



REAL

Papirøen 32, 1436 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	137
Kontantpris	22.000.000	Værelser	4
Ejerudgift	21.830		
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **103-0781**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

Salgsopstilling

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: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Papirøen.

En urban oase omkranset af vand på alle fire sider, hvor mennesker mødes for at koble af, opleve kultur, spise god mad, bo – og nyde udsigten over vandet og indre København.

Øen har i godt 300 år lagt opdæmmet jord til en lang række vigtige funktioner for byen: fra skibsværft til krigshospital, kanonopbevaring, kuldepot og papirlager. I dag husker de fleste københavnere bedst tiden med oplagring af papir, som gav Christiansholm dens nuværende kaldenavn: PAPIRØEN.

Først for få år siden blev øen tilgængelig for almindelige københavnere, og især øens midlertidige madmarked blev en stor succes. I godt 300 år var øen et lukket område - skiftevist ejet af staten, søværnet, industrien og havnen – og i løbet af meget kort tid blev PAPIRØEN et nyt kulturelt centrum og en populær udflugtsdestination.

I de kommende år skal PAPIRØEN på endnu en rejse, når øen udvikles til et nyt bykvarter med nyskabende arkitektur, et vandkulturhus, internationalt hotel, madhal, boliger og unikke kulturtilbud. Det hele omgivet af en ny havnepromenade med rekreative aktiviteter.

Øen er placeret på den nye akse af oplevelser, gastronomi og kultur, der forbinder det klassiske København med alle de nyere tilbud på Holmen og Refshaleøen.

Med et indbydende miks af kultur, madkoncepter og rekreative aktiviteter bliver PAPIRØEN Københavns nye urbane åndehul omkranset af vand – på inderhavns bedste beliggenhed.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

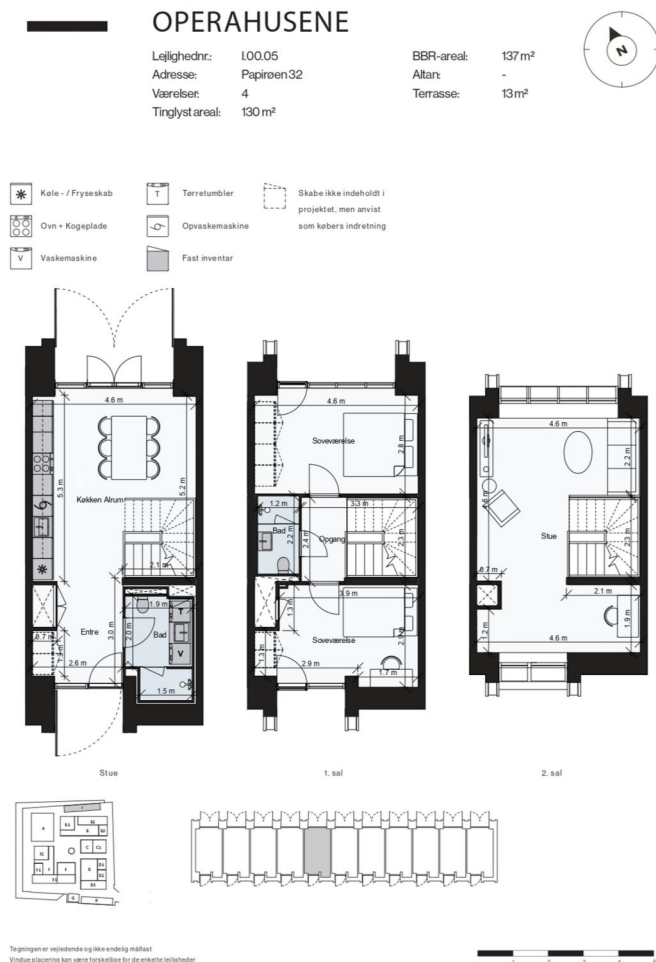
Dato: 17.12.2025



Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025





Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	410 a Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	100748560
Ejl.nr.:	167
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	22.000.000 kr.
Grundværdi:	12.000.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	17.600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	9.600.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	130 m ²
- heraf boligareal:	130 m ²
BBR-boligareal:	137 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Se materialebeskrivelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos if..
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmeudgiften er anslået, da der er tale om en nyopført ejendom. Køber er derfor gjort bekendt med, at forbruget kan være såvel større som mindre end det anslåede.

