

## 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: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026



### Bo i første række til vandet.

Velkommen til Sandløkken 39 – en sjælden mulighed for at bo i første række til vandet i et rækkehus.

Boligen byder på en lys og indbydende atmosfære, hvor den smukke beliggenhed mod Øresund er en naturlig del af hverdagen. Fra både altanen og den fantastiske tagterrasse kan udsigten over vandet nydes fra morgen til aften – perfekte rammer til alt fra den første kop kaffe til lange sommeraftener med familie og venner.

Boligens stueplan er indrettet med en stor, lys og gennemgående opholdsstue, hvor store vinduespartier skaber et skønt lysindfald og en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Det åbne køkken ligger i direkte forbindelse med stuen og danner et hyggeligt samlingspunkt for hverdagen. I forlængelse af køkkenet findes et praktisk mindre bryggers. Stueplan rummer desuden en indbydende entré samt et velindrettet badeværelse.

På førstesalen finder I en velfungerende værelsesafdeling med to gode børneværelser, et rummeligt forældresoveværelse samt endnu et badeværelse. Fra 1. salen er der adgang til både den skønne altan med direkte udsigt over vandet og den store tagterrasse, hvor udsigten skaber en helt særlig stemning året rundt.

Området er kendt for sin rolige atmosfære, trygge omgivelser og sit stærke naboskab, hvilket gør det ideelt for både børnefamilier og dem, der ønsker en hverdag med fred, nærvær og naturskønne omgivelser. Børn kan vokse op i sikre rammer med stisystemer, grønne områder og kort afstand til skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og legekammerater.

### 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.

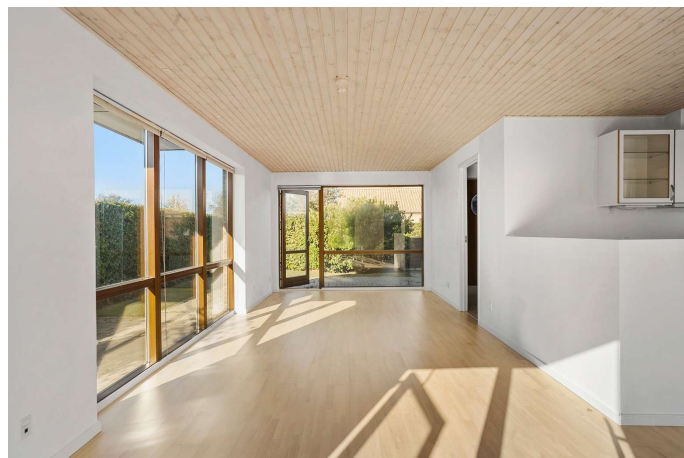
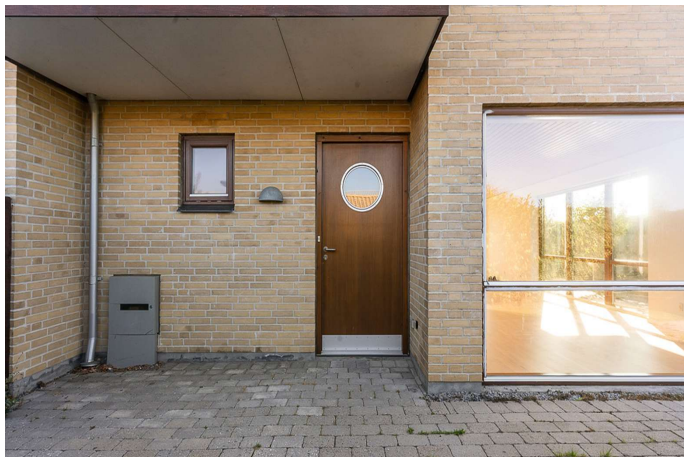
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

