



Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**133**
Kontant	**13.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**13.144**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2023**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **121072046**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Sagsnr.: 121072046
Dato: 17.11.2026
Kontantpris: kr. 13.995.000
Ejerudgift/md.: kr. 13.144



Eksklusiv lejlighed med panoramaudsigt til Kongeporten og Kuglegården – Uden bopælspligt

Velkommen til en af Papirøens mest attraktive lejligheder, hvor storslået arkitektur møder unik beliggenhed midt i Københavns pulserende havnemiljø. Her finder du en lejlighed med gennemført høj standard i alle detaljer – og en lang række eksklusive opgraderinger, der løfter lejligheden ud over det sædvanlige.

Fra den rummelige entré træder du ind i et lysfyldt alrum, hvor stue, spisestue og køkken flyder naturligt sammen. De store vinduespartier sikrer rigeligt dagslys og skaber en fantastisk kontakt til den enorme altan, der løber langs hele lejlighedens facade.

Det eksklusive designerkøkken er udstyret i hvidt højglans med integreret vinkøleskab, fryseskuffer med ismaskine, quooker og førsteklasses hvidevarer – et køkken der lige så meget er et samlingspunkt som et arbejdsrum. Den store køkkenø danner en naturlig ramme om hverdagens måltider og de gode stunder med gæster.

Lejlighedens masterbedroom har indbyggede garderobeskabe og badeværelse med integreret vaskemaskine og tørretumbler. Der er endnu et værelse, som soveværelse eller kontor. Dette værelse har adgang til sit eget badeværelse, der også fungerer som boligens gæstebadeværelse. Begge badeværelser har fuldt automatiserede toiletter fra Toto, dette er ikke noget man oplever hver dag eller i nogle af de andre lejligheder i ejendommen. Skulle der være behov for et ekstra værelse kan dette etableres i stuen, se plantegningen for forslag.

Papirøen ligger centralt placeret i hjertet af København med gåafstand til Christianshavn, Nyhavn og Indre By. Her er kort vej til caféer, restauranter og kulturliv, og samtidig en helt særlig ro ved vandet, som gør Papirøen til et af hovedstadens mest eftertragtede adresser.

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: Heidi Krogh

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026













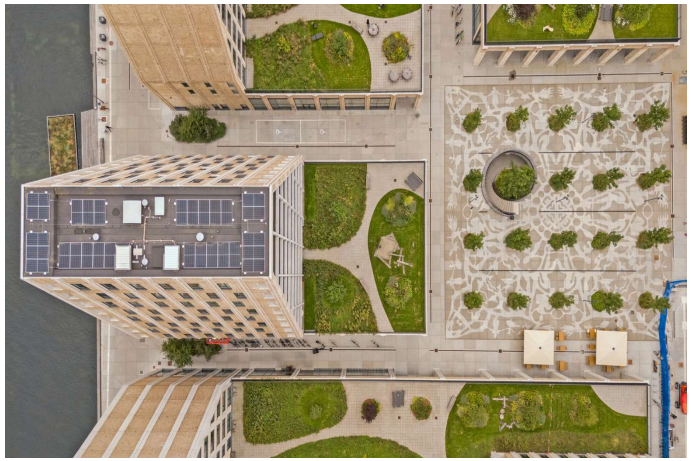
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026













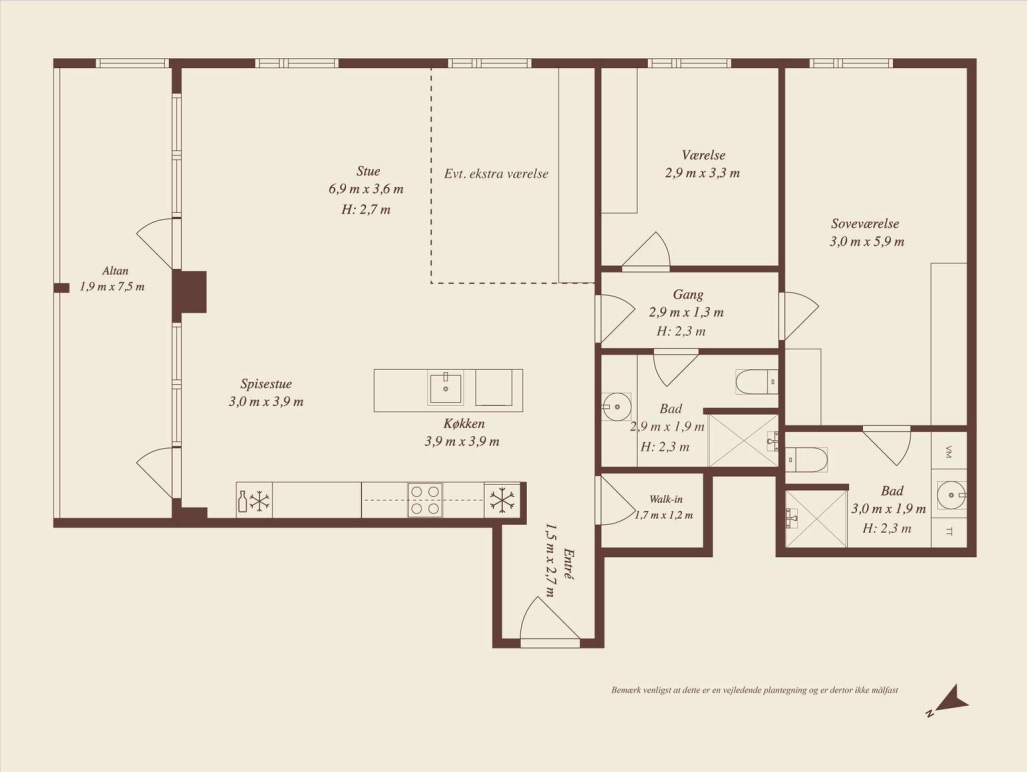
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

