



REAL

Vierdiget 10, 2791 Dragør

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	141
Kontantpris	6.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.649	Grund m2	163
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1374083**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

Salgsopstilling

Formularens 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 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Her får du en hverdag og weekend som smelter sammen. Du bor du tæt på kystlandskabet, i et roligt nabolag med stier mod strand, havn og de historiske brostensgader. Stemningen er privat og med byen, vandet og naturen inden for få minutter fra Vierdiget 10.

Rækkehuset er opført i rene linjer og tidløse materialer i et byggeri fra 2019. Indgangen samler husets praktiske zone med gæstebad, depot og adgang til den hyggelige forhave. Køkken/alrum er hjemmets hjerte: sorte fronter, hvid bordplade og plads til barstole. De store glaspartier trækker lyset ind og åbner mod den solrige, afskærmede terrasse og den grønne have giver et naturligt flow mellem inde og ude.

Stuen er generøs og indretningsvenlig med direkte udgang til terrassen. Ovenpå binder et lyst repos etagen sammen. Her ligger tre gode værelser, hvoraf det ene har egen altan til de stille morgenstunder. Walk in garderoben samler garderoben elegant. Badeværelset på 1. sal er indrettet med kar, brede klinker og vaskesøjle; i stueplan får du et ekstra brusebad, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Udelivet er kurateret til nydelse: to terrasser, lille græsplæne og grøn afskærmning. Foran huset venter carport med overdækning og disponibelt rum, perfekt til cykler, barnevogn og hobby. Kvarteret giver fredelig hverdag med busstoppested tæt på, og kyststien fører dig til Dragør Søbad, lystbådehavn og den charmerende gamle by.

Et stilfuldt, funktionelt hjem med vand, natur og byliv som daglige naboer. Er du klar til at flytte ind og nyde rækkehuset fra dag 1? Så det nu du har chancen!

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.

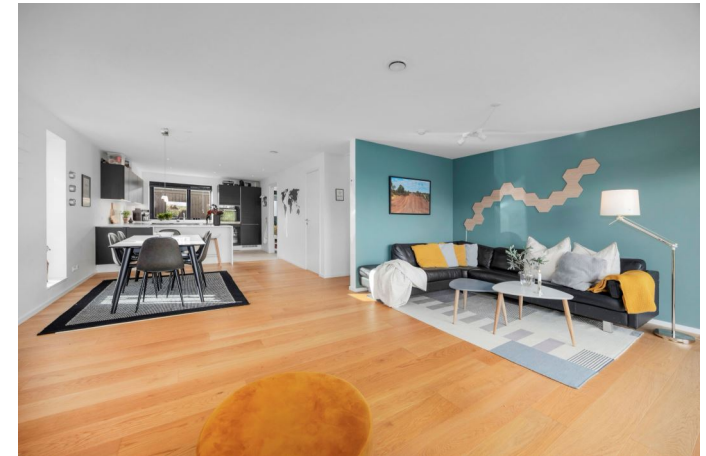
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

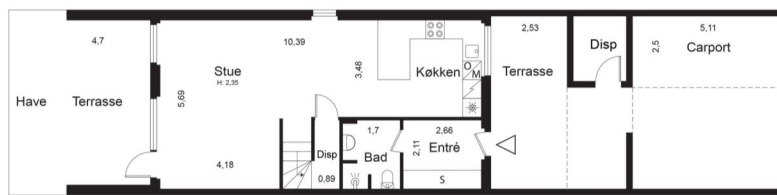
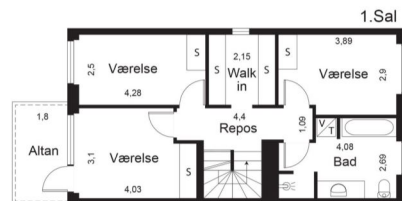
Dato: 30.01.2026



Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

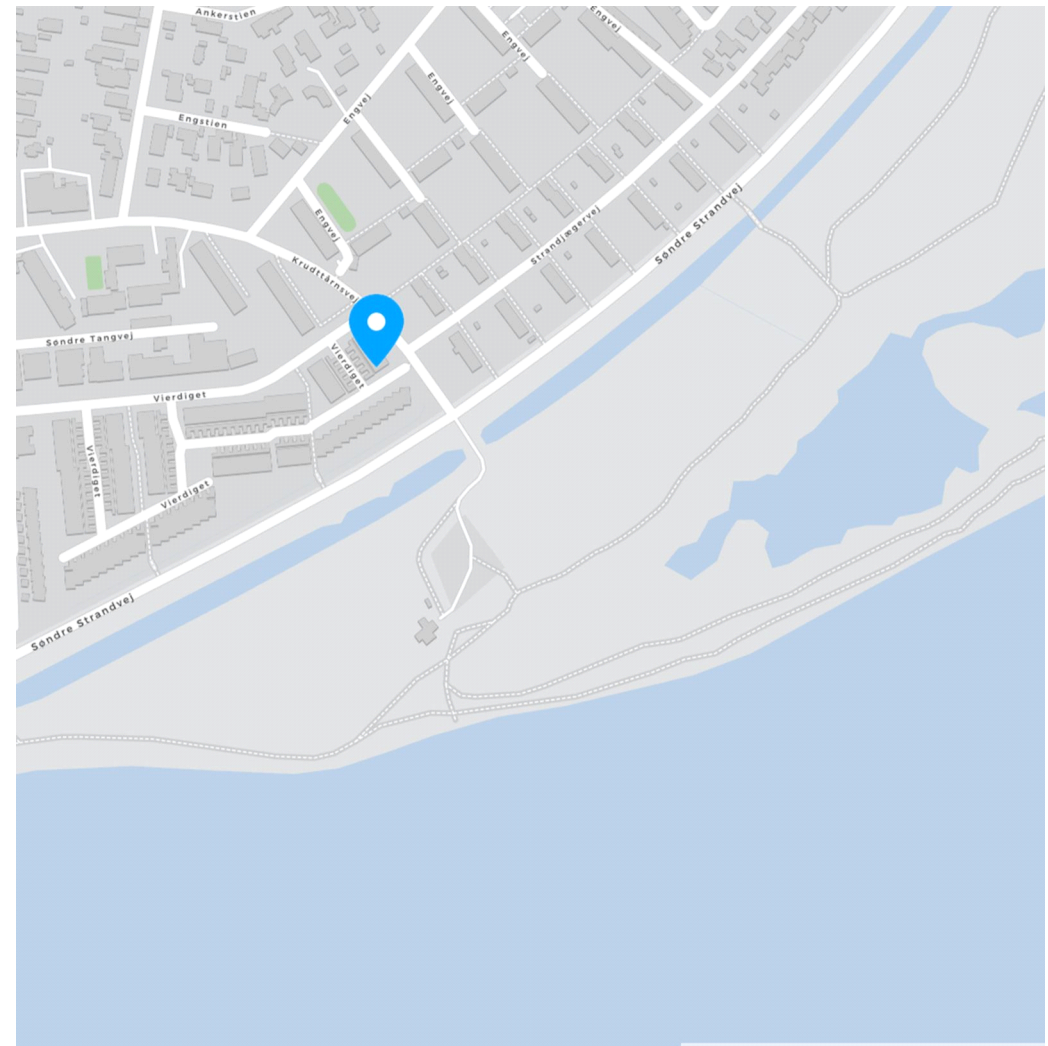
Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026



Stueetage

Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	334 æo Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	100086473
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2019

Arealer*

Grundareal:	163 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 lbnr. 22111-12-S0001 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer
mv Filnavn: 12_AJ_308

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.364.000 kr.
Grundværdi:	1.678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.291.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.343.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab Miele 2019, emhætte Termex 2019, ovn Miele 2019, kogeplader Miele 2019, opvaskemaskine Miele 2019,
vaskemaskine Miele 2019, tørretumbler Miele 2019, vinkøleskab Avintage 2019 OBS! ventilator er defekt, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.468 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet 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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	10.873	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Grundejerforening	kr.	4.500	I alt	kr.	6.342.719
Rottebekæmpelse 2025	kr.	121	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.		
Renovation 2025	kr.	3.203			
Ejerudgift i alt 1 år		43.786			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.795 md./ 405.535 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.496 md./ 329.949 år v/24,80%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1374083
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 30.01.2026

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:

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.735.539	1.735.539	1.736.789	DKK	2,17	94.632	23,75	2,76			Nej	
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.365.228	1.402.845	1.374.993	DKK	2,3	89.046	23,25	3,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vierdiget v/Øens Ejendomsadministration Magnus Nehring Johnsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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