

REAL



## Ndr Engvej 9, 2791 Dragør

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>169</b>
Kontant	<b>9.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>6.302</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>755</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/2012</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1483277185**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/kastrup](http://www.realmaeglerne.dk/kastrup)

## 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: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



**Liebhaber i få minutters gang fra den Gamle By og Dragør Havn.**

**Liebhaber i få minutters gang fra den Gamle By og Dragør Havn.**

Velkommen til Ndr. Engvej 9 i 2791 Dragør – en helt særlig liebhaverejendom med en gennemtænkt planløsning, der forener rummelighed, lys og fleksibilitet. Her bosætter I jer i et af Dragørs mest eftertragtede områder, blot få minutters gang fra den charmerende havn, det maritime miljø og byens hyggelige gader.

Boligen byder på en indretning, der er skabt til det moderne familieliv, hvor opholdsrum og private afdelinger er elegant adskilt. Allerede ved ankomsten mødes I af en entré med adgang til husets praktiske bryggers samt et gæstebadeværelse. Herfra ledes I videre ind i hjemmets naturlige samlingspunkt – det åbne køkken, der ligger i direkte forbindelse med alrum og stue. Denne del af boligen imponerer med sine generøse dimensioner og et skønt lysindfald, der strømmer ind fra flere sider.

Køkken alrummet fungerer som det perfekte bindeled mellem køkken og stue og giver plads til både hverdagsliv og gæstebud. Stuen fremstår indbydende og rummelig med god plads til flere opholdszoner og direkte udgang til den overdækkede terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og komfort. Herfra er der videre adgang til en stor, solrig terrasse, som skaber en harmonisk overgang mellem inde og ude.

Soveafdelingen er ideelt placeret separat i boligen og rummer flere gode værelser samt et centralt repos. Her findes også endnu et badeværelse, hvilket gør indretningen særdeles velegnet til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads til gæster. Derudover byder boligen på en hems med yderligere værelser, som kan anvendes fleksibelt – perfekt til teenageafdeling, hjemmekontor eller hobbyrum.

Ejendommen fuldendes af gode udhuse, skure og carport, som sikrer rigelig

### 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: Dilsad Sahin

Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



Ejendommen



Terrasse



Spisestue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



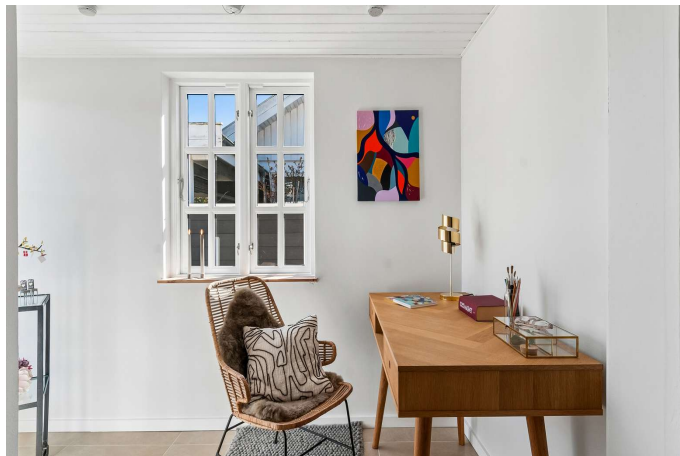
Spisestue



Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse



Stue

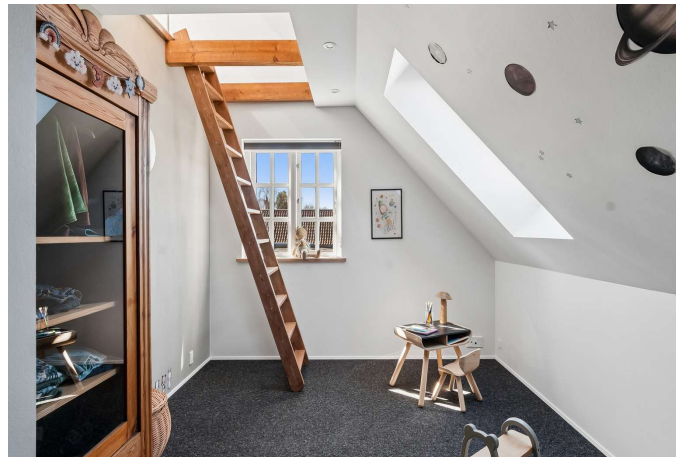
Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



