



REAL

Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
10.500.000
9.204
2023

Bolig m2
Værelser

100
3

Energimærke

A2015

Sagsnr. **109CI-MH669**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

Formulærens 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 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Lejligheden er UDEN BOPÆLSPLIGT!

Christiansholm har huset alt fra krigshospital til kuldepot og papirlager, og det er netop øens sidste funktion, som man husker bedst - og derfor går stedet under navnet Papirøen. I dag er øen hjemsted for et unikt kulturliv, gastronomiske oplevelser og arkitekttegnede lejligheder, hvor folk bosætter sig for at nyde godt af de mange tilbud og ikke mindst udsynet til havnen og Indre By.

Det prisbelønnede arkitektfirma COBE står bag de kloge streger, hvor der har været et ukueligt fokus på at skabe rum til samvær både i de smukke boligejendomme og omkring dem med grønne uderum midt i byen. Og netop nu har I mulighed for at overtage en særdeles flot og velindrettet lejlighed på fjerde sal, hvor udsigt, bolig og beliggenhed går op i en højere enhed.

Ejendommen adskiller sig også fra andre, da man her har en concierge ordning som kan hjælpe med alt det praktiske fra rengøring til leveringer og alt der imellem. Herudover den unikke husbåd som både vil have soveværelser til overnattende gæster samt kayak og paddleboards til brug for beboerne.

Lejligheden er udført med to gode værelser, der begge har indbyggede skabe, og mens det ene har direkte udgang til altanen, har det andet et markant vindue med integreret siddeplads. Ved entréen findes det stilrene badeværelse, hvor der er tænkt over både æstetik og praktik

Sidst, men absolut ikke mindst, har I opholdsmiljøet, der vidner om, hvordan gennemtænkte løsninger gennemsyner hjemmet. Her findes køkkenet sømløst integreret i den ene ende, hvor køkkenøen skaber en naturlig overgang til stueafdelingen, og dér strømmer solen uhindret ind fra både syd og vest.

Prikken over i'et er den solrige, overdækkede altan, hvor I aldrig bliver trætte af udsigten til det elegant anlagte uderum. Mulighed for tilkøb af privat p-plads i p-kælder og mulighed for at købe møblerne, så lejligheden overtages møbleret.

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

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025



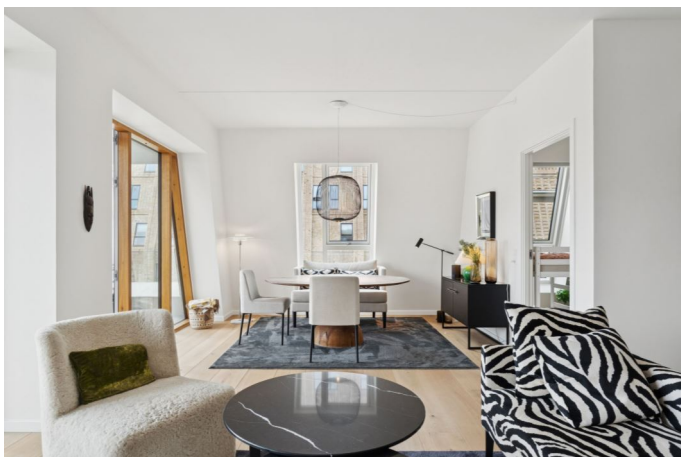
Altan



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Soveværelse

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025



Stue



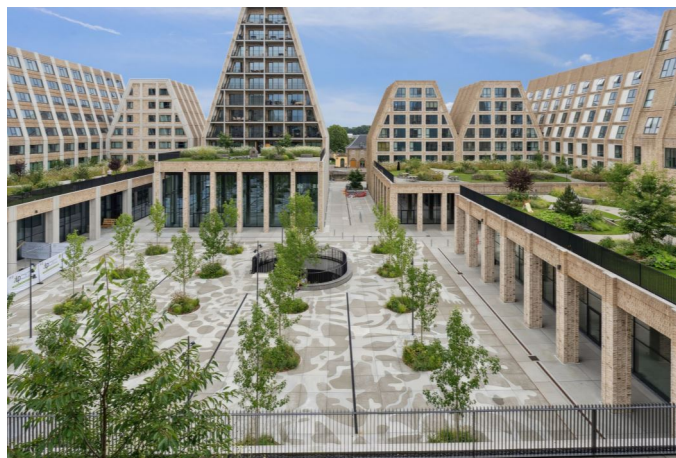
Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

