



REAL

Cylindervej 31, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
6.500.000
3.714
2020

Bolig m2
Værelser
Energimærke

85
3
A2020

Sagsnr. **1344049**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmegade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

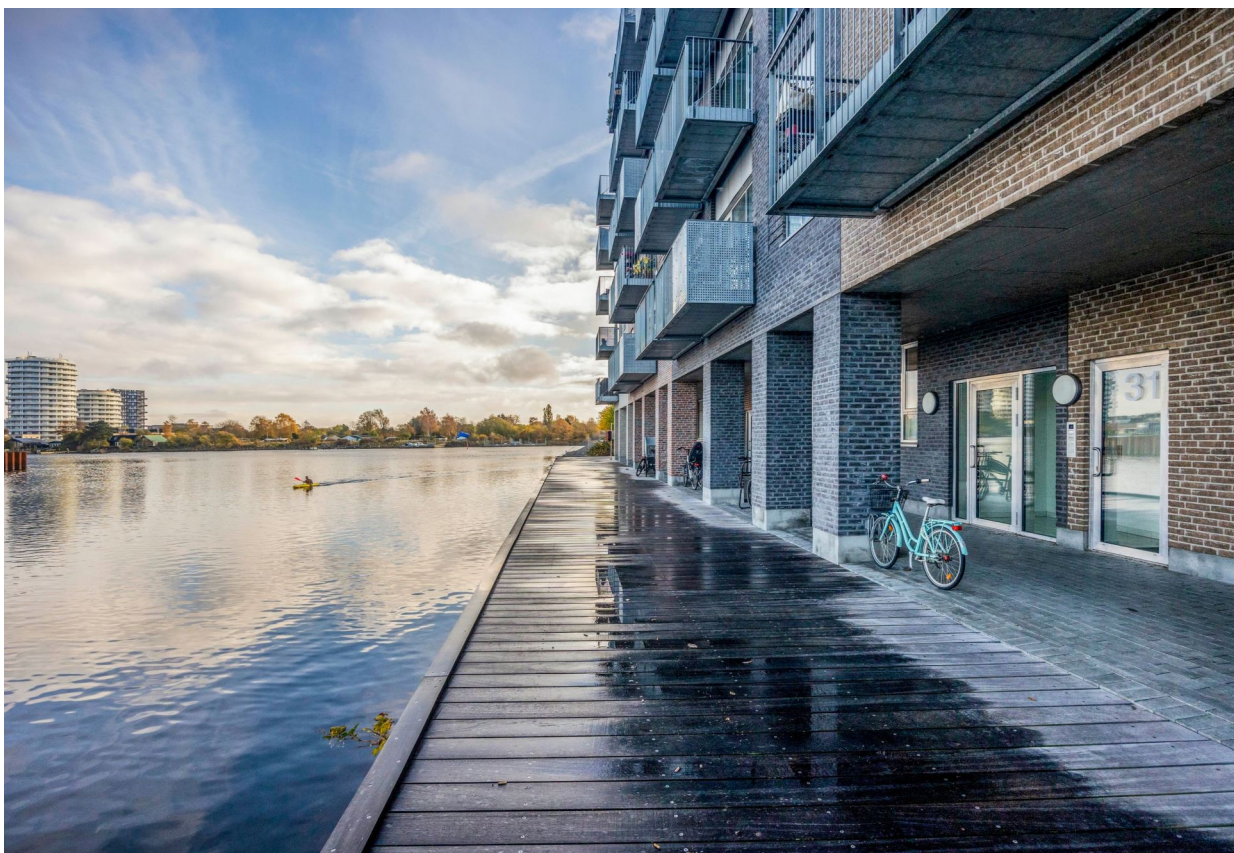
REAL

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

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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.

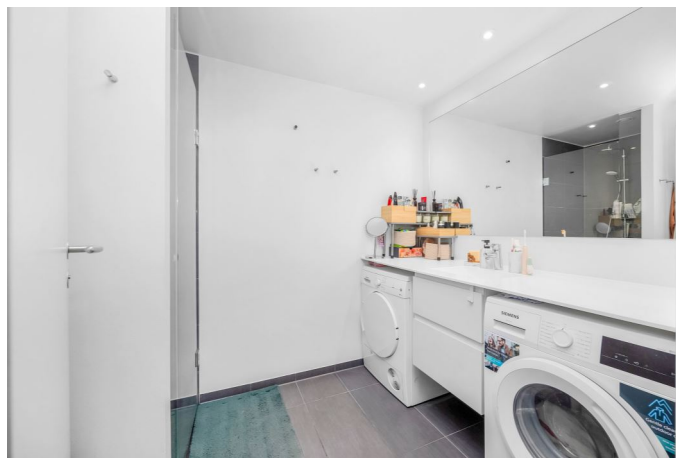
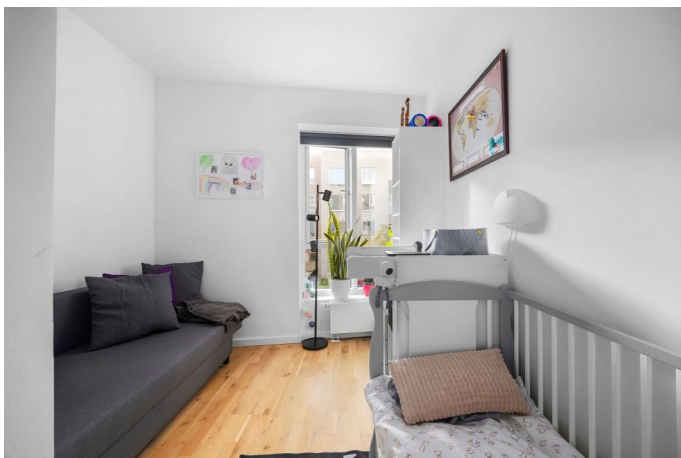
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

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

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

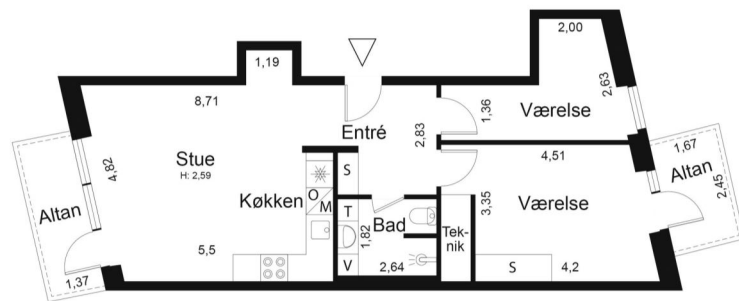
Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	434 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	422975
Ejl.nr.:	91
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:	4.604.000 kr.
Grundværdi:	2.525.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.683.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.020.000 kr.

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.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- heraf boligareal:	75 m ²

BBR-boligareal:	85 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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 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. 600,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 400,00 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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/>



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.784	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	10.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ejerforening	kr.	15.365	Ejerskiftegebyr, administrator, 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: 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			44.568		

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 34.814 md./ 417.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.534 md./ 342.404 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: 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 31, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.500.000

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

Dato: 29.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	3.427.288	3.653.160	3.542.872	DKK	3,15	212.879	28,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tegllholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.588 i form af Anden hæftelse - UDVIKLINGSELSESKABET BY & HAVN

I/S/Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 75/9650

Adm. fordelingstal: 75/9650

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Terrasse, legeplads

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.