



REAL

Sølvgade 101, st. th, 1307 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	5.560.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.247		
Byggeår	1882	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH745**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / 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: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026



Super udnyttet 4-værelses lejlighed lige ved søerne!

Lige ved Søerne finder I denne ejerlejlighed, med mulighed et dejligt gårdmiljø og mulighed for at sætte eget præg. Her er kvadratmeterne godt disponeret, der er højt til loftet, og planløsningen giver plads til en indretning med fleksibilitet. Samtidig rummer boligen et dejligt stort badeværelse.

Fra entréen og den lange fordelingsgang er der adgang til tre værelser, så der er god fleksibilitet til både soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæster.

Stuen ligger for sig med god loftshøjde og et dejligt lysindfald, mens køkkenet er holdt lyst og enkelt med god udnyttelse af pladsen. Badeværelset er klassisk i sit udtryk med separat bruseområde og vindue. Alt i alt en bolig, der fungerer godt, og som er nem at gå til.

Fra stuelejligheden er det hurtigt at træde ud i gårdmiljøet, hvor små grønne løkker, bord-bænke-sæt, cykelparkering og legeplads samler hverdagen mellem bygningerne. Her er en rar, afskærmet fornemmelse, selv om adressen ligger midt i byen.

I får en særlig beliggenhed i København K med Søerne lige rundt om hjørnet og kort afstand til gode grønne områder som Østre Anlæg, Botanisk Have og Kongens Have. Netto ligger tæt på, der er gode busforbindelser fra Sølvtorvet, og både Nørrebro, Østerbro og Indre By nås på få minutter. Øster Farimagsgade samler caféer, restauranter ogbarer lige rundt om hjørnet, så tilværelsen her får både det praktiske og det levende med.

Velkommen til! :)

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

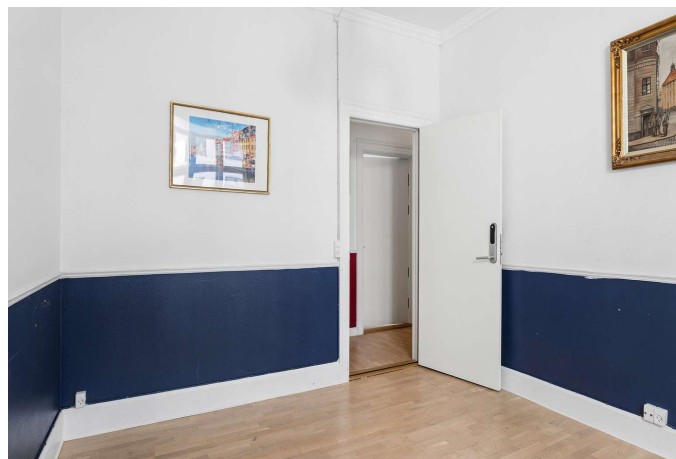
Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

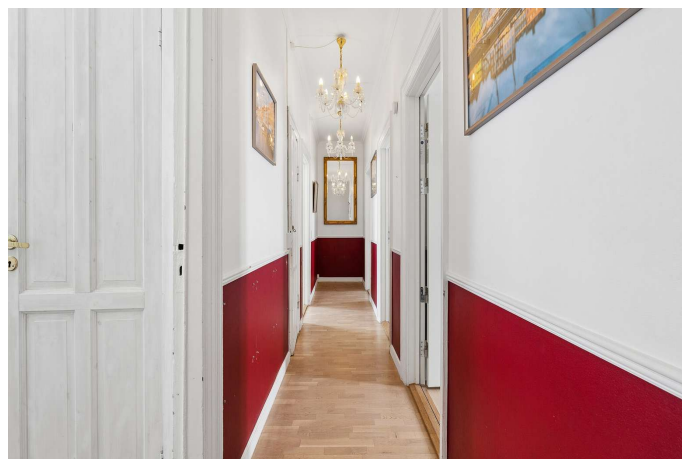
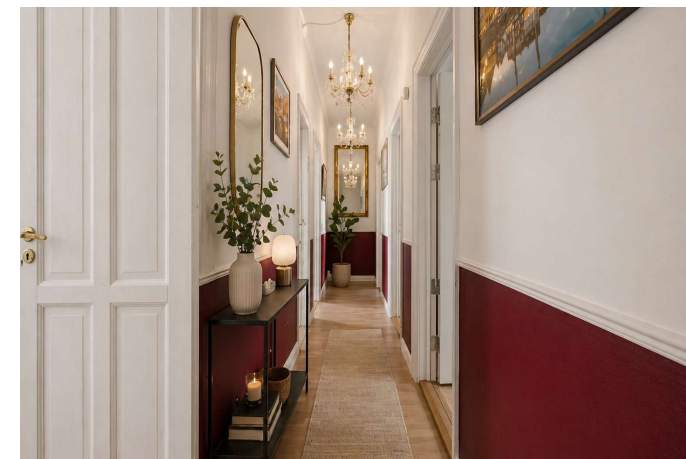
Dato: 15.06.2026