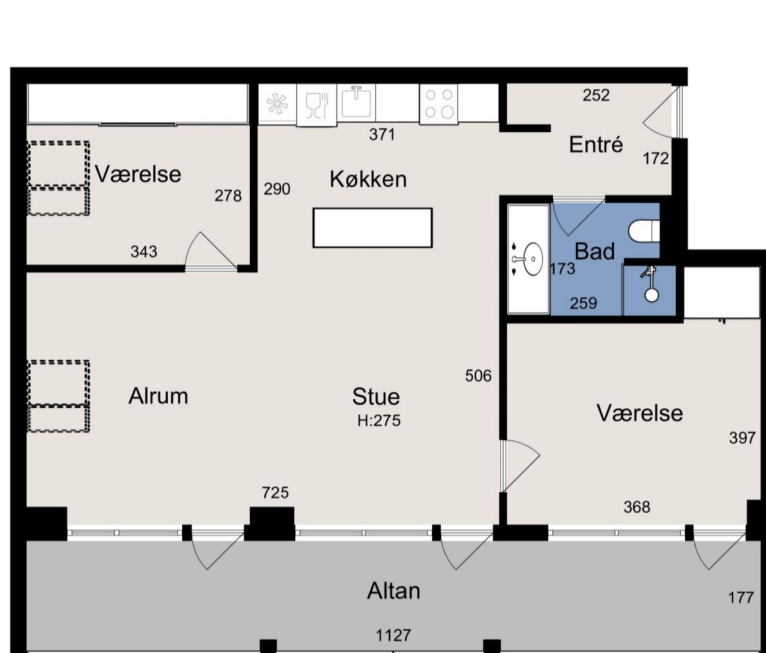


Udendørs

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	410 a Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	100595556
Ejl.nr.:	134
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Øvrige
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	11.500.000 kr.
Grundværdi:	6.900.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.520.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- heraf boligareal:	82 m ²
BBR-boligareal:	100 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):

Ovn Miele - kogeplade Miele - Emhætte Miele - Køle/fryseskab Miele - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele - Tørretumbler Miele - Quooker jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.199 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.199 p.a.

Vand betales a/c med kr. 6.000 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 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 A2015.

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	46.920	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000
Grundskyld	kr.	28.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Rottebækæmpelse 2025	kr.	128	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	35.253	I alt	kr.	10.566.850
			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			110.453		

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.179 md./ 662.151 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.532 md./ 546.387 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 3 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: 20.11.2025
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:** Der henvises til side 5

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 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Adm
Tinglyst fordelingstal: 100/46221
Adm. fordelingstal: 100,000/46527
Sikkerhed til e/f: 59.000 kr.
I form af: Anden hæftelse, EF Christiansholm
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.02.2019 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 05.10.2020 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 3 lyst d. 05.10.2020 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 4 lyst d. 04.05.2020 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 5 lyst d. 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)
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -
Nr. 6 lyst d. 01.11.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (81/9) BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -
Nr. 7 lyst d. 30.01.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 08.08.1986 - Dok om elektrisk forsyningsanlæg, (15199), Ikke til hinder for prioritering