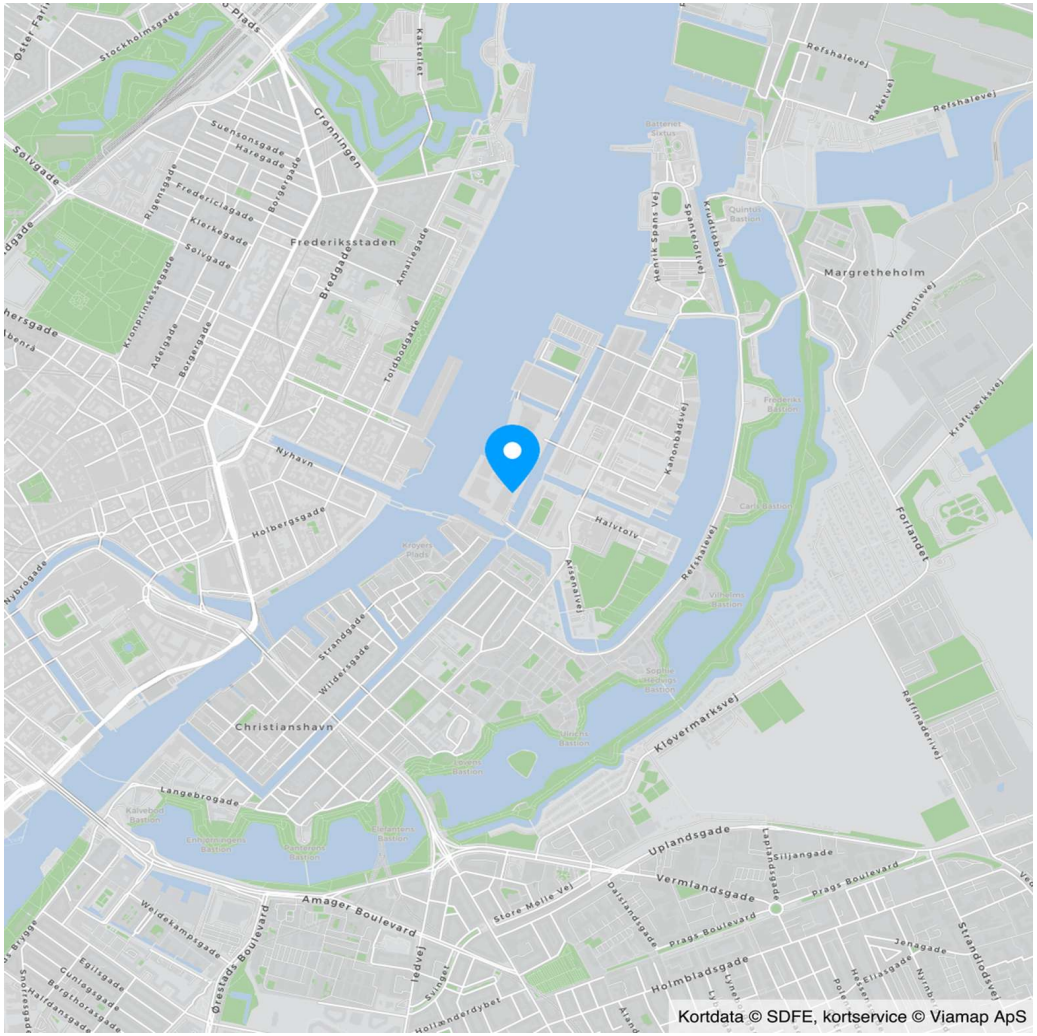
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	410a Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	100711591
Ejerl. Nr.:	45
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	11.196.000
Grundlag for grundskyld:	6.717.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	119 m²
- Heraf tinglyst boligareal	119 m²
BBR-boligareal:	133 m²

** 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):

Ovn (Miele, 2023), Kogeplade (Miele, 2023), Opvaskemaskine (Miele, 2023), Vaskemaskine (Miele, 2023), Tørretumbler (Miele, 2023), Køle/fryseskab (Miele, 2023), Emhætte (Miele, 2023), Fryser (Subzero (skuffe), 2024), Køleskab (Subzone (skuffer), 2024), Ismaskine skuffe (Subzero, 2024), Vinkøleskab (Subzero, 2024), Quooker (2023), Japanske toiletter (TOTO, 2024)

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 Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.841 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Gulvvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbrug er for perioden 01.06.2024-31.05.2025, sælger betaler kr. 2.975 pr. kvartal i aconto.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Energimærke A2020

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.

