

Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**174**
Kontant	**13.250.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**8.590**		
Byggeår	**1637**		

Sagsnr. **109CI-MH758**

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: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026



Charmerende herskabslejlighed med historisk sjæl ved Slotsholmen

På attraktive Ny Kongensgade, midt i det historiske København, finder man denne imponerende seksværelses ejerlejlighed på 174 m². Her forenes klassisk elegance, smukke arkitektoniske detaljer og generøse kvadratmeter i en fredet ejendom med rødder helt tilbage til 1637.

Lejligheden er beliggende på første sal og byder på en særlig atmosfære med lyse, rummelige opholdsrum og en fleksibel planløsning. De klassiske detaljer understreger boligens historiske karakter, mens de sammenhængende stuer skaber en elegant ramme om både hverdagen og større sammenkomster.

Ejendommens historie og arkitektur giver boligen en helt særlig identitet, og det charmerende gårdmiljø skaber en stemningsfuld kontrast til bylivet udenfor.

Beliggenheden er central med kort afstand til Christiansborg, Frederiksholms Kanal og Slotsholmen. Her er Københavns kultur, gastronomi og pulserende byliv lige uden for døren, samtidig med at de historiske omgivelser giver kvarteret sin særlige karakter.

En sjælden mulighed for at erhverve en rummelig og karakterfuld lejlighed, hvor historisk arkitektur og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd.

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

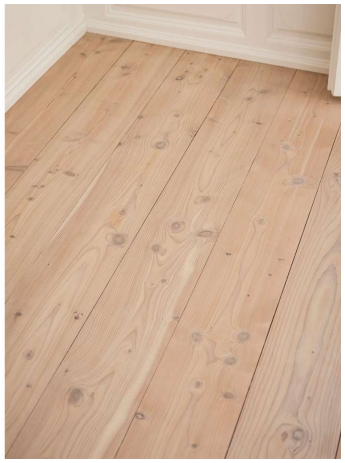
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

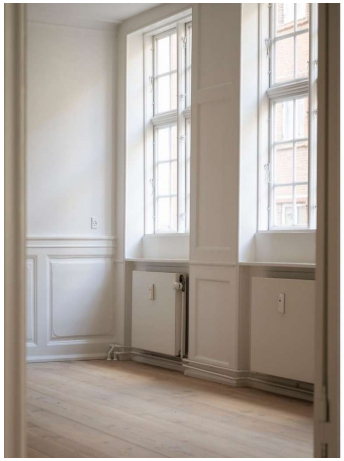
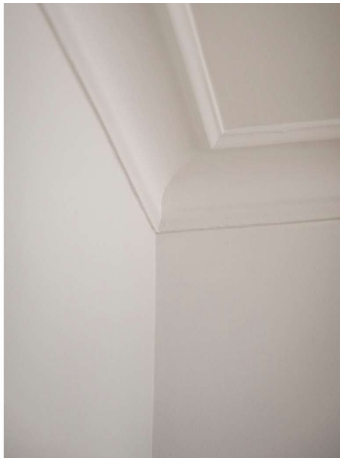
RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026



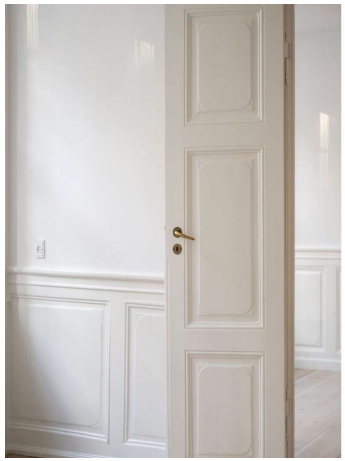
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026










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

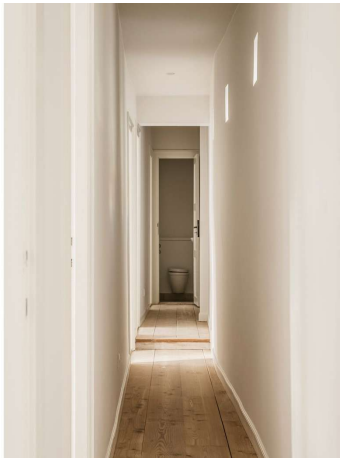
Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026









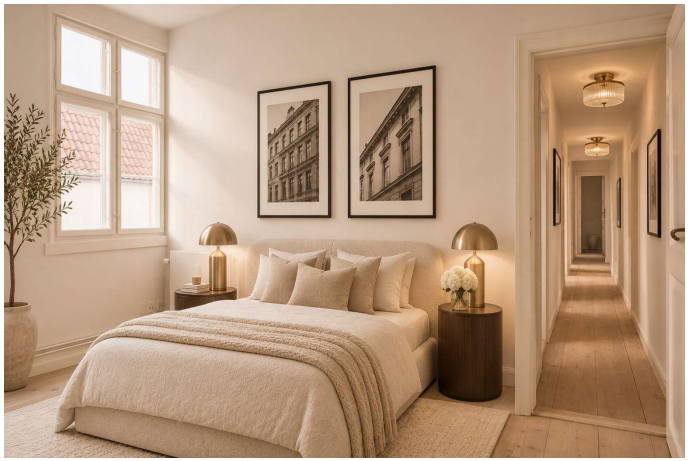
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