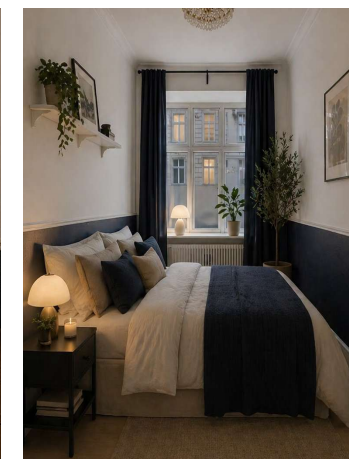
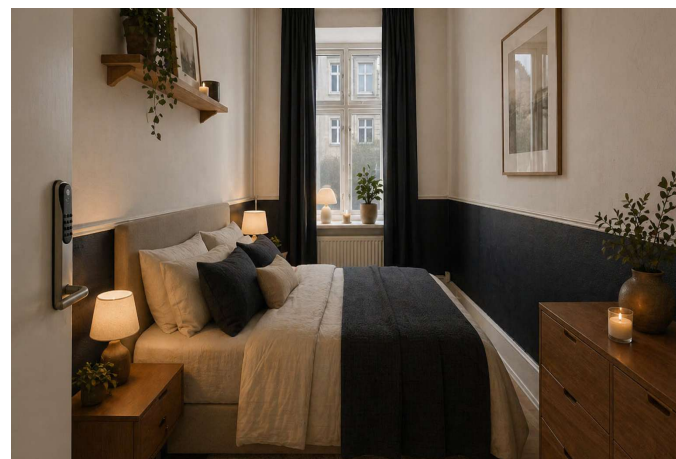
Værelse



Værelse



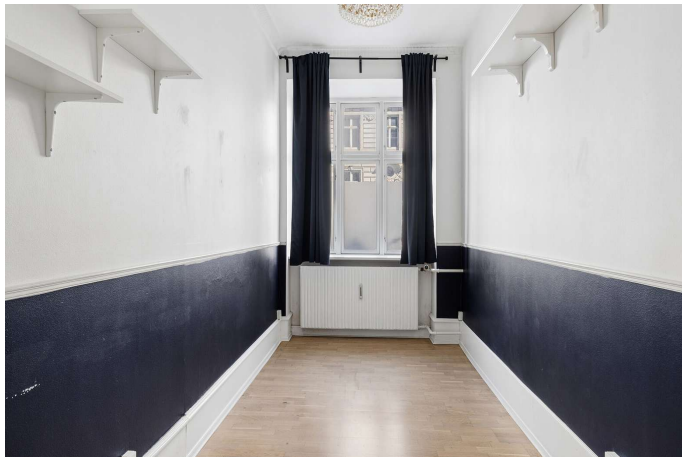
Gang



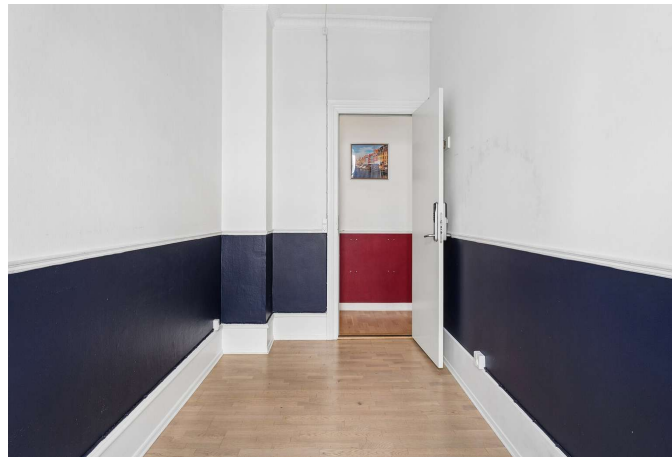
Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026



