



REAL

Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	48
Kontantpris	3.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.426		
Byggeår/ombygget	1806/1961	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH682**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Midt på den ikoniske Sølvgade lige ud til Kongens Have finder I denne skønne lejlighed, som ligger på femte sal i en ejendom med elevator. Hjemmet er oplagt til singlen eller parret, og det fremstår fuldstændig indflytningsklart som en lille perle midt i byen.

Kongens Have bliver en helt naturlig del af jeres hverdag, og i Frederiksstaden oplever I en fantastisk arkitektur og kulturhistorie. Københavnske vartegn såsom Marmorkirken, Rosenborg Slot, Kongens Nytorv og Amalienborg er en del af jeres umiddelbare nærmiljø, mens I også kan se frem til at have et hav af spisesteder, barer, caféer og butikker inden for nær rækkevidde.

Lejligheden er placeret i en flot ejendom fra 1806, og hjemmet indledes af en entré med indbygget garderobe og adgang til det pæne badeværelse med separat bruseafsnit.

Videre kommer I til opholdsmiljøet, hvor der er åben forbindelse mellem køkkenet og stuen, hvilket skaber en superbehagelig atmosfære. Køkkenet præsenterer sig i et klassisk design med hvide fronter, og gennem de sydvendte vinduespartier og den franske altandør stråler et gavmildt dagslys ind. Endelig skal I se soveværelset, der har en ganske indretningsvenlig størrelse, samt walk-in-closet.

Bag ejendommen er der et charmerende gårdhavemiljø, hvor I kan nyde udendørslivet i gode rammer.

Lyder det som et hjem for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025



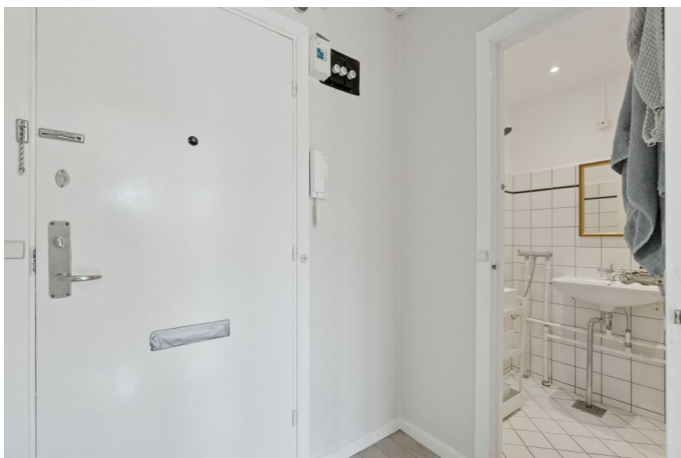
Stue



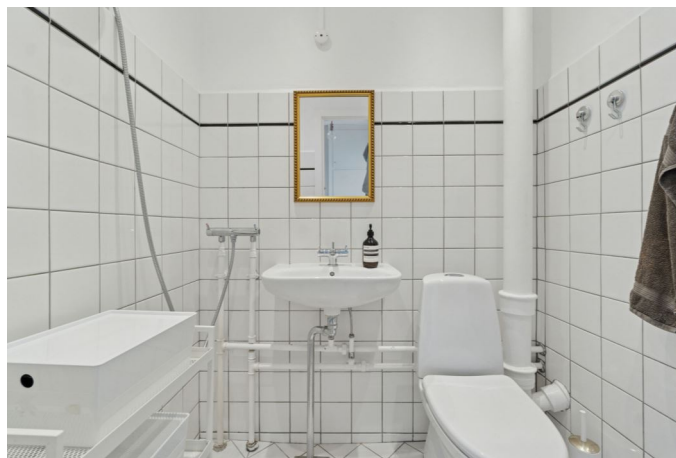
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue

Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025



Spisestue

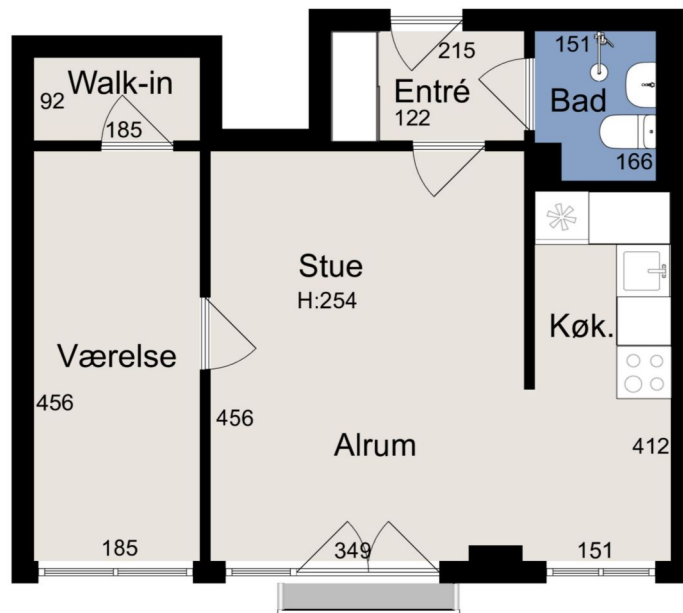


Facade

Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 658 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 128589
Ejl.nr.: 30
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1806/1961

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 44 m²
- heraf boligareal: 44 m²
BBR-boligareal: 48 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.319.000 kr.
Grundværdi: 2.010.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.655.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.608.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

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 gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.224 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmer betales a/c med kr. 5.224,08 p.a.

