

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: Vierdiget 50, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X0000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Lind & Risør-rækkehus med udsigt til Øresund

Fordelt på tre etager troner dette smukke Lind & Risør-rækkehus på nydelig vis. Huset strækker sig over tre etager, der blandt andet omfatter tre store værelser, to badeværelser og lyse opholdsmiljøer. Foruden den veldisponerede planløsning kan I også se frem til lækre løsninger såsom et BWT-blødgøringsanlæg, solafskærmning med motor, aircondition og de to markiser med motor og vindfølere. Tilmed er energiforbruget også lavt. Kort sagt et hjem fuld af komfort i dejlige Dragør med udsigt til Øresund.

I stueplanet har I det åbne opholdsmiljø med lysindfald fra begge ender og en terrassedør, som kan udvide miljøet yderligere på de varme dage. Køkkenet er stilrent med nuancer i mørk og hvid, hvilket giver et klassisk udtryk, og opbygningen er god med en halvø. På 2.salen er der en ekstra stue med forbindelse til tagterrassen.

I stueplanet har I det ene badeværelse, mens det er på førstesalen, at det andet badeværelse ligger. Dette badeværelse er med badekar, bruseniche og plads til en vaskesøjle. Heroppe er der desuden tre gode værelser og et walk-in-closet. Trappetrinene mellem etagerne var oprindeligt åbne, men dem har man lukket, hvilket har bidraget med ro.

De to terrasser i haven er etableret efter 2021, og det er også i forbindelse med disse, at tagterrassen er fornyet med strøer og den nydelige løsning i træ. Terrasserne er således alle i bambus, og det er en elegant, harmonisk løsning. Fra tagterrassen er udsigten særdeles dragende. Indkørslen byder på en carport med skur i forlængelse.

Den ugenerede udsigt til Øresund har allerede afsløret, at I er ganske tæt på Øresund. Stier løber langs den tiltalende kyst, som kan lede jer op til Dragør Søbad, Mormorstranden, fortet og de herlige omgivelser ved lystbådehavnen. Strandengene er også tiltalende til slentreture og aktiviteter i det fri. I supplement til idyllen får I det også nemt i hverdagen med under 700 meter til busforbindelser, daginstitution og indkøb, mens cyklen er det hurtige valg til skole og sportsfaciliteter. I bil er der godt ti minutter til motorvejen.

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: Thomas Aaes Kvist

Adresse: Vierdiget 50, 2791 Drøgør
Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

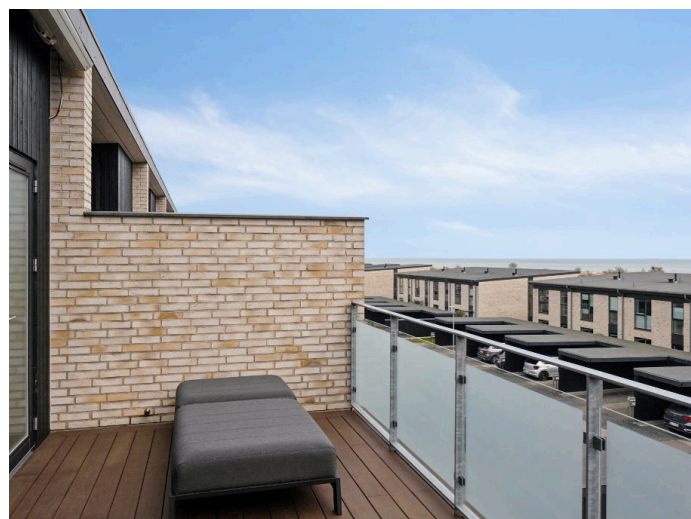
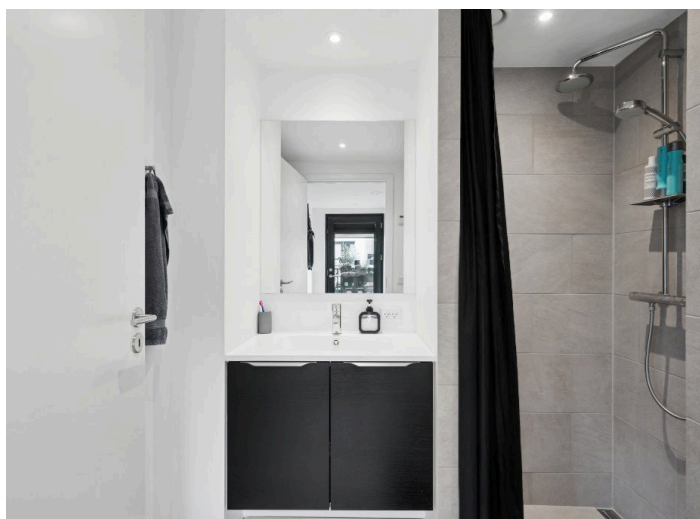
Dato: 16.4.2025



Adresse: Vierdiget 50, 2791 Drøgør
Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025



Adresse: Vierdiget 50, 2791 Drøgør
 Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X000855
 Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025



Adresse: Vierdiget 50, 2791 Dragør
 Kontantpris: kr. 7.940.000

 Sagsnr.: 21-X0000855
 Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Dragør
 Matr.nr.: 334øh Dragør By, Dragør
 BFE-nr.: 100086517
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.769.000,00
 Grundværdi: 1.899.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.415.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.519.200,00

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

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

 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Tørretumbler mærke: Miele
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	163 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	27 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

 27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv
 22.2.2017 Afledning af tagvand.

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

 Navn: G/F Vierdiget
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Vierdiget 50, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.940.000Sagsnr.: 21-X0000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Lokalplan/byplanvedtægt:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner mv.

Adresse: Vierdiget 50, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X0000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 27.617,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.940.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.305,52	Evt. indskud til G/F ansl.	kr.	500,00
Husforsikring Ansl.	kr. 6.000,00	½ Ejerskifteforsikring ansl.	kr.	7.000,00
Grundejerforening	kr. 4.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	49.550,00
Øvrige offentlige afgifter Ansl.	kr. 3.000,00	I alt	kr.	7.997.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.423,04	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v		

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.683 md./ 524.193 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.257 md./ 423.079 år v/ 25,41 %

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: 16.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. 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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Vierdiget 50, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.940.000

Sagsnr.: 21-X000855
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 16.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 fællesgæld jf. GF-besvar af d. 05.04.2025

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.