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 salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele 52% ud fra referencegrundsalgs handelspriser. 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 indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	76.582
Grundskyld	kr.	34.260
Fællesudgifter	kr.	46.886
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	157.728

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Indflytningsgebyr	kr.	5.000
Ejerskiftegebyr til Adm	kr.	2.060
I alt	kr.	14.097.910

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.307 md. / 939.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.071 md. / 768.849 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:** Standardfinansieringen kan ikke opnås da der er 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: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026

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: E/F Christiansholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 59.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 133 / 46527
Tinglyst: 133 / 46221
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Concierge service, Depotrum nr. 42. Cykelkælder, Gæsteværelser

Fællesfaciliteter
Gårdmiljø, Ejendomsservice

Servitutter
- Nr. 1: 01.02.2019 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 2: 05.10.2020 - Servitut om elledninger
- Nr. 3: 05.10.2020 - Servitut om bolværk
- Nr. 4: 04.05.2020 - Servitut om offentlig sti på privat fællesvej
- Nr. 5: 13.05.1867 - 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) -
- Nr. 6: 01.11.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (81/9) -
- Nr. 7: 30.01.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1_J-I_84
- Nr. 8: 08.08.1986 - Dok om elektrisk forsyningsanlæg, (15199), Ikke til hinder for prioritering 1_J-I_84
- Nr. 9: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 11: 03.07.2001 - Dok om privat fællesvej
- Nr. 12: 19.07.2001 - Dok om afløbsledninger
- Nr. 13: 09.06.2004 - Lokalplan nr. 331
- Nr. 14: 09.06.2004 - Lokalplan nr. 331, tillæg nr. 1
- Nr. 15: 28.06.2012 - Dokument om ekspropriation
- Nr. 16: 04.12.2019 - Jordforurening
- Nr. 17: 19.03.2020 - SERVITUT OM BOLVÆRK
- Nr. 18: 19.03.2020 - SERVITUT OM KAJKONSTRUKTION OG JORDANKRE
- Nr. 19: 19.03.2020 - SERVITUT OM ANLØB
- Nr. 20: 19.03.2020 - SERVITUT OM I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM OG II ANVENDELSE OG III PARKERING
- Nr. 21: 21.12.2021 - Jordforurening
- Nr. 22: 02.02.2023 - Servitut om nøgleboks
- Nr. 23: 13.02.2023 - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF TRÆBRYGGER OG TERRASSER/FLYDEBROER
- Nr. 24: 15.02.2023 - EL kabler og skabe
- Nr. 25: 17.02.2023 - SERVITUT OM TILSTEDEVÆRELSESRET
- Nr. 26: 20.02.2023 - Servitut om 0,4 kV elkabel
- Nr. 27: 24.02.2023 - Bygningshøjde
- Nr. 28: 24.02.2023 - Byggelovens § 10A
- Nr. 29: 03.03.2023 - Bådepladserne i Trangraven
- Nr. 30: 10.03.2023 - SÆRVEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN CHRISTIANSHOLM
- Nr. 31: 10.03.2023 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN CHRISTIANSHOLM
- Nr. 32: 14.03.2023 - VEDTÆGTER FOR PARKERINGSLAUGET CHRISTIANSHOLM
- Nr. 33: 08.05.2023 - SERVITUT OM CYKELPARKERING PÅ TERRÆN
- Nr. 34: 12.12.2023 - 69719 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- Nr. 35: 14.12.2023 - 69719 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- Nr. 37: 31.01.2025 - Deklaration om solceller
- Nr. 38: 25.02.2025 - Ledningsdeklaration

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Papirøen 21, 3. 5, 1436 København K
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 121072046
Ejerudgift/md.: kr. 13.144

Dato: 17.11.2026

- Nr. 39: 25.04.2025 - Deklaration om udeservering
- Nr. 40: 25.04.2025 - Deklaration om udeservering
- Nr. 41: 22.01.2026 - Servitut Husbåd
- Nr. 42: 24.06.2026 - Deklaration vedr. Indgangspartier - Tagudhæng
- Nr. 43: 25.06.2026 - Deklaration om ledningsanlæg
- Nr. 44: 25.06.2026 - Deklaration vedr. brandredningsareal
- Nr. 45: 25.06.2026 - Deklaration vedr. Rampeanlæg fra hammerhoved til træbrygge

Planer
Kommuneplan R24.C.1.13 - R24.C.1.13 - C2*
Lokalplan 548 - Christiansholm

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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