salgsopstilling

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: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026



### Udsigt, lys og vandliv. Moderne 3 værelses på Teglholmen

Velkommen til Cylindervej 31 2. tv hvor du får en indbydende og moderne lejlighed på 85 kvadratmeter med en enestående udsigt til vandet i første række. Boligen fremstår lys og velholdt med en gennemtænkt planløsning og et åbent rumforløb som giver en skøn fornemmelse af luft og ro. Store vinduespartier trækker dagslyset ind og fremhæver de lyse materialer og det moderne udtryk som går igen i hele lejligheden.

Fra entréen er der adgang til et flot badeværelse med separat bruseniche og vaskesøjle. Begge værelser er rummelige og nemme at indrette med plads til både skab og skrivebord. Det ene værelse fungerer oplagt som soveværelse mens det andet kan bruges som børneværelse kontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det åbne køkkenalrum som er integreret med opholdsstuen. Det stilrene køkken har god skabsplads og alt i moderne hårde hvidevarer. Den åbne forbindelse til stuen giver et lyst og imødekommende opholdsrum. Her er der rigelig plads til både spisebord og sofaarrangement mens der fra stuen er udgang til altanen hvor udsigten over havnen kan nydes i fulde drag. Altanen bliver hurtigt en forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Herfra kan du nyde morgensolen og det rolige liv langs vandet mens du mærker den maritime stemning som kendetegner Teglholmen.

Ejendommen er opført i 2020 og byder på elevator fælles gårdmiljø samt gode parkeringsmuligheder. Området er roligt men centralt med kort afstand til caféer dagligvarebutikker og hyggelige promenader langs vandet. Du har samtidig nem adgang til både cykelbroer havnebus og metro som forbinder området med resten af 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: Sebastian Vittoriani

---

Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026

---

### **Udsigt, lys og vandliv. Moderne 3 værelses på Teglholmen**

Velkommen til Cylindervej 31, 2. tv, en flot og veldisponeret lejlighed på 87 m<sup>2</sup> med en fantastisk udsigt direkte til vandet. Boligen byder på et moderne og lyst udtryk med store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind og fremhæver den åbne atmosfære.

Planløsningen er gennemtænkt og funktionel. Entréen har god opbevaringsplads, og herfra er der adgang til et pænt badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter. Lejlighedens hjerte er det åbne køkkenalrum, hvor det stilrene køkken ligger i forlængelse af opholdsstuen. Her er der plads til både spisebord og sofa, og den direkte udgang til altanen gør rummet ideelt til både hverdag og gæster.

Fra altanen er der et skønt kig over kanalen og byens liv langs vandet, en perfekt oase til morgenkaffen eller et glas vin i aftensolen. Boligen rummer desuden to gode værelser med plads til både seng, skab og hjemmearbejdsplads, hvilket gør den velegnet til både par, små familier eller singler med behov for ekstra rum.

