

Salgsopstilling

Ejendomsmægler Camilla Lindhard ApS

Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026



Beskrivelse:

Her finder man fred og ro - når familien skal samles og hygge i landlige og naturskønne omgivelser. Når man har lyst til Dragørs smukke centrum og byens puls, kan man hoppe på cyklen, hen til de hyggelige butikker, restauranter, havnen og stranden. Hvis man er fly spotter, så er der den bedste udsigt i haven - hvor man kan se flyene lette og lande. Placeringen gør, at der er kort afstand til mange af Amagers natur oplevelser, såsom Kalvebod Fælled og Amager naturcenter, Dragør, Søvang og Kongelundsvej, hvor der både er flere indkøbsmuligheder og offentlig transport

På køreturen ind til foreningen møder man heste, marker og masser af grønne arealer.

Haveforeningen Sønderbro :

Er en social og hyggelig andelsforening med et aktivt festudvalg, som gennem sæsonen arrangerer forskellige aktiviteter, herunder fx sommerfest, loppemarked, fodboldkampe der vises i fælleshuset , loppemarkeder, og flaghejsning ved åbning af sæsonen. Her er fred og ro, godt naboskab og plads til alle.

Kolonihavehuset blev tilsluttet kloak i 2023, som blev betalt af sælger.

Haven er indrettet, så den er nem at holde, og når det regner kan man dække op i den overdækkede terrasse, der også kan bruge til bordtennis eller ekstra udendørs stue. Derudover er der en sydvendt og solrig terrasse, og masser af kroge hvor man kan ligge sig i græsset med et tæppe og en bog. Huset er dejlig lyst og godt indrettet til familien, der gerne vil være sociale.

Indretning :

Entré i åbent plan med et værelse, der nemt kan aflukkes hvis nødvendigt, stor lys og hyggelig stue med hvidmalede gulve og masser af lysindfald fra de store vinduer, køkken med åbning mod stuen, flot nyere badeværelse med mosaikker og bruseniche, soveværelse i en god størrelse.

Et indflytningsklart kolonihavehus.

NB : Man skal være bosat i Region Hovedstaden eller Region Sjælland for at kunne optages som køber i foreningen.

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: Camilla Lindhard

**Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS**

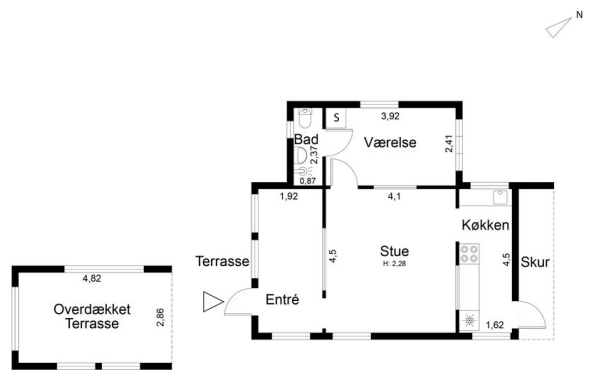
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026



Vejledende tegning uden ansvr.





Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Kolonihavehus til fritidsbrug
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 2x Viberup By, Tårnby
BFE-nr.: 717134
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat/fælles
Opført/ombygget år: 1958 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Arealer **

Grundareal: 26.375 m²

Boligareal i alt: 48 m²

Øvrige arealer:

Der er et mindre udhus/overdækket areal på grunden.

*** 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:

Servitut nr. 1 - d. 12.05.1930 Dok om ret for 2R til at tage vand fra 2AA
Servitut nr. 2 - d. 14.10.1938 Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 3 - d. 27.02.1947 Dok om luftfartshindringer mv
Servitut nr. 4 - d. 27.12.1972 anm byrder
Servitut nr. 5 - d. 02.10.1973 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Servitut nr. 6 - d. 11.03.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 7 - d. 28.03.1985 Dok om tilladelse til bibeholdelse af Haveforeningen "Sønderbro"
Servitut nr. 8 - d. 18.12.1985 Lokalplan nr. 56, Vedr 29

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

Lokalplaner mv.:
Lokalplan nr. 50.
Lokalplan nr. 56.
Lokalplan nr. 150.
Kommuneplan:
<https://www.taarnby.dk/politik/strategi-politik-og-plan/plan/kommuneplan/>
Spildevandsplan:
<https://www.taarnby.dk/politik/strategi-politik-og-plan/plan/spildevandsplan/>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

Aftales nærmere.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej Dette aftales nærmere med køber, sofa i stue, og div. skabe kan medfølge.



Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen"

Der betales individuelt for el og vand pr. kolonihave.
Pt. indbetales kr. 750 årligt i aconto vand.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Offentlig kloak, samletank

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmæglerens oplysninger til køber

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet at sælger er i familie med nærværende ejendomsmægler.

Foreningen, andels kolonihaveforening

Kolonihavehusets status er kolonihave hus på lejet/fremmed grund.

Grundareal

Det i salgssopstillingen oplyste grundareal tilhører haveforeningen og nærværende ejendom er opført på et lejet lod af dette grundareal.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgssopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

BBR

Køber er bekendt med at BBR-ejermædelser er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er målt op i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen. Der er et mindre overdækket skur på grunden, der ikke er anført på BBR.

Købers bopæl

Ifølge foreningens vedtægter kan kun personer med fast bopæl i Region Sjælland og Region Hovedstaden erhverve ejendommen.

Udlejning

Tillades ikke.

Videresalg

Ved salg inden for de første 3 år efter erhvervelsen betales et ekstraordinært gebyr på kr. 10.000-30.000,-

Fremtidige projekter i foreningen

Der pågår i øjeblikket drøftelser vedrørende etablering af fibernet og nye kloakeringsforhold i foreningen.



Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.750,00
Husforsikring	kr. 3.215,00	Indskud til foreningen	kr.	15.000,00
Haveleje, kontingent	kr. 5.200,00	Gebyr administrator	kr.	1.250,00
		I alt	kr.	1.502.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 8.415,00			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.423 md./ 101.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.896 md./ 82.753 år v/ 23,71 %

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: 21.8.2026. 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: 1/10 - 1/4. **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. Der kan ikke ydes kreditforeningslån i kolonihavehuset.



Adresse: Hf. Sønderbro 41, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 430000310
Ejerudgift/md.: kr. 701

Dato: 21.8.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej