

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: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026



Beskrivelse:

Tredje sal i det ikoniske Chimney House med udsigt til Øresund.

Der hvor Østerbro stille og roligt bliver til Hellerup, ligger Scherfigsvej. En hyggelig stikvej til Strandøre, der munder ud i det, der i begyndelsen af forrige århundrede var det københavnske borgerskabs foretrukne udflugtsdestination. I dag er området opdateret til et smukt rekreativt område, hvor Svanemøllebugtens nyrenoverede strandpromenade har skabt et helt særligt kvarter, hvor man lever med vandet og udsigten.

For enden af den blinde vej, højt oppe på tredje sal med lys og udsigt til havet, husstige og trækronerne, ligger denne lejlighed, der på trods af sin beliggenhed i et livligt område ligger tilbagetrukket og roligt. Kun tredje sal og den øverste lejlighed er forkælet med udsigten til vandet, hvilket i høj grad gør denne luksulejlighed til noget helt særligt.

Chimney House er opkaldt efter skorstenen på grunden, der blev opført i 1908 af datidens stadsarkitekt Hans Wright som et udluftningstårn. I dag er den smukt udførte skorsten ikke længere i brug, men transformeret til et karakteristisk vartegn, der danner centrum for 11 unikke lejligheder tegnet af Årstiderne Arkitekter i samarbejde med det danske designbrand Vipp. Fra facaden i lyse Petersen Tegl til de integrerede altaner, der er en harmonisk del af husets arkitektur, oplever man straks en ejendom med et særligt højt ambitionsniveau.

Lejligheden på 3. etage, der kan nås med elevator fra parkeringskælderen, modtager dig med en rummelig pladsforståelse, hvor imponerende gulv-til-loft-vinduer skaber et hjem, hvor udsigten og lyset er en fast del af hverdagen. Fra solopgang til solnedgang skifter farverne på himlen og havet, og med en beliggenhed uden indkig er følelsen af udsyn og højt til himlen ganske storslående. Vipp-køkkenet i det store alrum er med køkkenø med integreret kogeplade, og er som resten af lejligheden tænkt ned til mindste detalje med en særlig høj grad af materialeforståelse og et behageligt indeklima, der understøttes af gulvvarmen.

De to soveværelser er velproportionerede, og det største af værelserne har gode indbyggede skabe og adgang til den solrige altan. Begge badeværelser er selvfølgelig møbleret med Vipp-elementer og udstyret med bruserarmaturer fra Vola i mat krom.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

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: Mick Damm

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

Når man bor i Chimney House er man en del af et dejligt community med en velfungerende ejerforening. Udgangspunktet har været at skabe en måde at bo på, hvor by og natur forenes i et mere simpelt liv, hvor havearbejdet indsnæves til at vande planterne på den store altan.

Der er tænkt en masse praktiske hensyn ind fra starten med stort privat kælderrum og mulighed for tilkøb af fast plads i parkeringskælderen.

Udenfor ejendommen er der anlagt gangsti til strandområdet, ligesom der er tæt forbindelse til Waterfront med indkøb og biograf og Danmarks bedste supermarked i Rotunden. Der er 500 meter til togene på Svanemølle Station, og byen kan nås på 15 minutter, hvis du træder lidt rask i pedalerne.

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 6328 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 152338
Ejl.nr. 7
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 9.764.000,00
Grundværdi: 5.471.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.811.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.376.800,00

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i boligen medfølger uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 122 m²
heraf tinglyst boligareal: 119 m²

BBR-boligareal: 129 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:

14.7.1902 Dok om vej mv, (S/1) landsarkiv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
2.11.2009 Fælles afledning
1.12.2009 Servitut om spildevand
16.12.2009 Servitut om brugsret
16.12.2009 Servitut om brugsret
1.2.2010 Undertegnede, KE Afløb A/S, der ejer ejendommen matr. nr.
4.12.2012 SERVITUT OM PESTICIDFORBUD
6.12.2012 SERVITUT OM FJERNVARME
12.2.2015 Servitut om spildevandsanlæg mv
7.12.2015 Deklaration om bebyggelsesregulerende bestemmelser
20.2.2023 VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN CHIMNEY HOUSE CVR-nr. 40 05 43 40

Lokalplan

Scherfigsvej 8 - Østerbro

Kommuneplan

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan

Ja, Kloakopland - 422, 422A og 423 jf ejendomsdatarapport.

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

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026



Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

Når man bor i Chimney House er man en del af et dejligt community med en velfungerende ejerforening. Udgangspunktet har været at skabe en måde at bo på, hvor by og natur forenes i et mere simpelt liv, hvor havearbejdet indsnæves til at vande planterne på den store altan.

Der er tænkt en masse praktiske hensyn ind fra starten med stort privat kælderrum og mulighed for tilkøb af fast plads i parkeringskælder. Hertil kommer en lav ejerudgift som en kærkommen bonus til en bolig i så højt et niveau. Udenfor ejendommen er der anlagt gangsti til strandområdet, ligesom der er tæt forbindelse til Waterfront med indkøb og biograf og Danmarks bedste supermarked i Rotunden. Der er 500 meter til togene på Svanemølle Station, og byen kan nås på 15 minutter, hvis du træder lidt rask i pedalerne.

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026



Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.720,00

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

Sælger betaler acontovarme kr. 1.060 pr. md., hvilket svarer til en årlig udgift på kr. 12.720,00

Sælger betaler aconto vand kr. 200 pr. md., hvilket svarer til en årlig udgift på kr. 2.400,00

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 39.837,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.750.000,00
Grundskyld 2026	kr. 22.167,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 45.822,12	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	84.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 200,00	I alt	kr.	13.836.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 108.026,24	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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 standardfinansieringUdbetaling: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 75.130 md./ 901.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 61.255 md./ 735.058 år v/ 24,50 %

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: 7.5.2026. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: Realkreditpantebrev, hovedstol kr. 4.650.000
Nr. 14: Anden, hovedstol kr. 58.000

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,35			0			Nej	

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin:
Tinglyst: 119/1667
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 58.000,00 i form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Scherfigsvej 6A, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 19990000984
Ejerudgift/md.: kr. 9.002

Dato: 27.5.2026