Nr. 9 lyst d. 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 11 lyst d. 03.07.2001 - Dok om privat fællesvej
Nr. 12 lyst d. 19.07.2001 - Dok om afløbsledninger
Nr. 13 lyst d. 09.06.2004 - Lokalplan nr. 331
Nr. 14 lyst d. 09.06.2004 - Lokalplan nr. 331, tillæg nr. 1
Nr. 15 lyst d. 28.06.2012 Dokument om ekspropriation
Nr. 16 lyst d. 04.12.2019 - Tinglyst i henhold til betinget skøde. Rettigheden udslettes, hvis det betingede skøde udslettes.
Nr. 17 lyst d. 19.03.2020 SERVITUT OM BOLVÆRK
Nr. 18 lyst d. 19.03.2020 SERVITUT OM KAJKONSTRUKTION OG JORDANKRE
Nr. 19 lyst d. 19.03.2020 SERVITUT OM ANLØB
Nr. 20 lyst d. 19.03.2020 SERVITUT OM I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM OG II ANVENDELSE OG III PARKERING
Nr. 21 lyst d. 21.12.2021 Jordforurening
Nr. 22 lyst d. 02.02.2023 Servitut om nøgleboks
Nr. 23 lyst d. 13.02.2023 DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF TRÆBRYGGER OG TERRASSER/FLYDEBROER
Nr. 24 lyst d. 15.02.2023 EL kabler og skabe
Nr. 25 lyst d. 17.02.2023 SERVITUT OM TILSTEDEVÆRELSESRET
Nr. 26 lyst d. 20.02.2023 Servitut om 0,4 kV elkabel
Nr. 27 lyst d. 24.02.2023 Bygningshøjde
Nr. 28 lyst d. 24.02.2023 Byggelovens § 10A
Nr. 29 lyst d. 03.03.2023 Bådepladserne i Trangraven

Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

Nr. 30 lyst d. 10.03.2023 SÆRVEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN CHRISTIANSHOLM
Nr. 31 lyst d. 10.03.2023 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN CHRISTIANSHOLM
Nr. 32 lyst d. 14.03.2023 VEDTÆGTER FOR PARKERINGSLAUGET CHRISTIANSHOLM
Nr. 33 lyst d. 08.05.2023 SERVITUT OM CYKELPARKERING PÅ TERRÆN
Nr. 35 lyst d. 12.12.2023 69719 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
Nr. 36 lyst d. 14.12.2023 69719 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
Nr. 37 lyst d. 31.01.2025 Deklaration om solceller
Nr. 38 lyst d. 25.02.2025 Ledningsdeklaration
Nr. 39 lyst d. 25.04.2025 Deklaration om udeservering
Nr. 40 lyst d. 25.04.2025

Lokalplan:

Plan - Stibroer over Inderhavnen og kanaler på Christianshavn
Plan - Holmen II tilæg 3
Plan - Holmen II tillæg 1 (Dokøen)
Plan - Holmen II
Plan - Holmen II tillæg 4
Plan - Christiansholm

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.4 - B4*
Plan - R24.C.1.12 - C*
Plan - R24.V.0.11 - V*
Plan - R24.C.1.13 - C2*
Plan - R24.V.0.14 - V*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 203

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstilling. 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 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.

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anslået ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

V2 forurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Lettere forurening

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

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

Husdyr:

Der må ifølge ejerforeningens husorden holdes kæledyr, der er sædvanlige i etageejendomme.

Udlejning:

Der er forbud mod korttidsudlejning i ejendommen. Men udlejning til helårsbeboelse er tilladt. Vi henviser til vedtægten § 24, samt foreningens husorden § 4. i, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning

Parkerings plads

Det vil være muligt at tilkøbe en parkeringsplads til en værdi af kr. 750.000. Der betales kr. 5.946,00 pr år, for at være en del af parkerings laug. Parkeringspladsen er ikke indberegning i ejerudgifterne



Adresse: Papirøen 51, 4. 5., 1436 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH669
Ejerudgift/md.: kr. 9.204

Dato: 20.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er brugsret til depotrum for alle lejligheder jf. ejerlejlighedsskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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