



REAL

Strandgade 12, 2791 Dragør

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	140
Kontant	11.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.331	Grund m ²	203
Byggeår/ombygget	1775/1958		

Sagsnr. **304-0046**

RealMæglerne Jesper Faurholm Ejendomsmægler

Bagsværd Hovedgade 116B / 2880 Bagsværd / Tlf. +45 30149800 / www.realmaeglerne.dk/bagsvaerd

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: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Smukt Dragørhus i den gamle bydel med garage

Skønt fredet Dragør hus fra 1775 på 140 m² samt annekts på 20 m² og garage på 18 m². Dette skønne byhus er beliggende på en af de mest populære gamle Dragør gader med brosten tæt på havnen. Nemt til skoler og indkøb og grønne områder. Huset er løbende blevet vedligeholdt og fremstår som en skøn perle. Indeholder: Entre/hall, vidunderligt køkken med god plads til at spise, lækkert badeværelse, hyggelig stue, to store værelser samt toilet. Annekset byder på en dejlig stue/soveværelse samt bad. Som en sjældenhed i området er der desuden en garage. Charmende lukket gårdhave med plads til sol og hygge. En virkelig ener, hvor man oplever at kunne bo i en særlig smuk ejendom og endog ikke at skulle betale ejendomsskat.

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: Jesper Nordahl Faurholm

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Område



Område

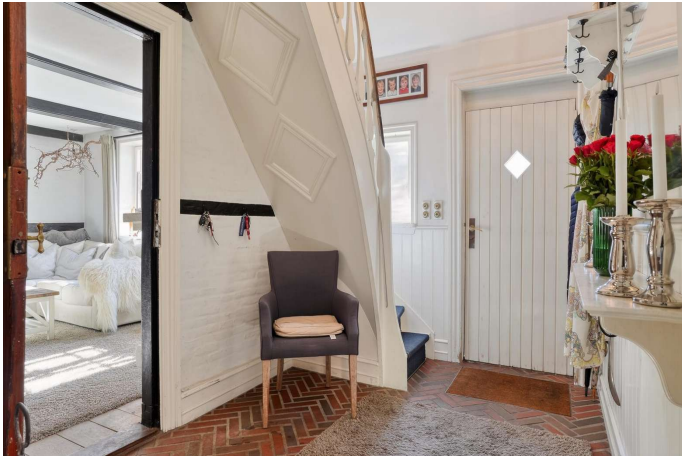


1. sal

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Entré



Køkken



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Badeværelse



Altan



Stue



Altan



1. sal



Værelse

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Stue



WC



Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	77 Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	2091642
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1775/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.610.000
Grundværdi:	3.792.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.288.000
Grundlag for grundskyld:	3.033.600

Arealer**

Grundareal:	203 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	20 m ²
Garage:	18 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 28.12.1987 - Dok om fredning
- Nr. 3: 10.07.1990 - Dok om evt erstatning ved nedrivning

Planer

Kommuneplan 1.01 - Dragør Gamle bydel, syd for Kongevejen
Lokalplan LP25 - Dragør Gamle bydel

Varmeplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Forventet årstal: 2027. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Tilbehør:

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

Oplysning afventes

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Oplysning om ejendommens nuværende forsikringsforhold foreligger ikke. Den oplyste præmie og dækningsomfang er angivet med forbehold for reguleringer ifm. konkret besigtigelse af ejendommen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen: Oplysning om ejendommens nuværende forsikringsforhold foreligger ikke. Den oplyste præmie og dækningsomfang er angivet med forbehold for reguleringer ifm. konkret besigtigelse af ejen-

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da oplysning om sælgers aktuelle forbrug endnu ikke foreligger, er varmeudgiften anslået.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.969	Kontantpris	kr.	11.495.000
Husforsikring, anslået	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Renovation, anslået	kr.	3.008	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
			I alt	kr.	11.573.917

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køberomkostninger ikke oplyst

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.977

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.363 md. / 748.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.440 md. / 605.285 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Strandgade 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 304-0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 23.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening

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.

Fredet ejendom

Ejendommen er fredet jf. Kulturarvsstyrelsens register.

For yderligere oplysning henvises til ejendommens fredningsbeskrivelse:
<https://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=3595139>

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Formålet er at bevare kirkens synlighed i landskabet. Inden for 300 meter fra kirken må der som udgangspunkt ikke opføres byggeri over 8,5 meter uden kommunal dispensation.

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