



REAL

Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.595.000
3.848
2020

Bolig m²
Værelser
Energimærke

79
3
A2020

Sagsnr. **13400162**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / 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 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026



Cylindervej 29, 3. th. Er en 3-værelses ejerlejlighed på 79 m² med to altaner, den ene med udsigt direkte ud over havneløbet. Lejligheden ligger på tredje sal i en velholdt ejendom på Teglholmen, hvor vandet går helt ind til facaden, og hvor der er promenade langs kajkanten.

Fra entréen er der god mulighed for opbevaring af overtøj og diverse. Videre i lejligheden ligger boligens samlingspunkt, hvor køkkenalrummet flot giver følelsen af et mere rummeligt udtryk og hvor der både er plads til både spisebord og sofagruppe. Køkkenet er hvidt med mørk bordplade og integrerede hvidevarer, de brede vinduespartier gør, at rummet virker større, end kvadratmeterne antyder. Fra stuen er der udgang til den ene altan, hvorfra man kigger ud over vandet, broen mod Enghave Brygge og videre mod Sydhavnstippen, en udsigt, der ændrer sig med lyset og årstiden. Den anden altan vender ind mod gården og ligger mere i læ, når vinden står ind fra havnen.

Lejlighedens værelser har begge plads til dobbeltmandssengen og opbevaring, det største har egen udgang til gårdaltanen og god plads til arbejdsplads, mens det andet har indbygget garderobeskab og vindue mod vandet.

Badeværelset er lyst og praktisk indrettet med flisegulv, bruseniche bag glas, en lang bordplade med underskabe samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Gennemgående er der lyse egeparketgulve.

Teglholmen er en af Københavns mest attraktive havnebydele, og beliggenheden her er blandt de bedste på holmen: Tæt på vandet, men med hurtig adgang til resten af byen. Der er få minutters gang til metroen, og indkøb, caféer, havnebad og kanalerne på Sluseholmen ligger lige om hjørnet. Cyklen til indre by tager omkring et kvarter, og på den anden side af vandet ligger Amagerfælleden og indenfor kort afstand Fisketorvet også.

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.

