

Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**109**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**7.122**		
Byggeår	**1902**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **109CI-MH743**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026



Fantastisk hjørnelejlighed med elevator og kæmpe fælles tagterrasse!

På anden sal i en smuk ejendom midt i København K får I en lys hjørnelejlighed, der forener byens klassiske arkitektur med nutidig komfort. Ejendommen fremstår velholdt med præsentable opgange, hvor de originale detaljer er bevaret, og som en praktisk fordel er der installeret elevator.

I bosætter jer helt centralt i hjertet af byen. Med kun få minutters gang fra hoveddøren når I både Illums udvalg, kaffebarer og restauranter i særklasse og de grønne arealer i Kongens Have. Her har I nem adgang til shopping, byliv og rekreative åndehuller tæt på hjemmet.

Indendørs samler lejligheden sig om den rummelige og lyse stue. Da boligen er placeret på et hjørne, trækker de store, sprossede vinduer dagslyset ind fra flere sider. Her er der god plads til hverdagen og til at samle gæster, og fra vinduerne kan I kigge over på kvarterets omkringliggende bygninger, der giver den helt rigtige stemning af at bo lige midt i den historiske hovedstad.

Videre byder indretningen på et funktionelt køkken med fornuftig skabsplads, der skaber et overskueligt arbejdsområde til madlavningen. Soveværelset er roligt og lyst med reel plads til både en dobbeltseng og et garderobeskab. Dertil kommer et badeværelse, der er holdt i rene linjer og udstyret med en moderne dobbeltvask samt gode opbevaringsløsninger.

Som beboere får I adgang til en stor, fælles tagterrasse, der fungerer som et uforstyrret udendørsområde med udsigt over byens tage. Her kan I

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: Mikkel Heinemann

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026



Set fra vejen



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026



Alrum



Badeværelse



Badeværelse



Forældresoveværelse



Køkken



Køkken

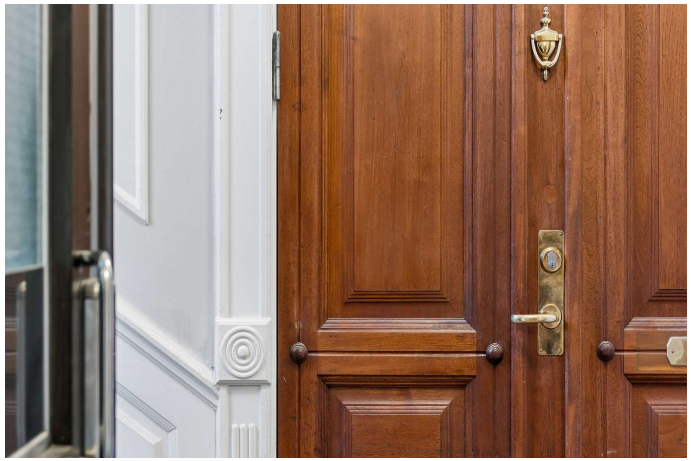
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026



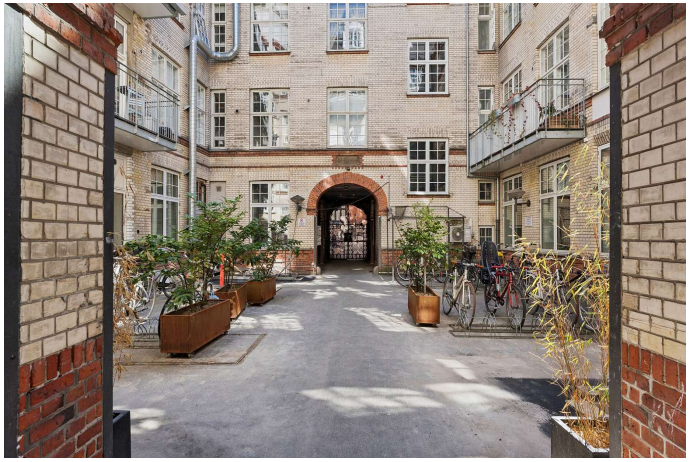
Indendørs



Indendørs



Altan



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Alternativ Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	45 Købmager Kvarter, København
BFE-nr.:	122584
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.326.000
Grundværdi:	4.617.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.860.800
Grundlag for grundskyld:	3.693.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	101 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	101 m^2
BBR-boligareal:	109 m^2

** 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: 05.04.1956 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 26.07.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 23.12.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 05.02.2003 - Deklaration indeholdende bestemmelser om indretning af 5 parkeringspladser eller ind- betaling til parkeringsfond.
- Nr. 7: 31.03.2005 - Vedtægter for ejerforening Silkegade 13 Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 8: 13.05.2005 - Vedtægter for Kælderrumsforeningen Silkegade /Pilestræde Ejerlej nr 2 (kælderrum for ejerne af Ejerlej nr 13-44) -

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.300 p.a.
Vand betales a/c med kr. 8.00p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH743
Ejerudgift/md.: kr. 7.122

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.890
Grundskyld	kr.	18.837
Fællesudgifter	kr.	36.607
Rottebekæmpelse 2026	kr.	135
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.469

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.375
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	9.558.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.156 md. / 637.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.491 md. / 521.893 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

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

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån på kr. 485.210,72		06.05.2026

Ejerforening
Navn: E/F Silkegade 13, København
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 114 / 5920
Tinglyst: 114 / 5920
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kæderrum med nummer: Silkegade 15, 2. tv jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter
Tagterassen på forhuset jf. ejerlejlighedsskema

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdi ejendom
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Udlejning
ja, lejlighederne må gerne udlejes jf. ejerlejlighedsskema

Husdyr
Der kan søges dispensation jf. referat af ordinær generalforsamling 2024

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.27 - B
Plan - R24.C.1.30 - C
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 214

Kommende renovation
På ekstraordinær generalforsamling 18.03.2025, er der blevet vedtaget af optage en byggekredit til byggeprojektet som omhandler kloak, kælder, facadearbejder og øvrige udvendige arbejder.

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

jf. dokumenter: EF - Bilag 3_20250304_Budget med fordelingstal_SET - er denne bolig noteret som Pilestræde 15 og ikke Silkegade 15.

Denne lejligheds omkostning i forbindelse med renovationsprojekt er kr. 485.210,72 jf. budget

Arbejdsdag
Der afholdes 1-2 arbejdsdage om året i foreningen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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