



REAL

Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	53
Kontant	3.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.347		
Byggeår	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3469**

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: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026



Charmerende 2-værelses ejerlejlighed i eftertragtet område på Amager

Velkommen til Cypernsvej 3, 1. tv. – en indbydende 2-værelses ejerlejlighed på 53 m², beliggende på 1. sal i en klassisk ejendom fra 1934.

Her får du en veludnyttet lejlighed, som er oplagt til singlen eller parret, der ønsker en attraktiv base i København. Lejlighedens to værelser giver gode muligheder for en funktionel indretning med separat soveværelse og opholdsrum, mens størrelsen samtidig gør lejligheden nem og overskuelig at holde. Der er køkken med vaske-tørremaskine og opvaskemaskine samt masser af opbevaringsplads og et badeværelse med separat brus.

Lejligheden henvender sig også til førstegangskøberen, den studerende (og venner, der ønsker at dele) eller køberen, der ønsker en central bybolig med gode muligheder for at få både hverdag og fritid til at fungere.

Beliggenheden er en af lejlighedens helt store kvaliteter. Cypernsvej ligger i et attraktivt område på Amager, hvor rolige boligveje kombineres med kort afstand til et levende og alsidigt bymiljø.

Læs mere på næste side...

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: Mie Gemynthe-Petersen



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

I nærområdet finder du Amagerbrogade og Amager Centret, som byder på et bredt udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger og øvrige servicetilbud. Her er samtidig gode muligheder for at tage en kaffe, spise ude eller mødes med venner på en af områdets mange caféer og restauranter. Blandt de lokale muligheder finder du eksempelvis Ingolfs Kaffebær, Mad & Kaffe og Callisens Café.

Der er ligeledes gode offentlige transportmuligheder fra Amager Strand Metrostation, hvorfra metroen hurtigt og nemt forbinder dig med blandt andet Christianshavn, Kongens Nytorv og Nørreport samt videre mod Københavns Lufthavn. Området er desuden særdeles cykelvenligt, og med Amagers mange grønne områder og nærheden til Amager Strandpark er der gode muligheder for både motion, gåture og afslapning.

Med 53 m² og en god, overskuelig størrelse er lejligheden et oplagt valg for køberen, der prioriterer beliggenhed, funktionalitet og nærhed til byens mange tilbud. Der er en solrig fransk altan, adgang til en dele-altan samt et hyggeligt, grønt gårdmiljø. Der er en fælles cykel kælder, og der er brugsret til et loftsrum.

Her får du muligheden for at bo i et attraktivt københavnsk kvarter, hvor du kan klare en stor del af hverdagen til fods eller på cykel, samtidig med at resten af København er let tilgængelig med metro.

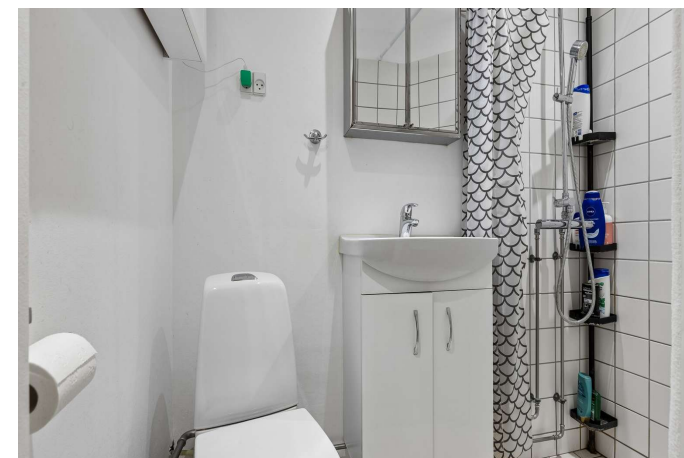
Cypernsvej 3, 1. tv. er derfor en spændende mulighed for dig, der ønsker en central ejerbolig på Amager med et levende lokalmiljø, gode indkøbsmuligheder og nem adgang til både København centrum og de rekreative områder.

En lejlighed der skal opleves!

Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

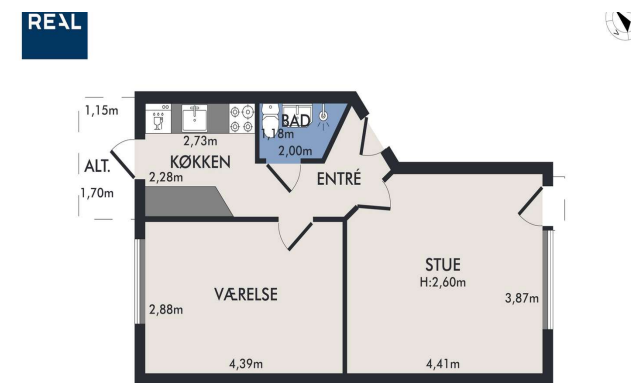
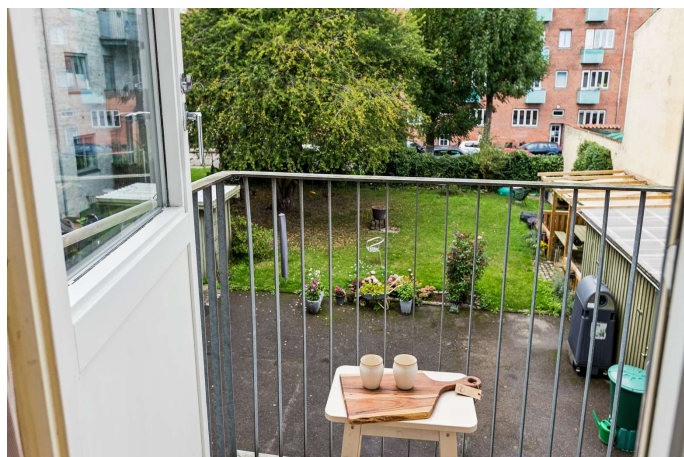
Dato: 08.09.2026



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

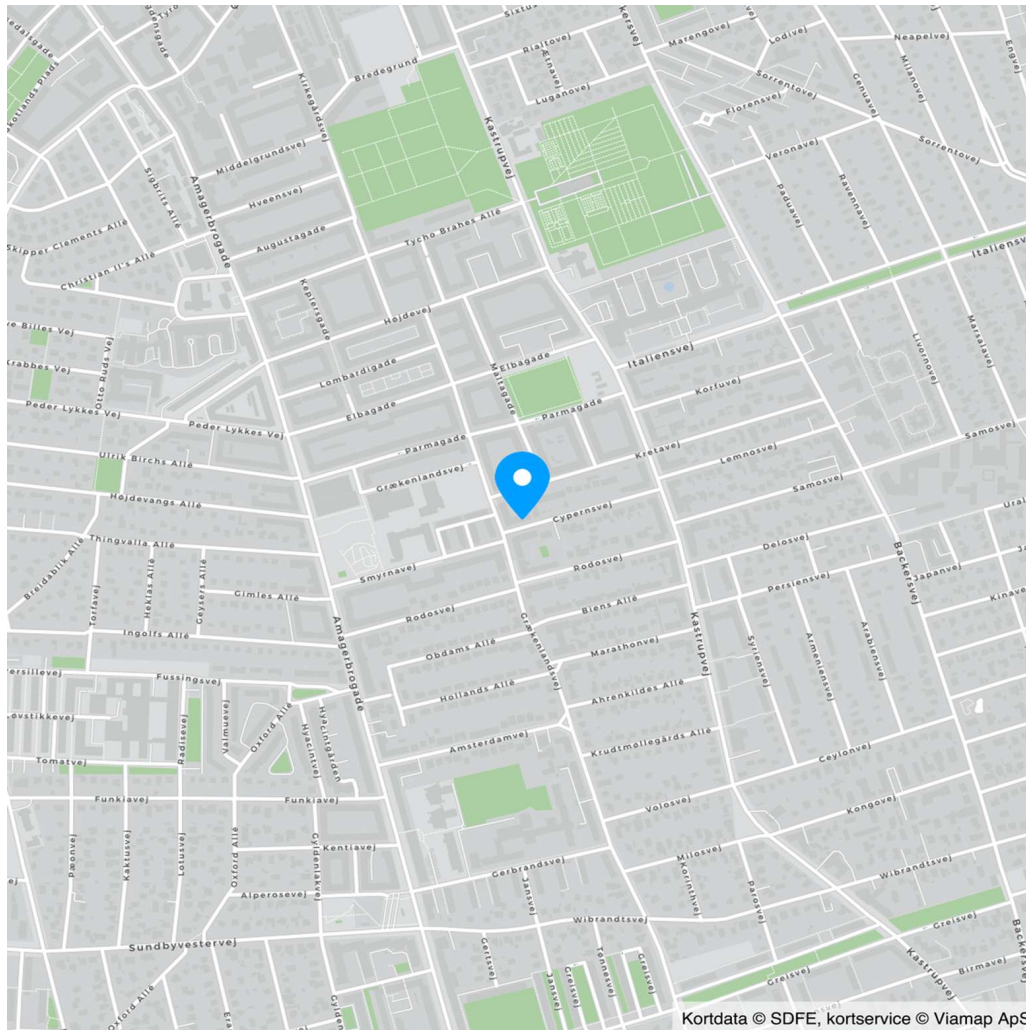
Dato: 08.09.2026



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: København
Kommune: København
Matr.nr.: 1479 Sundbyøster, København m.fl.
BFE-nr.: 135456
Ejerl. Nr.: 41
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.122.000
Grundværdi: 1.352.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.697.600
Grundlag for grundskyld: 1.081.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 48 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 48 m²

BBR-boligareal: 53 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.10.1902 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Vedr 1479
- Nr. 2: 09.07.1934 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 1478, Ikke til hinder for prioritering 1_P-III_454
- Nr. 3: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13 I) 1_F-I_13
- Nr. 5: 21.11.2007 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for E/F Cyperngården

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Ovn (Eletrolux), Emhætte, Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Siemens, kombi med tørretumbler.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.774 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 240 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 176,67 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.658	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	5.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	11.496	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Vedligeholdelsesfond E/F, anslået	kr.	2.400	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	3.630.275
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.163			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.812 md. / 237.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.206 md. / 194.474 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

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. 6: hovedstol kr. 45.000
Nr. 7: hovedstol kr. 835.000
Nr. 8: hovedstol kr. 310.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Cyperngården Administrationshuset A/S Formand Erik Filtenborg
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 48 / 2754
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 / 2.

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.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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



Adresse: Cypernsvej 3, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3469
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.09.2026

beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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.

Oplysninger vedr. boligens stand

Sælger oplyser, at emhætten er recirkulerende og ikke tilsluttet aftrækskanal.

Det oplyses endvidere, at stigstrengene er skjult i forbindelse med renovering, og at det ved eventuelle fremtidige arbejder vil være ejers ansvar at genetablere væggen jf. sælgers fejl- og mangelliste.

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

RealMæglerne Amager



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.