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 A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet medindehaver af RealMæglerne Nordhavn ApS har familie som er medejer af UDVIKLINGSELSESKABET CØ P/S (Sælger).

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

Matriklen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt matriklen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at matriklen er forurennet i større eller mindre omfang.

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.



Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025



Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	164.520	Kontantpris/udbetaling	kr.	22.000.000
Grundskyld	kr.	48.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	133.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	250	Berigtigelse, anslået	kr.	6.250
Ejerforening, anslået	kr.	48.224	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.700
			I alt	kr.	22.141.800
			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 bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		261.954			

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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 117.721 md./ 1.412.648 år Netto **ekskl.** ejerudgift 96.215 md./ 1.154.582 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: 17.12.2025
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:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Christiansholm

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 132/46221

Adm. fordelingstal: -

Sikkerhed til e/f: 59.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan nr. 331 - Holmen II

Lokalplan nr. 548 - Christiansholm

Lokalplan nr. 446 - Stibroer over Inderhavnen og kanaler på Christianshavn

Kommuneplan - Der henvises til ejendomsdatarapporten

Servitutter - der henvises til tingbogen.

Nr. 1 lyst d. 01.02.2019 lbnr. 1010467534 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: f3bc6763-5484-46db-8e7d-bf913af8a336

Nr. 2 lyst d. 05.10.2020 lbnr. 1012293584 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: a13649b9-7a12-4063-91d2-5fc3a3c2589e

Nr. 3 lyst d. 05.10.2020 lbnr. 1012293892 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

1bcc130a-019a-4911-bf94-5bf7e1cb00a2

Nr. 4 lyst d. 04.05.2020 lbnr. 1011839026 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

f183fe92-928f-4bd5-99db-e0fcd920de3e

Nr. 5 lyst d. 13.05.1867 lbnr. 919389-01 Tillægstekst De vandarealer, der støder til Bolværkerne ved ejendommens østlige side, må ikke afbenyttes af dennes ejer, der dog på egen bekostning skal vedligeholde bolværkerne mv, (56/289) BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -

Nr. 6 lyst d. 01.11.1909 lbnr. 919393-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (81/9)

BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -

Nr. 7 lyst d. 30.01.1986 lbnr. 2277-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 1_J-I_84

Nr. 8 lyst d. 08.08.1986 lbnr. 919396-01 Tillægstekst Dok om elektrisk forsyningsanlæg, (15199), Ikke til hinder for prioritering AKT 1_J-I_84

Nr. 9 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 919397-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50

Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 919398-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 11 lyst d. 03.07.2001 lbnr. 82560-01 Tillægstekst Dok om privat fællesvej Filnavn: 1_H-I_50

Nr. 12 lyst d. 19.07.2001 lbnr. 90736-01 Tillægstekst Dok om afløbsledninger Filnavn: 1_H-I_50

Nr. 13 lyst d. 09.06.2004 lbnr. 83698-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 331 Filnavn: 1_L-I_83

Nr. 14 lyst d. 09.06.2004 lbnr. 83699-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 331, tillæg nr. 1 Filnavn: 1_L-I_83

Nr. 15 lyst d. 28.06.2012 lbnr. 1003677644 Filnavn: b70086f2-fb08-48e3-9064-362aa8ce6452

Nr. 16 lyst d. 28.06.2012 lbnr. 1003679184 Filnavn: 9355530b-b509-49a4-ab44-a10fafbc5db3

Nr. 17 lyst d. 04.12.2019 lbnr. 1011433545 Tinglyst i henhold til betinget skøde. Rettigheden udslettes, hvis det betingede skøde udslettes. Filnavn: 3fa4b195-4ab7-469c-b4c2-5f93c20ac661