Værelse



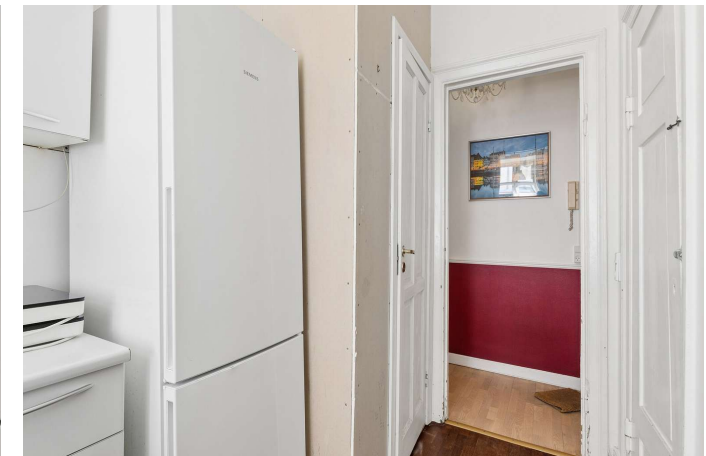
Værelse



Køkken



Køkken

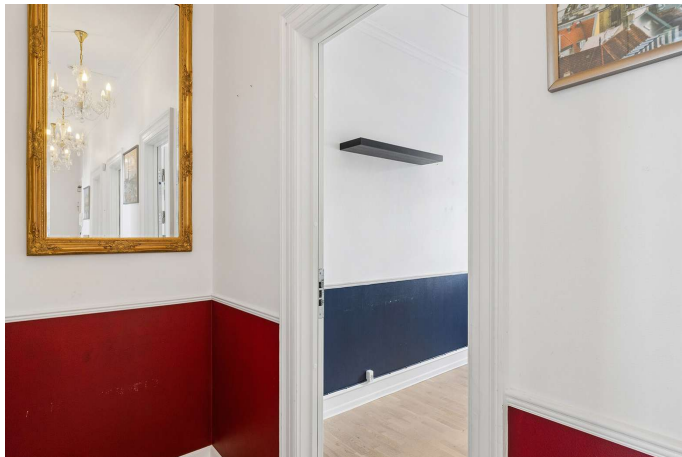


Køkken

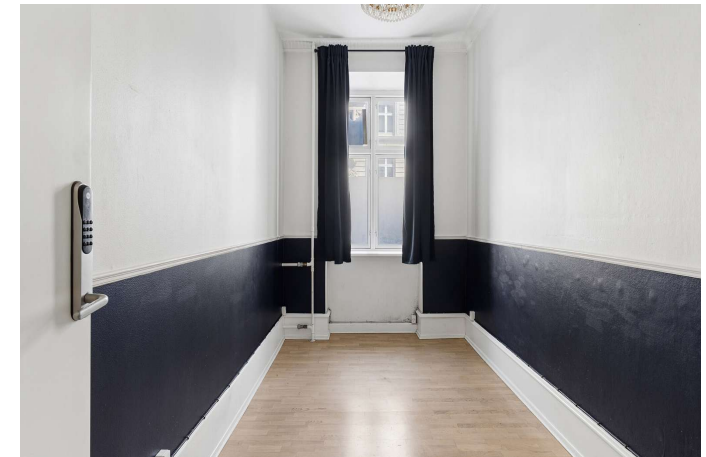
Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