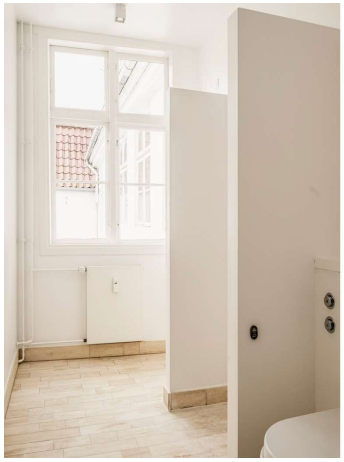
RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026







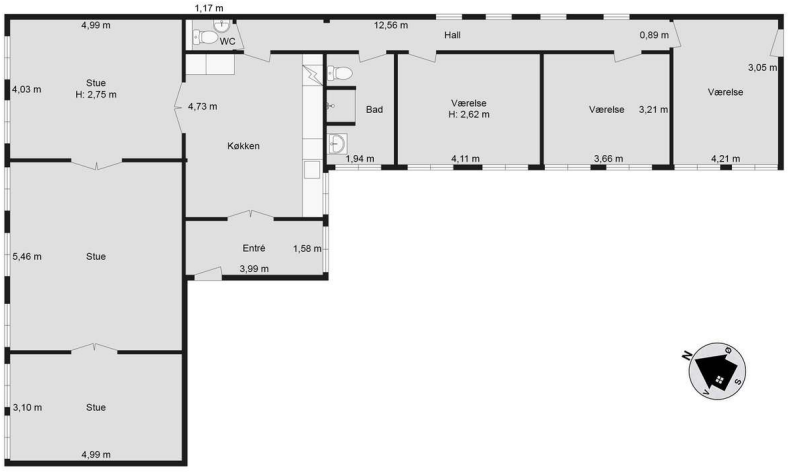
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026



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: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	231 Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	170566
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1637

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	11.042.000
Grundværdi:	6.803.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.833.600
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	163 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	163 m^2
BBR-boligareal:	174 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:

Der henvises til side 5

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer. Der garanteres ikke for funktions dygtighed.

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: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.920 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 19.920 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4.800 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.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	45.051
Fællesudgifter	kr.	57.830
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	103.081

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	81.350
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.800
Honorar for udarbejdelse og oprettelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	5.650
I alt	kr.	13.339.800

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: 665.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 74.128 md. / 889.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 60.652 md. / 727.819 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

Adresse: Ny Kongensgade 11B, 1. th, 1472 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH758
Ejerudgift/md.: kr. 8.590

Dato: 24.11.2026

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 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
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Ny Kongensgade 11A-E
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 50.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 163 / 1049
Tinglyst: 163 / 960
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 18.12.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 2: 19.11.1976 - Fredningsbeslutning
- Nr. 3: 15.12.1976 - Dok om bevaringspligt mv
- Nr. 4: 05.01.1977 - Dok om bevaringspligt mv
- Nr. 5: 07.08.1978 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 6: 31.03.1982 - Dok om dør
- Nr. 7: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 9: 03.10.2005 - anm hæftelser Dok om forbud mod at anvende helårs- beboelseslejligheder til ferieboliger Alene lyst på EJ 3 - 10
- Nr. 13: 27.08.2026 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Ny Kongensgade 11A-E CVR nr.: 46367545

Planer
Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.O.1.15 - O2
Plan - R24.S.1.14 - S
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 236B

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.

Fredet ejendom
Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Husdyr
Det er tilladt at holde husdyr, jf. husorden pkt. 4.1.

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

Udlejning
Udlejning er tilladt, jf. foreningens vedtægter pkt. 12 og husordens pkt. 9.

Arbejdsforpligtelse
Ejerforeningen har ikke aftalt arbejdsforpligtelse som arbejdsweekends eller lign.

Reduktion af tinglysningsafgift
Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at sælgers eksisterende lån er lyst i flere ejendomme og derfor skal relakseres. Lånet kan ikke overtages og køber kan ikke opnå stempelrefusion, uagtet købsaftalens øvrige bestemmelser derom.

Huslejenævnet
Huslejenævnet oplyser følgende: Sagen blev indbragt for Huslejenævnet i december 2025 og omhandler et fraflytningskrav.
Der foreligger endnu ikke afgørelse på sagen.

Olietank
Der er en olietank på matriklen

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