



REAL

Papirøen 86, Christiansholm, 1436 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	195
Kontant	31.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	34.143		
Byggeår	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **103-H0006**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026



Velkommen til Papirøen.

Rækkehuse i hjertet af Københavns havn

VELKOMMEN TIL KANALHUSENE PÅ PAPIRØEN

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">De 7 sydvendte rækkehuse ved havnekanalen og trangraven har udsigt over den brede kanal og Christianshavn. </div>

I Københavns inderhavn er syv helt unikke rækkehuse/kanalhuse ved at blive færdiggjort.

<p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:0.00mm; margin-bottom:2.81mm;line-height: 108%; ">Kanalhusene svæver mellem vand og himmel. Snart bliver de hjem, hvorfra man både kan dyppe tæerne i vand og nyde udsigten mod det vibrerende liv, som udspringer sig i og omkring de mange historiske miljøer og ikke mindst kanaler.</p><p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:0.00mm; margin-bottom:2.81mm;line-height: 108%; ">Det har hele tiden været tanken, at Kanalhusene i lighed med Operahuset på den modsatte side af PAPIRØEN, skulle udgøre en blødere overgang fra vand og kanaler til et område med varieret bebyggelse. Træterrasser og bådpladser vil også medvirke til at gøre overgangen harmonisk og præget af liv.</p><p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:0.00mm; margin-bottom:2.81mm;line-height: 108%; ">I forvejen sørger Inderhavnsbroen skråt overfor Kanalhusene for at forbinde PAPIRØEN med Nyhavn og resten af hovedstaden.</p><p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:0.00mm; margin-bottom:2.81mm;line-height: 108%; "></p>

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.

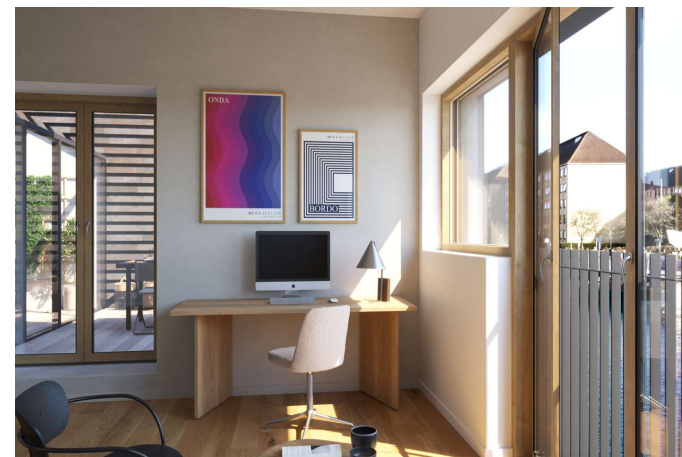
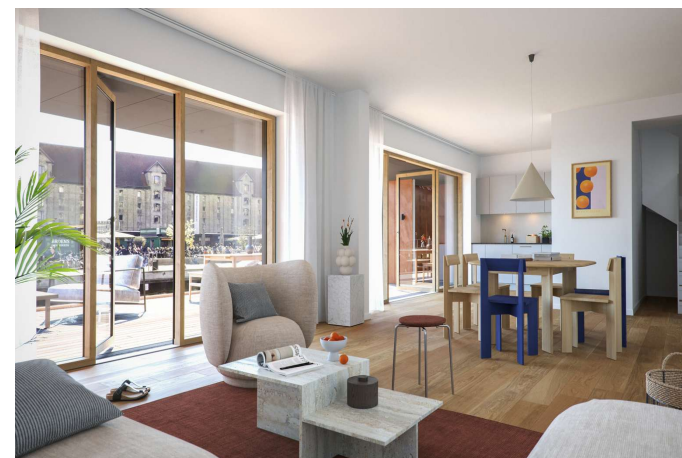
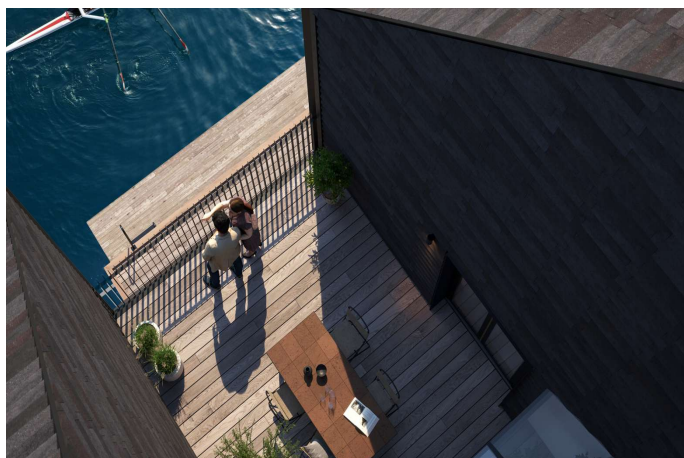
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

