



**REAL**

## Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>9.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>7.122</b>		
Byggeår	<b>1902</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **109CI-MH743**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmæglerne.dk/kbh-city](http://www.realmæglerne.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. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026



### 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 trække jer tilbage, betragte solnedgangen eller nyde lune sommeraftener 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

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026



Set fra vejen



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

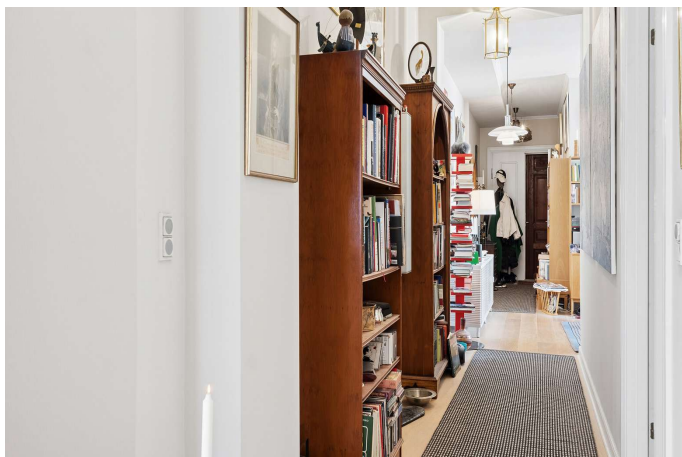


Alrum

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026



Alrum



Badeværelse



Badeværelse



Forældresoveværelse



Køkken

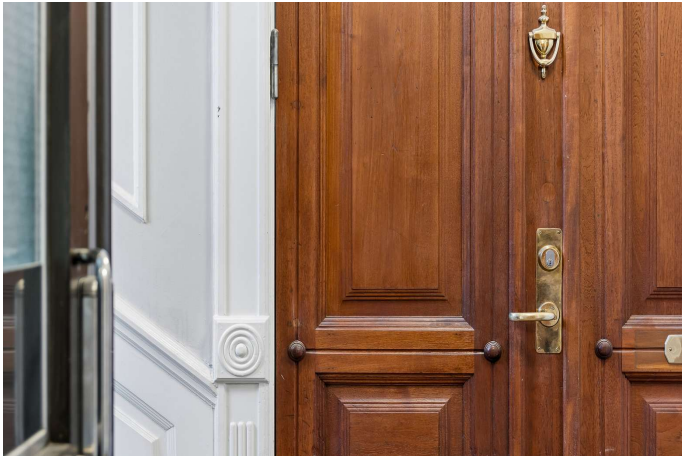


Køkken

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026



Indendørs



Indendørs



Altan



Udendørs



Udendørs



Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Alternativ Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026

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:	101 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	101 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	109 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:

**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 Ejerlejl nr 2 (kælderrum for ejerne af Ejerlejl nr 13-44) -

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysnings-skema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære 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.

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 salgssopstillingens 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

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	29.890	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	18.837	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Fællesudgifter	kr.	36.607	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.375
Rottebekæmpelse 2026	kr.	135	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	10.061.350

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 85.469

#### 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/nettoydelser 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.733 md. / 656.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.774 md. / 537.291 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:** 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.



Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

**Bevaringsværdi ejendom**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.



---

Adresse: Silkegade 15, 2. tv, 1113 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 06.05.2026

---

Vi afventer yderlig information fra administrator omkring denne bolig omkostninger i forbindelse med projektet.

**Arbejdsdag**

Der afholdes 1-2 arbejdsdage om året i foreningen

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg