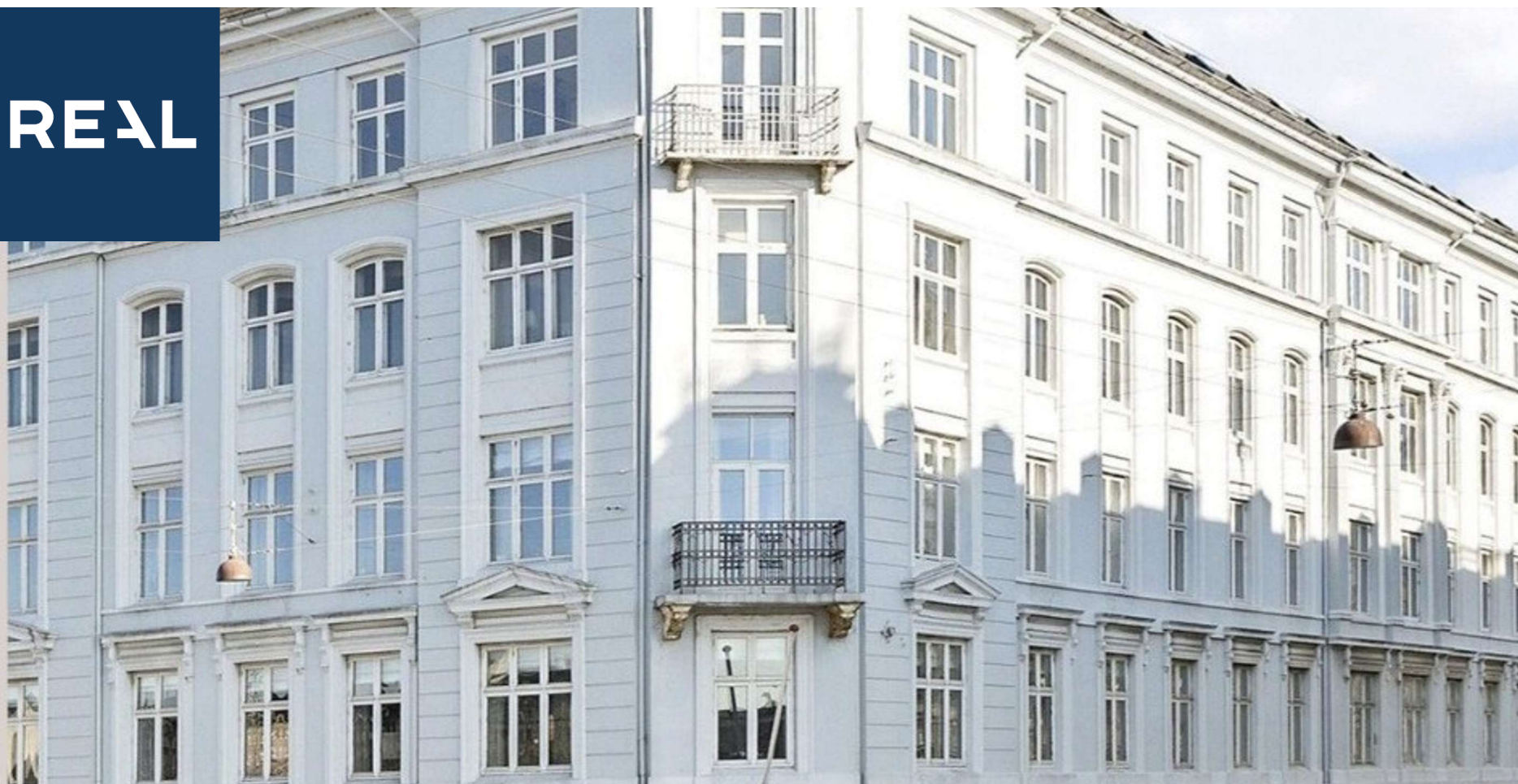


The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Sølvgade 104, mezz tv. 1307 Kbh. K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	190
Kontant	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	12.169		
Byggeår	1890	Energimærke	C

Sagsnr. **1440416**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye



Adresse: Sølvgade 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

Ejendommen er i øjeblikket ved at få udført udskiftning af fald- og stigstrengene. Arbejdet forventes afsluttet ultimo oktober, hvilket giver den kommende ejer et godt udgangspunkt for den videre modernisering.

Bemærk at hovedejendommen har energimærke C - billig varmeudgift.

Beliggenheden er ganske god. Her bor du med Søerne lige uden for døren og få minutters gang til Statens Museum for Kunst, Botanisk Have, Kongens Have, Østre Anlæg, Torvehallerne og Nørreport. Området byder samtidig på et rigt udvalg af caféer, restauranter, specialbutikker og kulturliv – alt sammen inden for kort gåafstand.

Velkommen til Sølvgade 104, mezz. tv.



Adresse: Sølvgade 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	133 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	106138
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.638.000
Grundværdi:	6.824.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.310.400
Grundlag for grundskyld:	5.459.200

Arealer**

Tinglyst areal:	176 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	176 m ²
BBR-boligareal:	190 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 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.06.1881 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.08.1881 - Dok om fælles tværmål
- Nr. 4: 27.03.1882 - Dok om benyttelse af tårn
- Nr. 5: 24.02.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_G-IV_20
- Nr. 6: 06.12.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Korrekt dato 06.12.1938 1_G-IV_20
- Nr. 7: 10.02.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-IV_20
- Nr. 8: 14.09.1987 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. 1_G-IV_20 Tillæg tinglyst under 14.09.2017-1009172344
- Nr. 9: 13.09.1994 - Påbud i medfør af byggelovens § 15 1_G-IV_20
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 13: 14.09.2017 - Tillæg til vedtægt

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger bortset fra vaskemaskinen.

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 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.960 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.960 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.151,92 p.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: Sølvgade 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	50.183	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	27.842	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	67.812	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	194	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	11.002.450

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. 146.030

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/nettoydelelse 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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 59.593 md. / 715.111 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.746 md. / 584.955 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 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

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. 39.000
Nr. 14: hovedstol kr. 1.253.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.063.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån anslået kr. 208.023,- radiatorer / rør - Afventer administrator		07.07.2026
Kommende fælleslån anslået kr. 81.948,- stigstreng - Afventer administrator		07.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Sølvgade 102-104
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 62 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret til loftsrum.

Fællesfaciliteter

Der er brugsret ejerforeningens fælles faciliteter / gårdhave.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. 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.

Olietank

Der er en afblændet olietank på matriklen

Husdyr - Afventer administrator

xxx

Udlejning

Udlejning er tilladt jf. vedtægternes paragraf 47. Ejer er dog forpligtet til at underrette administrator om oprettelse af lejemål inden 3 uger samt oplyse ny adresse.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad



Adresse: Sølvgade 104, mezz tv. 1307 Kbh. K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 1440416
Ejerudgift/md.: kr. 12.169

Dato: 07.07.2026

Plan - R24.B.1.40 - B4
Plan - R24.T0.1.2 - T*
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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.