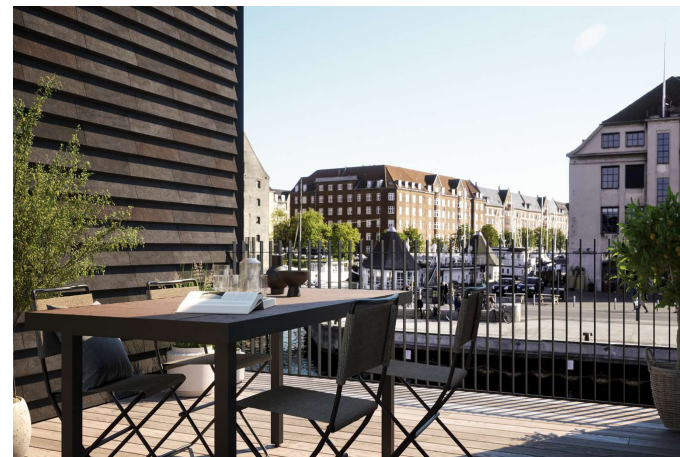
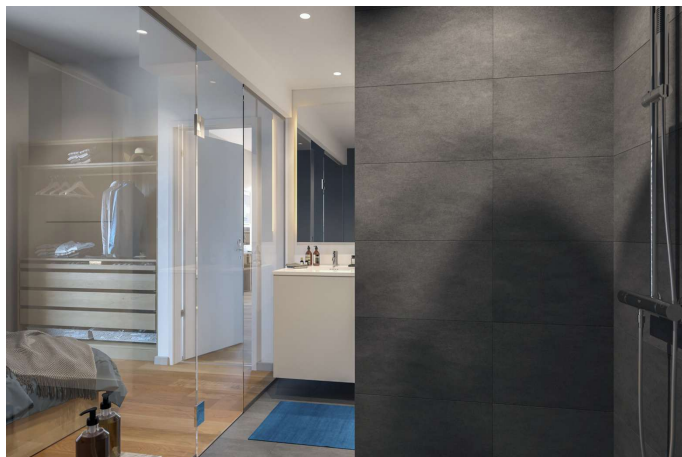
Dato: 23.08.2026



Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026



Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

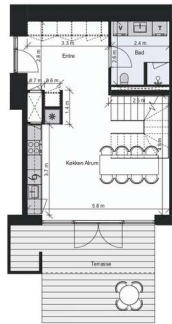


KANALHUSENE

Løjghedsnr.: H00.06
Adresse: Papirøen 86
Vareloos: 5
Tinglyst areal: 195 m²
BBR-areal: 195 m²
Altan: -
Terrasse: 18 m²



- Køle- / Fryseskab
- Ovn + Kogepude
- Vaskemaskine
- Tørretumbler
- Opvaskemaskine
- Fast inventar
- Skabe (ikke indholdt i projekter, men altid som købers indretning)



Stue



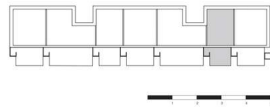
1. sal



2. sal



Tegningen er udelukkende til orienteringsformål.
Ved oplysning kan være korrigering for eventuelle fejl.





Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Rækkehus_beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 410a Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.: 100748555
Ejerl. Nr.: 161
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 31.500.000
Grundværdi: 16.065.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 25.200.000
Grundlag for grundskyld: 12.852.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 194 m²
- Heraf tinglyst boligareal 194 m²
BBR-boligareal: 195 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):

Se materialebeskrivelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.520 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da der er tale om en nyopført ejendom, er varmeudgiften anslået. Køber er derfor gjort bekendt med, at forbruget kan være såvel større som mindre end det anslåede.

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 272.638	Kontantpris	kr.	31.500.000
Grundskyld	kr. 65.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	190.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 250	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening, anslået	kr. 68.640	Berigtigelse, anslået	kr.	6.250
Vandleje, anslået	kr. 2.646	I alt	kr.	31.700.100

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 kr. 409.719

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: 1.575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 171.597 md. / 2.059.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 140.375 md. / 1.684.503 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Christiansholm

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 195 / 46221

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

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/FLYDE-BROER

- 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 PARKERINGSLOUEN 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



Adresse: Papirøen 86, 1436 København K
Kontantpris: kr. 31.500.000

Sagsnr.: 103-H0006
Ejerudgift/md.: kr. 34.143

Dato: 23.08.2026

- 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
- Nr. 39: 25.04.2025 - Deklaration om udeservering
- Nr. 40: 25.04.2025 -
- Nr. 41: 22.01.2026 - Servitut om husbåd

Planer

Lokalplan 548 - Christiansholm

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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 UDVIK-LINGSSELSKABET CØ P/S (Sælger).

Visualisering:

Der gøres særligt opmærksom på, at der i salgsmaterialet generelt er anvendt computer visualiseringer af ejerlejligheden, ejendommen og byrum omkring ejendommen og på Christiansholms Ø i øvrigt, der alene skal tjene som stemningsskabende visualiseringer. Køber kan derfor ikke forvente, at de gælder for den specifikke lejlighed.

Jordforurening:

Matriklen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang.

Relaksation:

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relakseres 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.

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 referenceejendommens foreløbige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele.

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.

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.