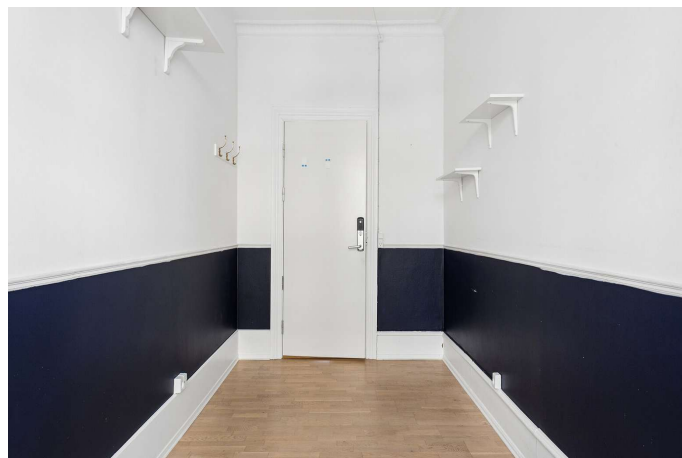
Dato: 15.06.2026



Udendørs



Værelse



Værelse

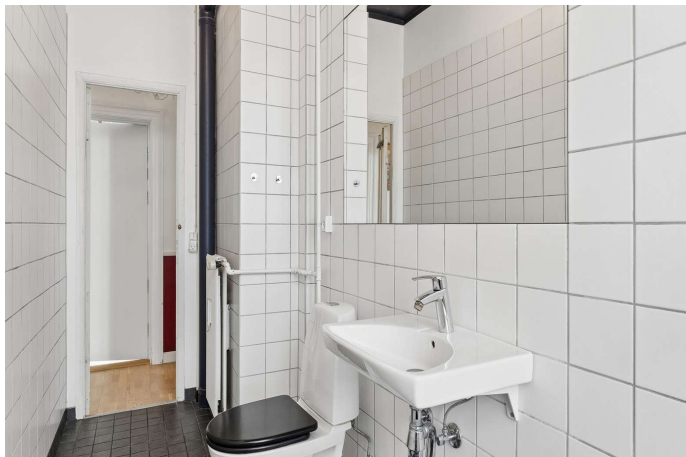


Badeværelse

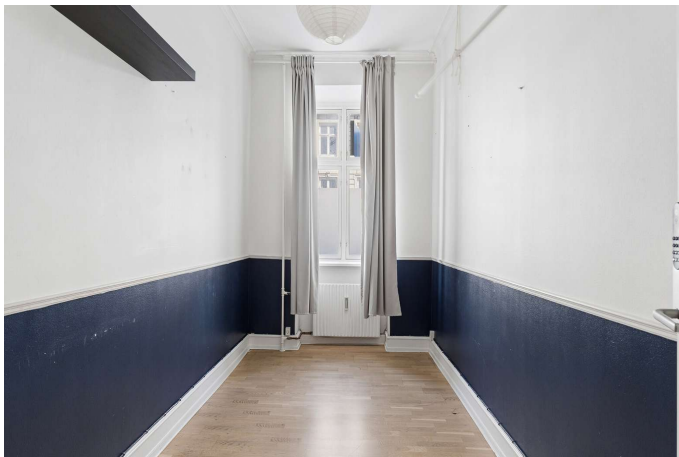
Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

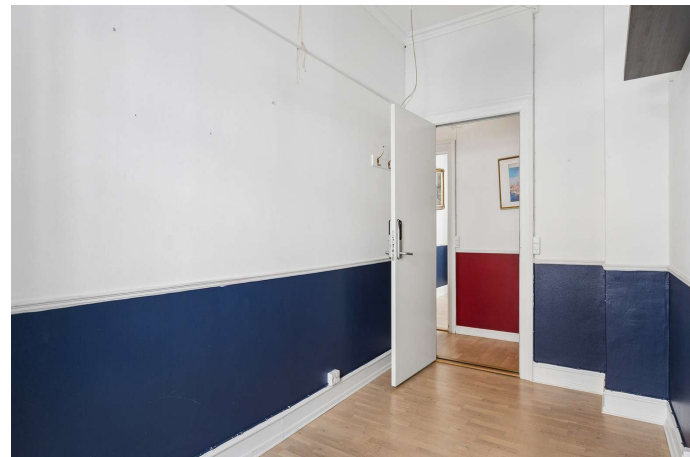
Dato: 15.06.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026