Vand er udtrykket af fællesudgifter med kr. 1.331,00

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurening.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Særosparring

jf. referatet 2025 er særosparring til udskiftning af vinduer/tag/facade
Kronprinsessegade 48-50

Udlejning:

iht. vedtægterne § 10 med bestyrelsen godkendelse tilladelse for 2 år af gangen

Husdyr:

nej der må ikke holdes husdyr jf. administratorskemaet

Antenneforhold.

Sælger har tilmeldt sig Antenne via yousee - og betaler kr. 289 pr måned.
opsigelsesfristen er løbende + 1 måned.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 1 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.



Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.542	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.201	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	6.312	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.563
Røttebekæmpelse - anslået	kr.	150	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
Fællesudgifter	kr.	12.793	I alt	kr.	3.824.338
Langsigtet vedligeholdelse	kr.	12.112	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 bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		53.110			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.474 md./ 245.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.719 md./ 200.629 år v/24,30%
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: 24.09.2025
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:** Der henvises til side 5

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 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	23.752	31.12.2024

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste
Tinglyst fordelingstal: 44/3632
Adm. fordelingstal: 44/3632
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev, EF Kronprinsessegaarden II
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse
Nr. 2 lyst d. 25.07.1960 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 25.07.1960 - Dok om spildevandsløb mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 03.08.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 14.02.1978 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 6 lyst d. 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 8 lyst d. 07.06.2000 - Lokalplan nr 323
Nr. 9 lyst d. 17.06.2009 - Vedtægter for Ejerforeningen
Nr. 10 lyst d. 06.07.2009 - Dok om lejeaftale for antenneposition mv.

Lokalplan:

Plan - Kronprinsessegade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.29 - B
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - R24.O.1.43 - O1

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles vaskeri - brugerbetaling jf. administratorskeamet

Standardfinansieringsforbehold:



Adresse: Sølvgade 21, 5. mf., 1307 København K
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH682
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 24.09.2025

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

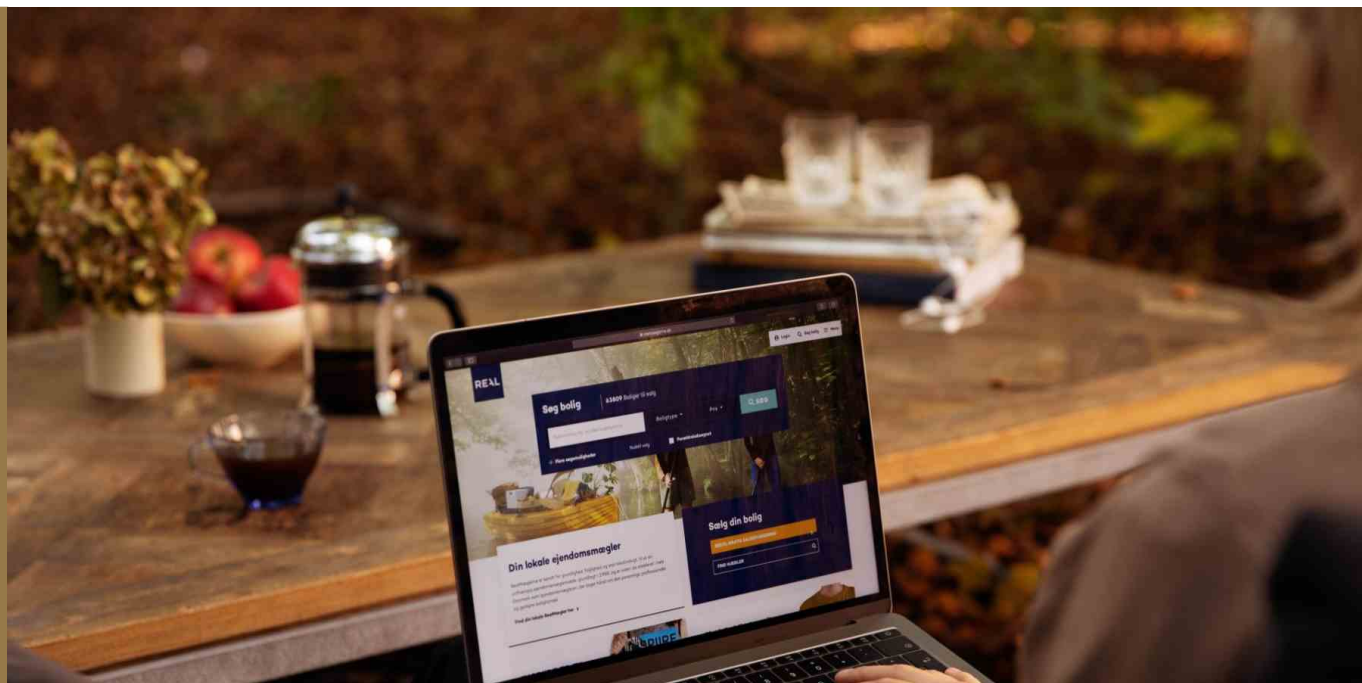
Guldkøber[®]

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