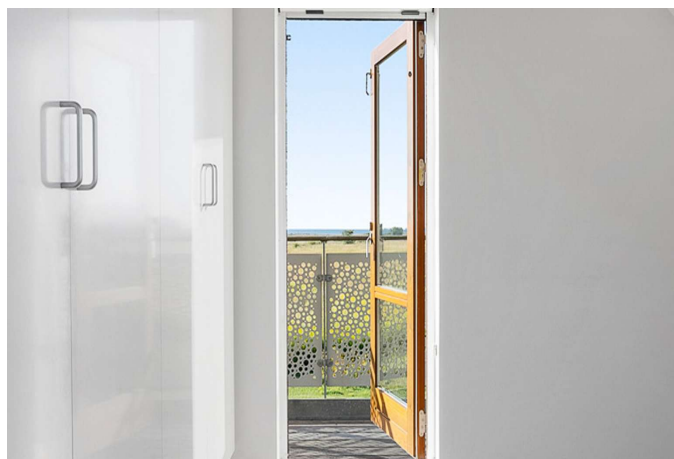
Dato: 27.08.2026



Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

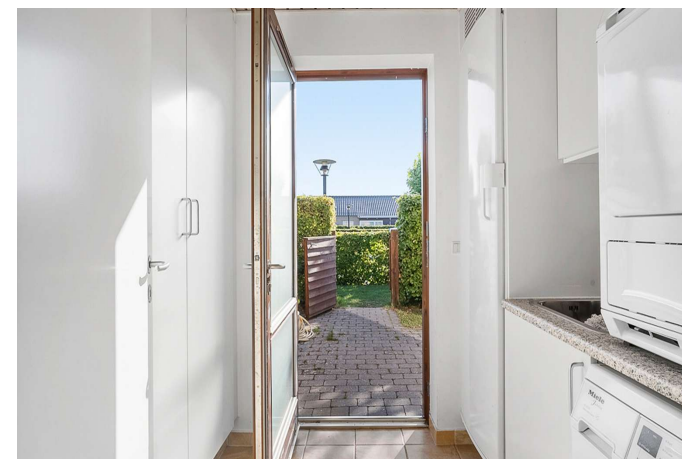
Dato: 27.08.2026



Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

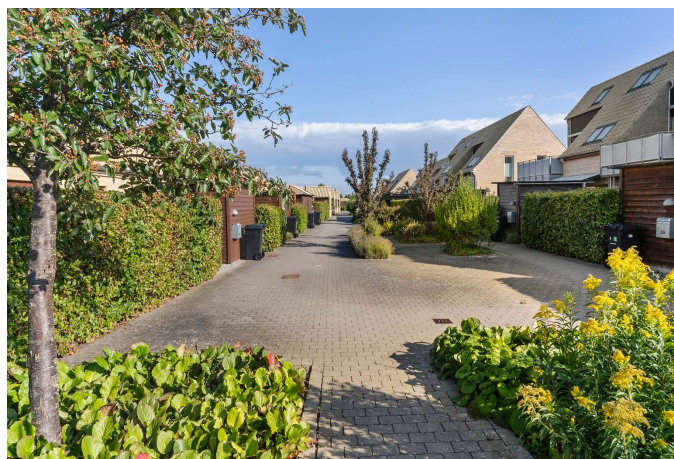
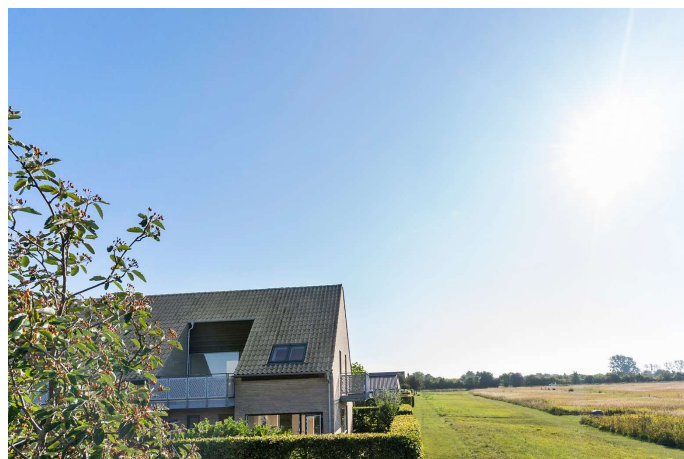
Dato: 27.08.2026



Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

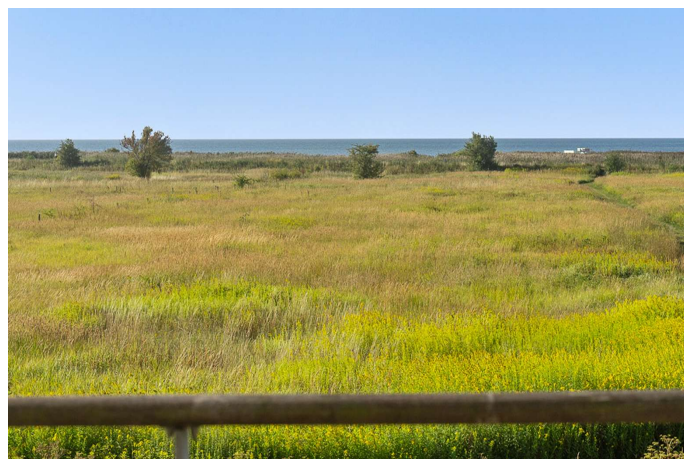
Dato: 27.08.2026



Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026



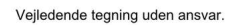
Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026



Dato: 27.08.2026



Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                         |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Dragør                           |
| Matr.nr.:           | 156t St. Magleby By, St. Magleby |
| BFE-nr.:            | 9880252                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vej:                | Privat fællesvej                 |
| Opført/ombygget år: | 2006                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 6.043.000     |
| Grundværdi:                  | 4.452.000     |
| Grundforbedringsfradrag:     | 120.000 (År ) |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.834.400     |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.465.600     |

**Arealer\*\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 214 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 136 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udhus:            | 6 m <sup>2</sup>   |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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
- Nr. 2: 23.08.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 3.20 - Kålmarken  
Lokalplan LP59 - Rammelokalplan for en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej ("Kålmarken")  
Lokalplan LP60 - for den 1. etape af en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej ("Kålmarken")

**Varmeplan:**

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Tilbehør:

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

Oplysning afventes

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 6.151 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmekonsum fordeler sig jf. energimærkningen således:

Naturgas: 250 m<sup>3</sup> = kr. 4.800

El til opvarmning: 3.401 kWh = kr. 6.900

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>       |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>               |     |           |
|--------------------------------|-----|---------------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat              | kr. | 24.655        | Kontantpris                               | kr. | 6.995.000 |
| Grundskyld                     | kr. | 28.071        | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 43.850    |
| Grundejerforening              | kr. | 4.000         | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000    |
| Renovation                     | kr. | 3.130         | I alt                                     | kr. | 7.048.850 |
| Rottebekæmpelsesgebyr, anslået | kr. | 200           |                                           |     |           |
| Forsikring                     | kr. | 3.504         |                                           |     |           |
| Skorstensfejning, anslået      | kr. | 500           |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år         |     | kr.           | 64.061                                    |     |           |

**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: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026

#### 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 afgiftspantebreve 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:

Nr. 3: hovedstol kr. 4.452.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 580.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: GF Kålmarken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Grundforbedringsfradrag**

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

#### **Drikkevandsinteresser**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

#### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **Fredet fortidsminde og beskyttelseslinje**

Ejendommen ligger i umiddelbar nærhed af det fredede fortidsminde Vestre Krudttårnsbatteri, som er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje efter museumsloven og naturbeskyttelsesloven. Dette indebærer, at visse ændringer på ejendommen - herunder byggeri og terrænændringer - kan kræve forudgående tilladelse fra kommunen eller Slots- og Kulturstyrelsen.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved 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

---

Adresse: Sandløkken 39, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-343  
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.08.2026

---

ejendomsmægler uvedkommende.