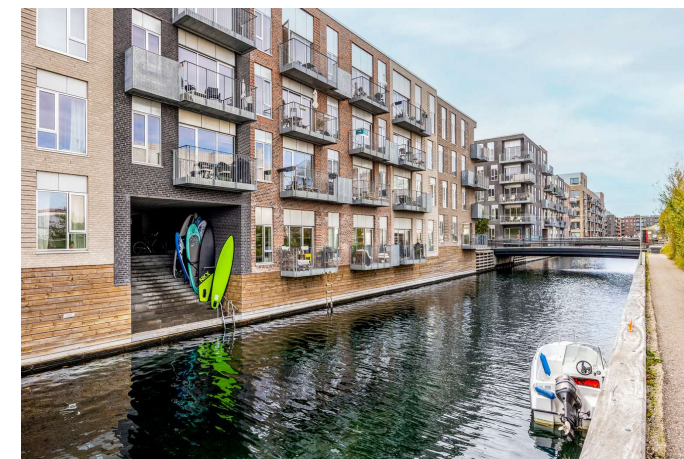
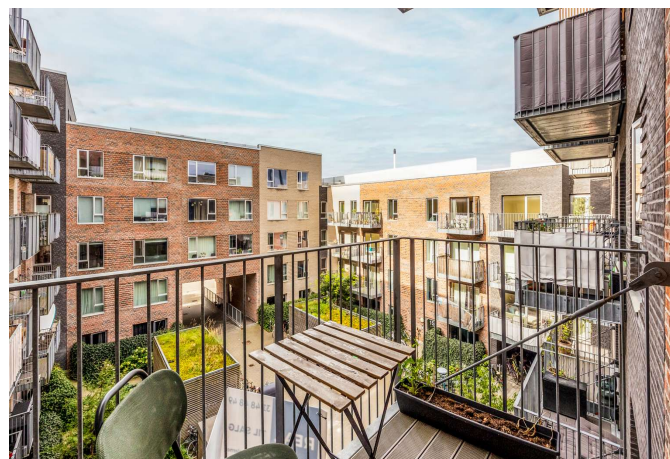
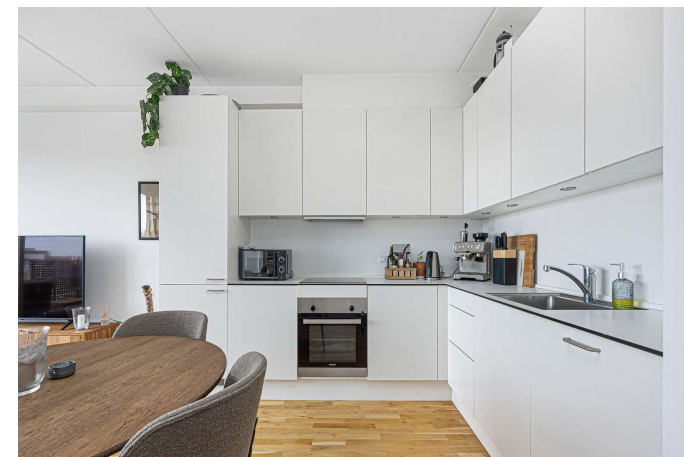
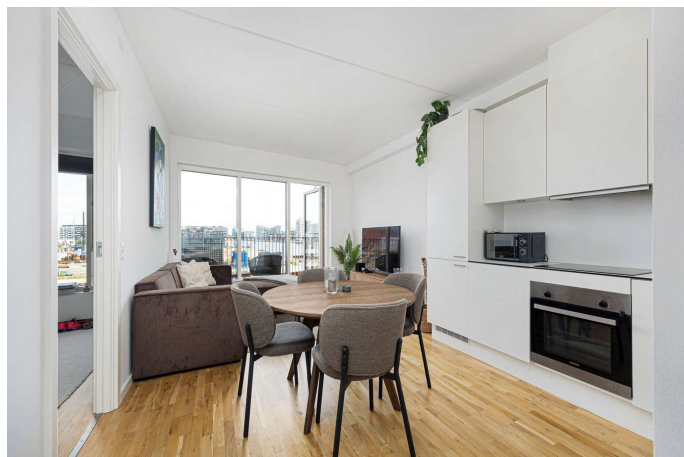
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

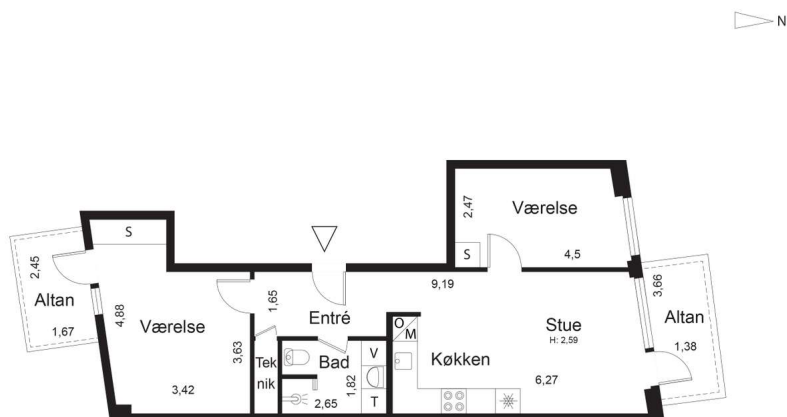
Dato: 10.09.2026



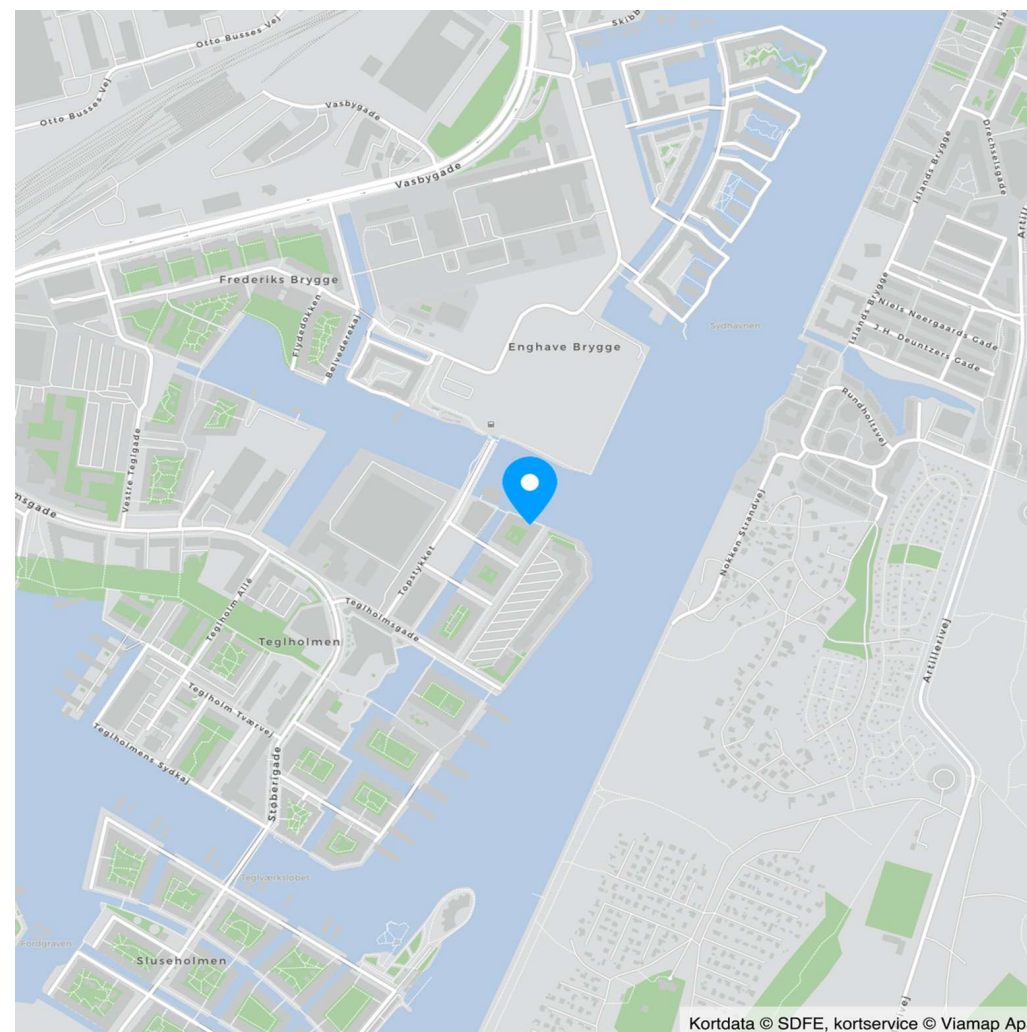
Adresse: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 434f Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 422965
Ejerl. Nr.: 82
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.526.000
Grundværdi: 2.454.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.620.800
Grundlag for grundskyld: 1.963.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 69 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 79 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

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 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Der betales aconto vand kr. 300,00 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
 Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.466	Kontantpris	kr. 6.595.000
Grundskyld	kr.	10.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 41.450
Fællesudgifter	kr.	17.590	Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr. 2.500
Ejendomsbidrag 2026	kr.	112	I alt	kr. 6.638.950
			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. 46.180		

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.273 md. / 435.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.674 md. / 356.083 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: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Heimstaden Nordkajen P/S

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Teglholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 788 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.800 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 69 / 9650

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 10.09.2026 -

- Nr. : 10.09.2026 -

- 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 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendoms-mægleren 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. Ejendoms-værdiskat 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.



Adresse: Cylindervej 29, 3. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 13400162
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 10.09.2026

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/>

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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.