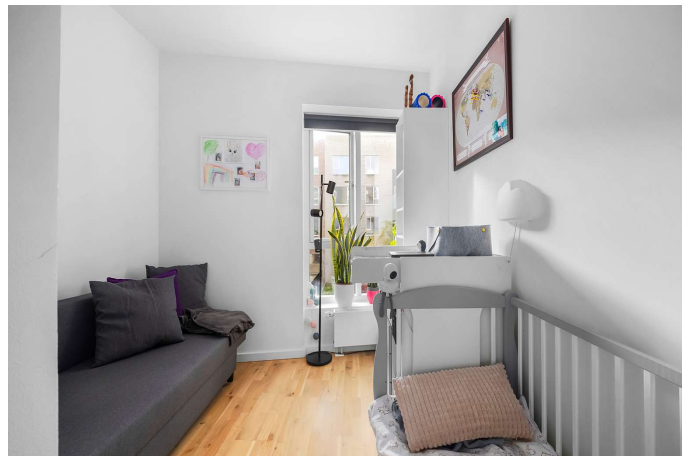
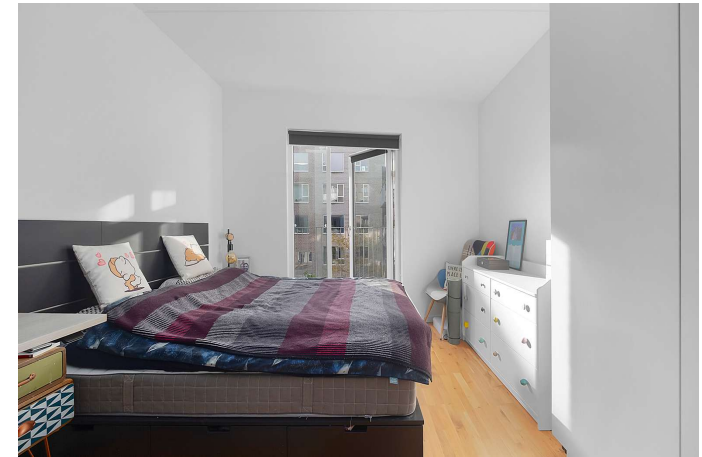
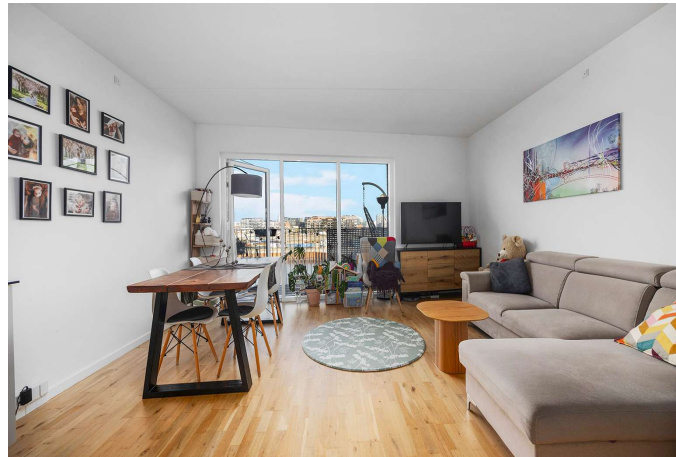
Ejendommen er fra 2017 og har elevator, fælles cykelparkering og grønne gårdmiljøer. Beliggenheden på Teglholmen kombinerer det bedste fra by og natur, her bor du midt i de maritime omgivelser med promenader, badezoner, caféer og indkøb lige i nærheden. Transporten er let med bus, havnebus og cykelbroer, der hurtigt fører dig til resten af København.

En indflytningsklar bolig med moderne komfort og en af Teglholmens bedste udsigter.

Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

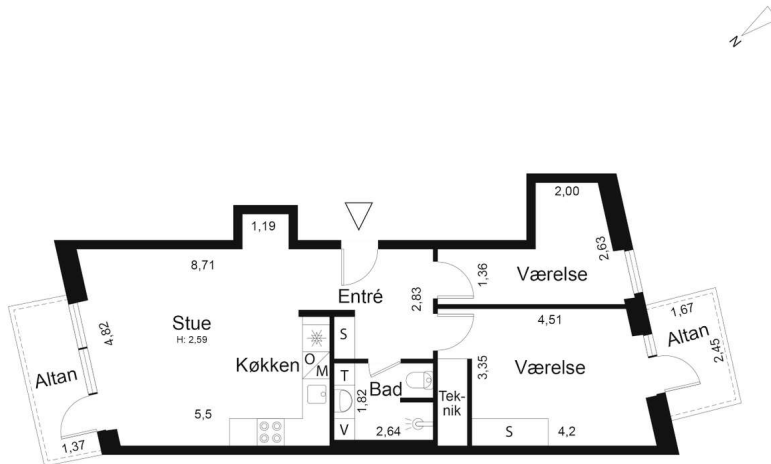
Dato: 11.05.2026



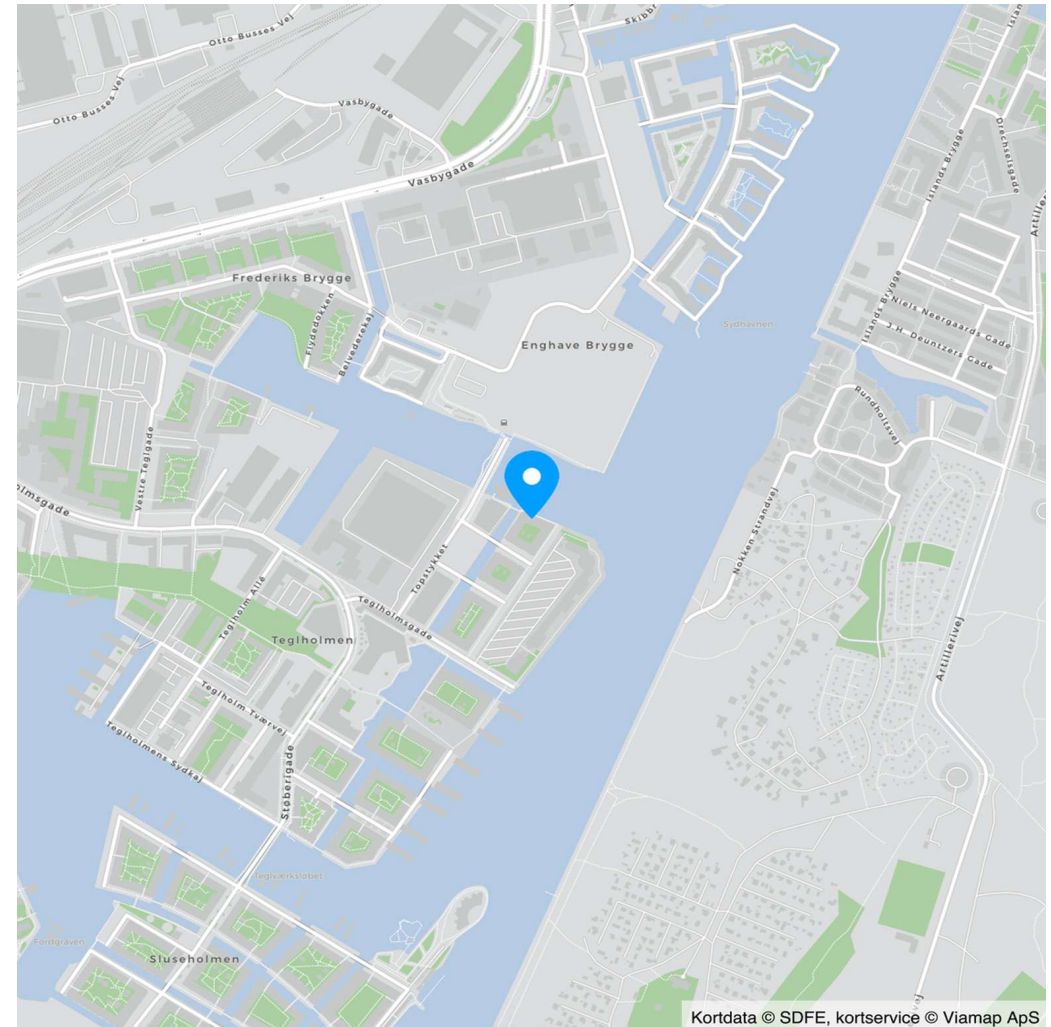
Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	434f Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	422975
Ejerl. Nr.:	91
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.604.000
Grundværdi:	2.525.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.683.200
Grundlag for grundskyld:	2.020.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	75 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	75 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	85 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køleskab mrk; Siemens, Fryser mrk; Siemens, Kogeplader mrk; Siemens, Opvaskemaskine mrk; Siemens, Vaskemaskine mrk; Siemens, Tørretumbler mrk; Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenat 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

##### Planer Københavns Kommune

##### Anlægsprojekter -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 600,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 400,00 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 A2020



Adresse: Cylindervej 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.784	Kontantpris	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	10.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.360	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	117	I alt	kr.	6.543.350
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.563			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.626 md. / 427.512 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.143 md. / 349.718 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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 31, 2. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 1344049  
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 11.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 3.523.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer admin		11.05.2026

#### Ejerforening

Navn: Heimstaden Nordkajen P/S  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Teglholmen Øst nr. 327 C/O DEAS Lone Etbøl  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.800 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 788 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 75 / 9650  
Tinglyst: 75 / 9650  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Fællesfaciliteter: Terrasse, legeplads

#### Servitutter

- Nr. 1: 23.06.2015 - Deklaration om vejudlæg  
- Nr. 2: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.  
- Nr. 3: 10.12.1971 - Dok om luftfartshindringer mv  
- Nr. 4: 10.12.1986 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT 1\_H-I\_35  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 6: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet  
- Nr. 8: 13.10.2015 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST  
- Nr. 10: 09.11.2015 - Deklaration vedrørende fordeling af byggeret  
- Nr. 11: 20.09.2017 - Deklaration om fælles byggemodning  
- Nr. 12: 24.09.2017 - Deklaration vedr spildevand  
- Nr. 13: 15.12.2017 - Jordforurening  
- Nr. 14: 29.05.2018 - Deklaration for 2 Transformerstation på højst 5 m2 kabler  
- Nr. 15: 30.11.2023 - VEDTÆGTEREJERFORENINGEN NORDKAJEN CVR-nr.: 40 27 34 84

#### Planer

Kommuneplan R24.C.4.25 - R24.C.4.25 - C2\*  
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen  
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen  
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.