Udendørs



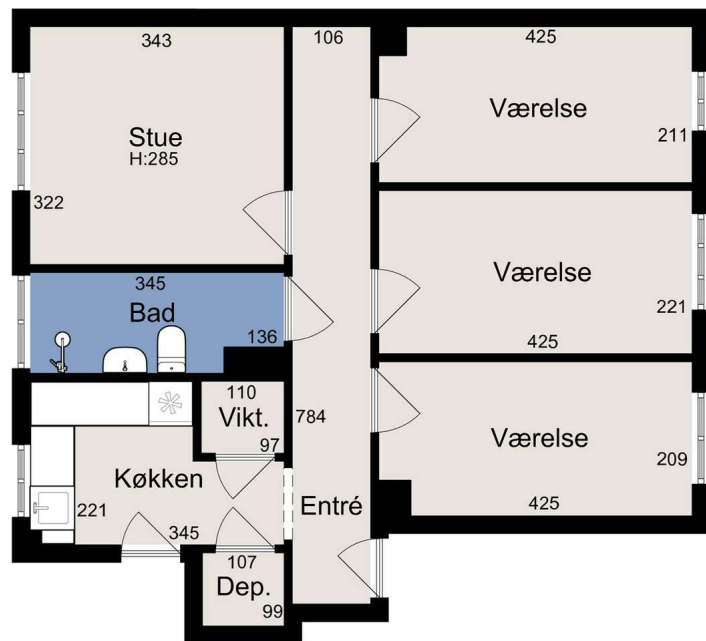
Omgivelser



Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

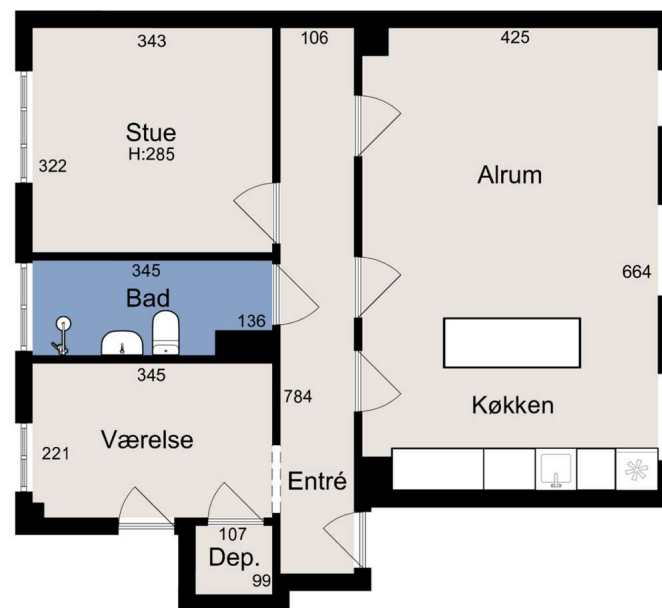
Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Alternativ Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	332 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	124354
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1882

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.585.000
Grundværdi:	2.931.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.668.000
Grundlag for grundskyld:	2.344.800

Arealer**

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	80 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: 16.02.1874 - Mageskiftebrev ang. forbud mod at opføre fabrik som medfører røg el. lign. ulemper for naboerne mv
- Nr. 2: 19.09.1881 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.04.1882 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 21.03.1978 - Vedtægter for ejerforening 1_H-IV_583
- Nr. 5: 10.04.1986 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-IV_583
- Nr. 6: 30.11.1987 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 7: 09.01.1992 - Dok om brugsret til loftsareal
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13-I)
- Nr. 9: 10.10.2002 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 10: 06.12.2013 - Vedtægter for gårdlaug
- Nr. 11: 21.03.1978 -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos alm brand
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.: 11.640 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 11.640 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 5.760 p.a. - anslået

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 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 C

Adresse: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.707	Kontantpris	kr.	5.560.000
Grundskyld	kr.	11.958	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.250
Fællesudgifter - Anslået	kr.	32.184	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse 2026	kr.	113	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	5.602.700

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. 62.962

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.166 md. / 361.995 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.675 md. / 296.100 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: 01.06.2026

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: Sølvgade 101, st. th, 1307 København K
Kontantpris: kr. 5.560.000

Sagsnr.: 109CI-MH745
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 15.06.2026

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. 12: hovedstol kr. 59.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.520.000
Nr. 14: hovedstol kr. 515.000
Nr. 15: hovedstol kr. 212.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		24.04.2026

Ejerforening

Navn: E/F Sølvgade 101
Eksisterende sikkerhed: Kr. 59.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 72 / 803
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

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 4 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 - afventer administrator

xxx

Husdyr

Husdyr må ikke holdes i ejendommen, såfremt disse er til gene for ejendommens øvrige beboer. jf. husorden

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.T0.1.2 - T*

Plan - R24.B.1.41 - B4

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 222

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