

# 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: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025



## Beskrivelse:

Velholdt villa til den store børnefamilie

For enden af en lukket stikvej i det sydlige Dragør finder I denne indbydende ejendom. Villaen er løbende vedligeholdt og udstyret med et tegltag fra 2019. Velux-vinduerne er fra samme år, hvor man også installerede genvindingsanlæg og solceller. I 2020 blev den sydvendte have opgraderet med en ny træterrasse og rådhusbelægning, og ladestanderen til elbilen er fra 2021. Boligen rummer blandt andet fire værelser, to badeværelser og en stor, lys vinkelstue, og derudover medfølger en god kælder og en carport med skur.

Stuen er boligens primære opholdsrum, hvor sollyset strømmer ind gennem det sydvendte vinduesparti, og der er også adgang til haven herfra. Køkkenet befinder sig særskilt, og det er både moderne, stilrent og funktionelt.

Modsat stuen og køkkenet er der to værelser og to badeværelser. Det ene badeværelse ligger i forbindelse med det største soveværelse, som også er med walk-in-closet og på den måde udgør en soveværelsessuite. Ovenpå er der yderligere to værelser, et stort repos og et disponibelt rum, mens kælderen er afsat til et spisekammer og to disponible rum.

Haven er velanlagt og vender mod syd, så der er sol fra morgen til aften på terrassen. Side om side med blomstrende buske og træer er der et gyngestativ, et legehus og en sandkasse.

Beliggenheden er fredelig og familievenlig. Det skyldes især, at ejendommen ligger for enden af en stikvej i et lukket kvarter med stisystemer, og dernæst at der er kort afstand til alle hverdagens fornødenheder. I kan gå ad stierne til nærliggende pasningstilbud og indkøbsmuligheder, ligesom der er få skridt til vandet og den kystnære natur. Samtidig bosætter I jer tæt på Dragør bymidte, som er fyldt med interessante historier og seværdigheder. Her finder I også Dragør Skole samt lystbådehavnen og Dragør Søbad.

## 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: Thomas Aaes Kvist

Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025



Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025



Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Dragør  
Matr.nr.: 334sm Dragør By, Dragør  
BFE-nr.: 2092638  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1972 / 1984

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.042.000,00  
Grundværdi: 3.439.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.833.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.751.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 701 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 132 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 68 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 58 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 190 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 45 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 45 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv  
13.6.1968 Dok om grundejerforening mv Vedr. 334 YR  
30.5.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### **Miljø:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: G/F Lærkeengen  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 500,00 i form af: Byrde lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

### Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se tilbud/police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Alka

Særlige forhold ved forsikringen: Se police

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

#### **Lokalplan/byplanvedtægt:**

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner mv.

Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025

| Ejerudgift 1. år:          | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. 24.651,36 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundskyld 2025            | kr. 22.284,72 | indskud til G/F ansl.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Husforsikring jf GF        | kr. 10.497,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundejerforening          | kr. 750,00    | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Øvrige offentlige afgifter | kr. 3.989,10  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ejerudgift i alt 1. år:    | kr. 62.172,18 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v |

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.158 md./ 361.898 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.338 md./ 292.053 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 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: 2.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: St Magleby Strandvej 3, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 21-X0000836  
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.5.2025

### 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:

Ingen fællesgæld jf. GF-besvar af d. 20.02.2025

### 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 | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit A/S | Rentetilp.lån   | 552.604,24   | 552.604,24    | 552.604,24    | DKK              | 3,04               | 37.171,26     | 25,50        | 10,64 | 0                   |                             |                   |                    |
| Jyske Realkredit A/S | Rentetilp.lån   | 3.023.888,61 | 3.023.888,61  | 3.023.888,61  | DKK              | 3,05               | 222.561,34    | 19,50        | 8,67  | 0                   |                             |                   |                    |

### Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.