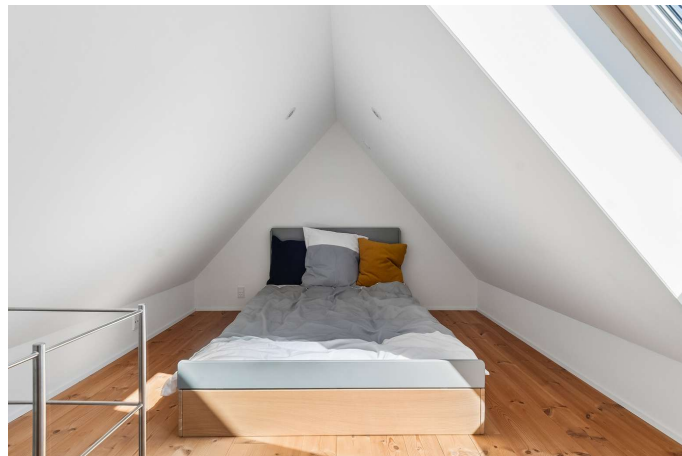
Værelse



Værelse



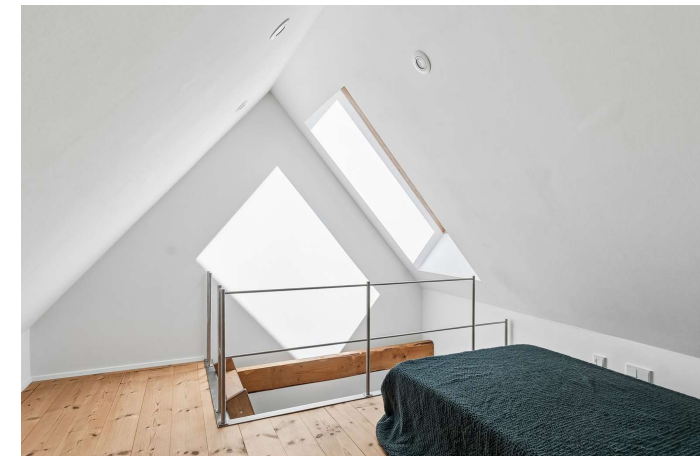
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

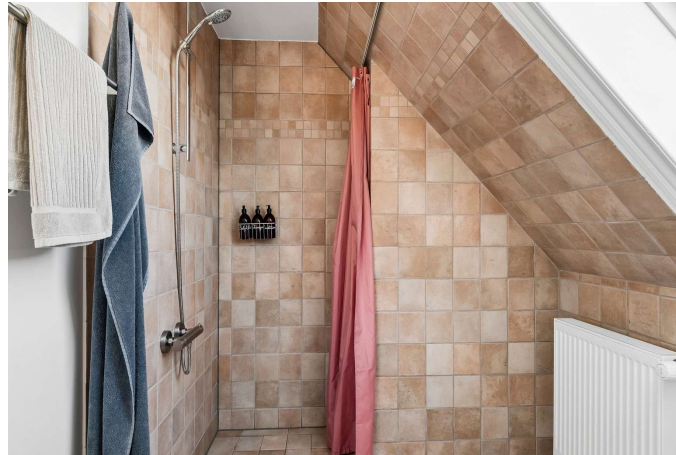
Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