Nr. 18 lyst d. 19.03.2020 lbnr. 1011744115 Filnavn: b3f71ad3-4cb4-468d-8332-86a28a6636b8

Nr. 19 lyst d. 19.03.2020 lbnr. 1011744262 Filnavn: 7b860d6d-8505-4497-a6ab-e9654fe52534

Nr. 20 lyst d. 19.03.2020 lbnr. 1011744520 Filnavn: fc5781a5-022f-43c7-a145-8545facb7d34

Nr. 21 lyst d. 19.03.2020 lbnr. 1011746086 Filnavn: 37bdc214-8e59-4bc6-9c57-aa7c4f0bbdb3



Adresse: Papirøen 32, 1436 København K
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 103-0781
Ejerudgift/md.: kr. 21.830

Dato: 17.12.2025

Nr. 23 lyst d. 28.12.2020 lbnr. 1012544751 Filnavn: 1fe4fb91-b769-437d-b2ef-81564b4189ab
Nr. 24 lyst d. 21.12.2021 lbnr. 1013516866 Filnavn: b5ee47a7-5c18-4260-be62-bd5962eb84fc
Nr. 25 lyst d. 02.02.2023 lbnr. 1014598201 Filnavn: 5c829e92-762d-4290-abe2-f2e61efdc261
Nr. 26 lyst d. 13.02.2023 lbnr. 1014620871 Filnavn: bb34f540-3708-46e3-a170-39e301d0990d
Nr. 27 lyst d. 15.02.2023 lbnr. 1014626976 Filnavn: b916489d-4612-487c-82c2-2eb55aea871f
Nr. 28 lyst d. 17.02.2023 lbnr. 1014631592 Filnavn: 449617c4-8cbd-458c-9c61-f788de6f0b29
Nr. 29 lyst d. 20.02.2023 lbnr. 1014632717 Filnavn: 79964e36-fa8d-4f3e-ba35-e4a1a49bb7f5
Nr. 30 lyst d. 24.02.2023 lbnr. 1014663718 Filnavn: a703dfd0-150d-4a4d-be88-4c1e5a571fc4
Nr. 31 lyst d. 24.02.2023 lbnr. 1014663947 Filnavn: 51e5d53d-048e-480d-bb3c-11e5dfdfaa03
Nr. 32 lyst d. 03.03.2023 lbnr. 1014672995 Filnavn: 57b0b887-363a-4a37-b937-0ff103e76828
Nr. 33 lyst d. 10.03.2023 lbnr. 1014704169 Filnavn: 3f34af73-1439-462d-81f5-cd7c7658d59b
Nr. 34 lyst d. 10.03.2023 lbnr. 1014705658 Filnavn: 4c478eb5-eaf5-40e0-b7da-af9d856da348
Nr. 35 lyst d. 14.03.2023 lbnr. 1014710253 Filnavn: e880ba6c-0eb2-49cf-b63e-147a418b9731
Nr. 36 lyst d. 08.05.2023 lbnr. 1014812667 Filnavn: bd256326-b36f-4d25-90ae-4df473108695
Nr. 37 lyst d. 12.12.2023 lbnr. 1015342694 Tillige tinglyst med dato-løbe.nr. 14.03.2024-1015550366 Filnavn: 990fd22b-19d1-4afe-96e2-07bea07ca0d9
Nr. 38 lyst d. 14.12.2023 lbnr. 1015350368 Tillige tinglyst med dato-løbe.nr. 19.03.2024-1015559248 Filnavn: e3e99045-a498-4431-b17c-830e982299f5
Nr. 40 lyst d. 31.01.2025 lbnr. 1016404378 Filnavn: 438c95e9-1953-4f96-963d-243266502635
Nr. 41 lyst d. 25.02.2025 lbnr. 1016472703 Filnavn: 456543c2-d06e-4952-ad78-fc6ccd22dab4

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, cykelparkering

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

RealMæglerne Nordhavn
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.