

## Salgsopstilling

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018



### Beskrivelse:

#### Beskrivelse:

Denne nyopførte kvalitetsvilla i Dragør rummer et væld af muligheder med hele 262 m<sup>2</sup>, som fleksibelt kan opdeles i to boligenheder. Dermed er huset ikke kun perfekt for den pladskrævende børnefamilie, men også for flere generationer, to familier eller to hold venner, der ønsker at bo under samme tag. Omkring villaen kan I tilmed nyde udelivet på et skønt terrassemiljø i en nem have. Med adresse på Jægervej er der kort afstand til alle byens bekvemmeligheder. På under et kvarter kan I gå til den gamle bydel, ligesom også skoler, børnepasning, fritidsfaciliteter og indkøb ligger inden for rækkevidde. Der er heller ikke langt til stranden og badeanstalten, mens I praktisk talt bliver nabo til Dragør Lund. Ejendommen er opført efter alle kunstens regler i 2016. Både funktionaliteten og komforten er i top, og det samme er fleksibiliteten i indretningen. Begge opholdsrum er endvidere udformet med akustiklofter, der er ført op til kip, store ovenlysvinduer samt hele seks dobbeltdøre, som åbner op til et dejligt, sydvendt terrasseområde. Opholdsområdet består af to stuer i åben forbindelse, der på næsten symmetrisk vis opdeler huset i to cirka lige store enheder. Begge stuer har integreret køkken og åbent forløb til hver sin entré. Desuden indeholder boligen samlet set to master bedrooms med walk-in-closet og eget badeværelse, yderligere tre værelser, endnu et badeværelse samt fine bryggerser. Fælles for alle rum er et subliment lysindfald, materialer af høj kvalitet og gulve, vægge samt lofter i lyse nuancer for en behagelig rumoplevelse. Haven er lukket og som et hold. Høje vægge rundt om huset er der fliser og et til

### 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: Jørgen Larsen

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

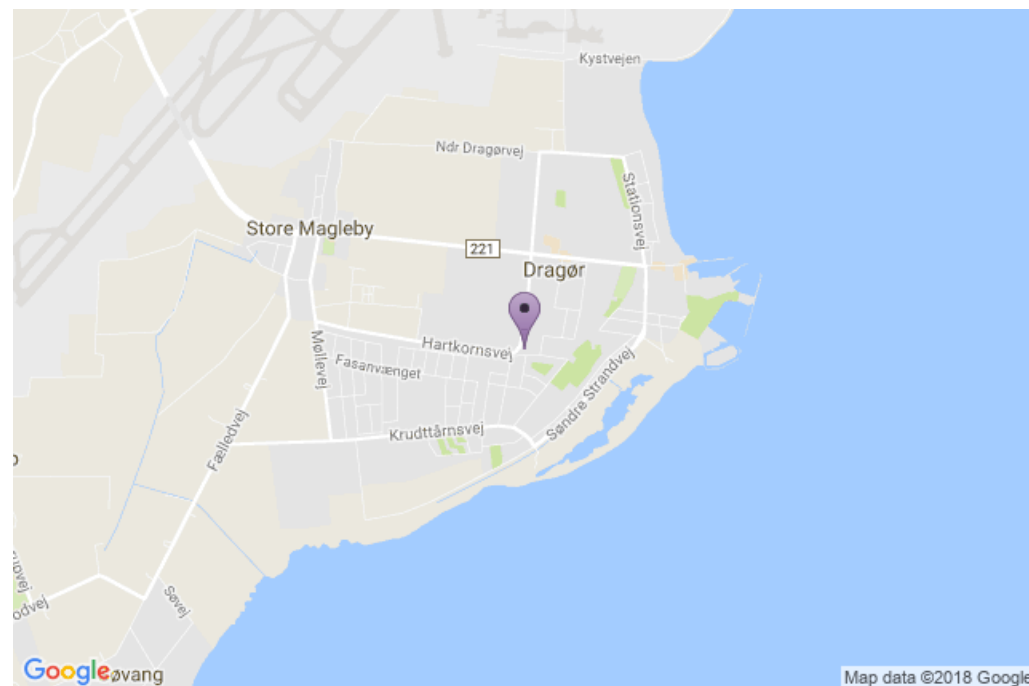
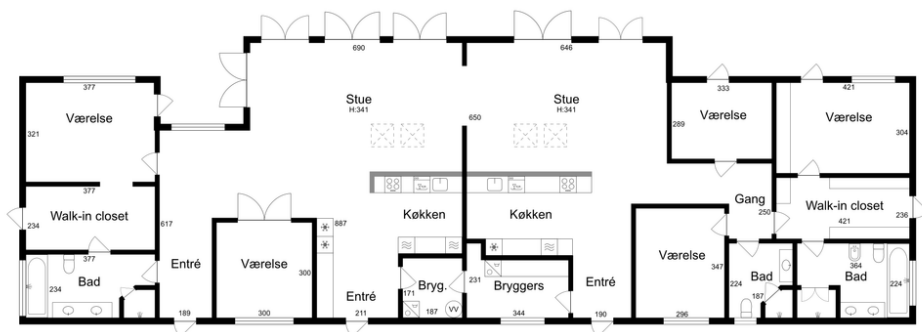
Dato: 21.03.2018



Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Dragør Kommune
Matr.nr.:	9ø St. Magleby By, St. Magleby
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	2016

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2016
Offentlig ejendomsværdi:	4.600.000
Heraf grundværdi:	1.241.200
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.517.500
Grundskatteloftsværdi:	1.241.200

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	875 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	262 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	262 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	12-09-2017

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

1. 1947-02-27 Dok om luftfartshindringer mv
2. 1956-01-23 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
3. 1957-02-13 Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering
4. 1959-05-09 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      insekt: Nej                                      rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.326                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde:

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:

Elinstallationsrapport:

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2020.

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	44.725,00	Kontantpris:	8.995.000
Ejendomsskat	30.372,16	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	55.660
Husforsikring	8.849,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	0
Grundejerforening	450,00		
Renovation	2.983,00		
Rottebekæmpelse	14,00	I alt	kr. 9.050.660
Fællesantenne	0,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	87.393,16	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.821 md./ 501.852 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.322 md./ 399.864 år v/ 29.4 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 21.03.2018. 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: - . **Forbehold:**

**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. Danske bank, BRF kredit

Adresse: Jægervej 62, 2791 Dragør  
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 0142  
Ejerudgift/md.: 7.283,00

Dato: 21.03.2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit- type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant- værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering