

REAL



Vierdiget 10, 2791 Dragør

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	141
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.649	Grund m ²	163
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1374083**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. +45 31484849 / www.realmæglerne.dk/islandsbrygge

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: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026



Stilfuldt rækkehus med have, altan og carport – tæt på kysten i Dragør

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 forhavn. 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.

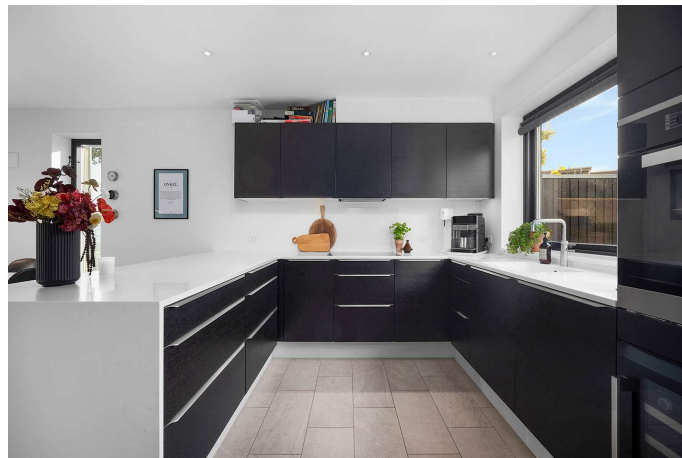
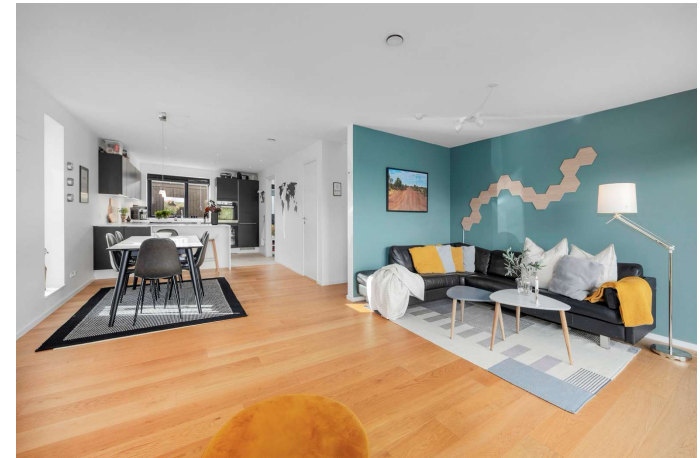
Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani



Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026



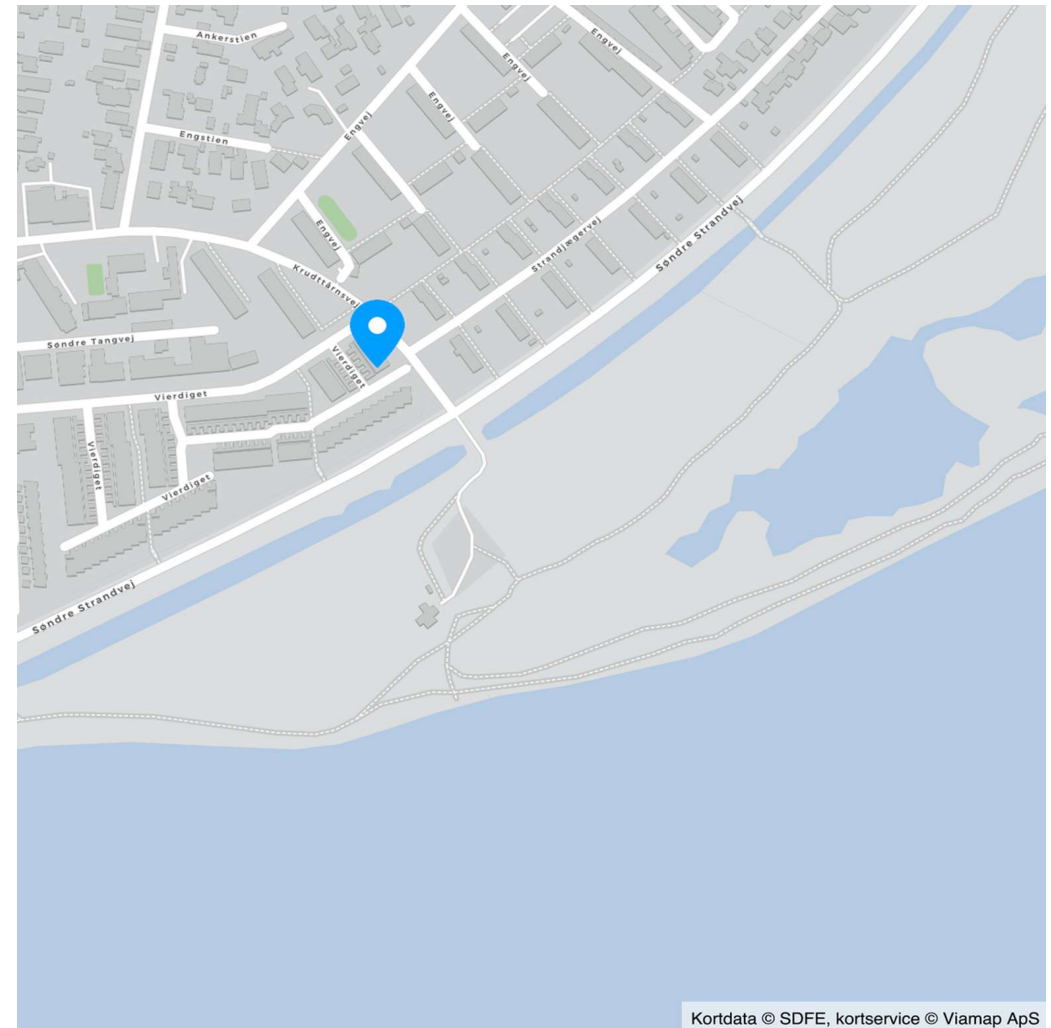
Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
 Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	334æo Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	100086473
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.364.000
Grundværdi:	1.678.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.291.200
Grundlag for grundskyld:	1.342.400

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.

* 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

Planer

Kommuneplan 3.13 - Skolen ved Vierdiget.
Kommuneplan 3.21 - Boligbebyggelse ved Vierdiget
Lokalplan LP74 - Boligbebyggelse ved Vierdiget

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.468 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 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 sort hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.885	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.873	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Grundejerforening	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Rottebekæmpelse 2025	kr.	121	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	1.250
Renovation 2025	kr.	3.203	I alt	kr.	6.042.169
Husforsikring	kr.	3.203	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.750 md. / 393.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.489 md. / 317.873 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: 25.03.2026

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: Vierdiget 10, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.995.000

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

Dato: 08.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vierdiget v/Øens Ejendomsadministration Magnus Nehring Johnsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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