

## Salgsopstilling

Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Hf. Sønderbro 10, en perle af en kolonihave, hvor idyl og hygge går hånd i hånd med et aktivt foreningsliv og nærhed til både Dragør og Københavns pulserende bykerne. Denne velindrettede bolig på 36 kvadratmeter samt en have på ca. 400 kvadratmeter, perfekt for dig der drømmer om et fristed fra hverdagens travlhed. - Kolonihaven er kloakeret, og har helårs vand.

Med tre veludnyttede rum byder boligen på en praktisk indretning, der giver plads til både afslapning og socialt samvær. Her kan du trække dig tilbage og nyde livet i rolige omgivelser, eller du kan deltage i de mange fælles aktiviteter, som foreningen tilbyder. Det er den ideelle kombination af privatliv og et stærkt fællesskab.

Den overdækkede terrasse er et sandt højdepunkt. Her kan du nyde de lune sommeraftener og forlænge de udendørs stunder, uanset vejret. Terrassen indbyder til hyggelige grillmiddage og afslappende stunder med en god bog i hånden.

Beliggenheden er en kort køretur fra Rådhuspladsen, hvilket gør det nemt at kombinere fritidshusets fred med storbyens mange tilbud. Samtidig er du tæt på den charmerende by Dragør, kendt for sine maleriske gader og maritime atmosfære, samt den frodige Kongelunden, der indbyder til gåture og naturoplevelser.

Dette er en unik mulighed for at erhverve en kolonihave, hvor du kan skabe dit eget lille fristed. Kom og mærk stemningen i denne hyggelige forening, og lad dig forføre af muligheden for et liv med balance mellem by og natur. Hf. Sønderbro 10 venter på dig.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024



Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

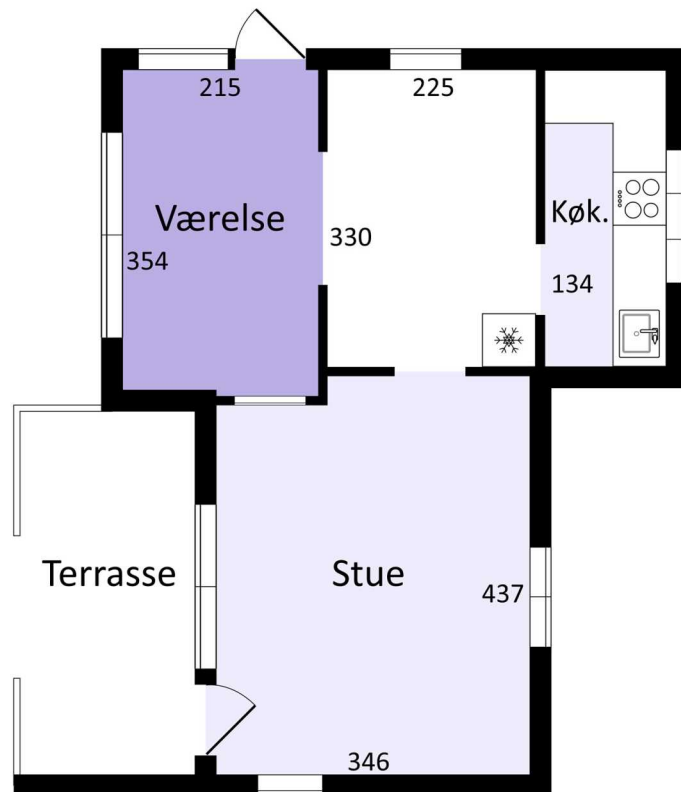
Dato: 14.06.2024



Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: KH-0020-9238  
 Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Kolonihave
Må benyttes til:	Areal med bygning på fremmed grund
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2 z Viberup By, Tårnby m.fl.
BFE-nr.:	8841461
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spi
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

**Arealer**

Grundareal udgør:	30.615 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	0 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	36 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.
**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.095.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	876.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Køleskab - Ukendt  
 Ovn - Ukendt  
 Kogeplader - Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Ja

Navn: HF. Sønderbro  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej.  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Lokalplaner:**

For kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro  
 Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021-2033 Tårnby Kommune  
 Kolonihaver i landområder

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.05.1930 lbnr. 1025-12 Tillægstekst Dok om ret fot 2R tilat tage vand fra 2AA Filnavn: 12\_V\_694  
 Nr. 2 lyst d. 14.10.1938 lbnr. 8008-12 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 12\_B\_678  
 Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 lbnr. 22111-12-S0001 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 12\_AJ\_308  
 Nr. 4 lyst d. 27.12.1972 lbnr. 18154-12 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 12\_K\_54  
 Nr. 5 lyst d. 02.10.1973 lbnr. 17143-12 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 12\_K\_54  
 Nr. 6 lyst d. 11.03.1974 lbnr. 751-12 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv KORREKT AKT 12\_D\_293 Se side 21-26 Filnavn: 12\_D\_292  
 Nr. 7 lyst d. 28.03.1985 lbnr. 7328-12 Tillægstekst Dok om tilladelse til bibeholdelse af Haveforeningen "Sønderbro" AKT 12\_K\_54  
 Nr. 8 lyst d. 18.12.1985 lbnr. 31565-12 Tillægstekst Lokalplan nr. 56, Vedr 29 Filnavn: 12\_BA\_138

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemforbrug/varmeudgift.

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: KH-0020-9238  
 Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.468	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Husforsikring	kr.	1.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Grundejerforening	kr.	5.200	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
			I alt	kr.	1.109.950
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		11.010			

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/nettoydelelse 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.447 md./ 77.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.203 md./ 62.434 år v/24,71%  
 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: 14.06.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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: Hf. Sønderbro 10, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 1.095.000Sagsnr.: KH-0020-9238  
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 14.06.2024

**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:****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

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Olietank:**

Køber gøres opmærksom på at der findes en olietank på ejendommen.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning:**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet]/[ud fra reference-grundsalgshandelspriser]/[ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger]/[fritekst]. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.