Badeværelse



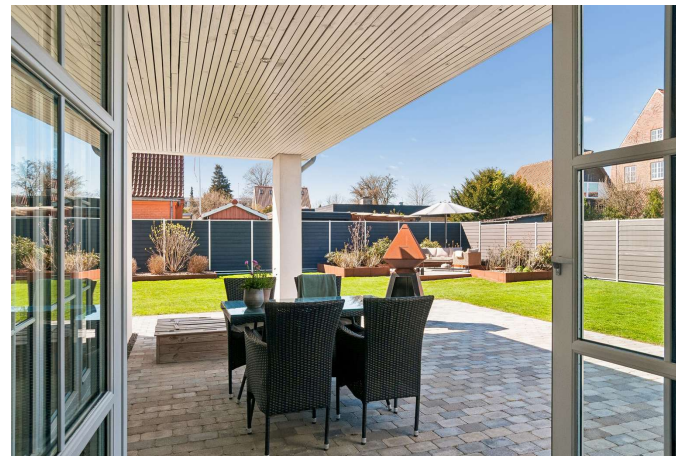
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Have

Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

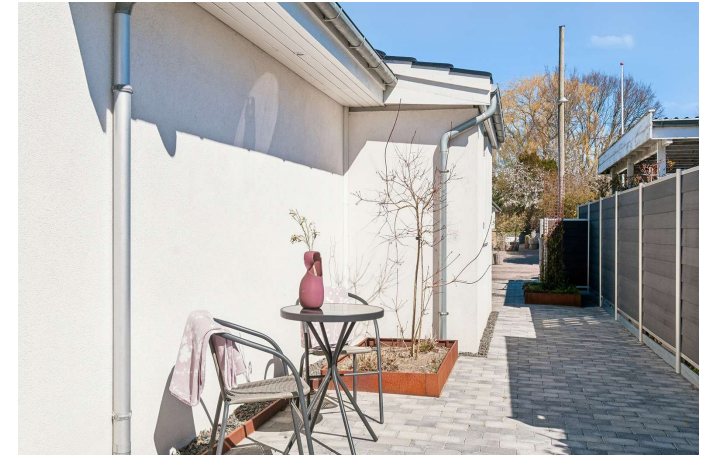
Dato: 09.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



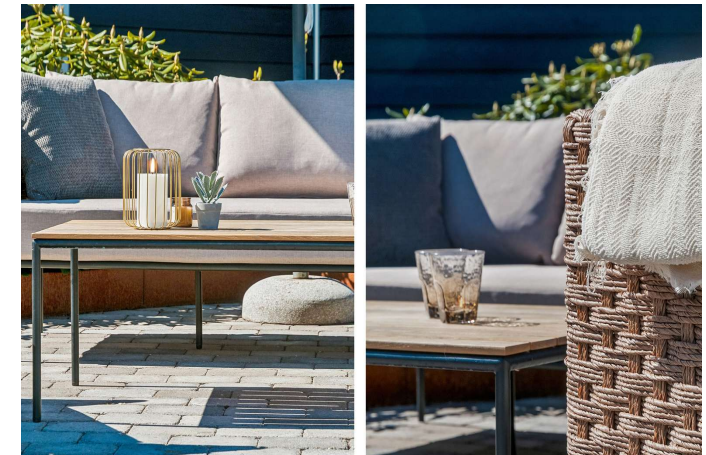
Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



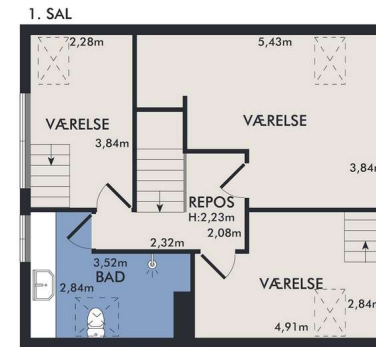
Terrasse



Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Dragør  
Matr.nr.: 25n St. Magleby By, St. Magleby  
BFE-nr.: 2033807  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1962/2012

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.864.000  
Grundværdi: 4.858.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.291.200  
Grundlag for grundskyld: 3.886.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 755 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 169 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 47 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: 23.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 14.09.1949 - Dok om sommerhus mv
- Nr. 4: 29.01.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 07.10.1964 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

**Planer**

18. Lokalplan nr. LP79 - Temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområderne

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte, Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.

**Jordforurening**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.930 Forbrug: 1.640 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

**Grundejerforening – Fritagelse for kontingent 2025/2026**

Det er besluttet af grundejerforeningens bestyrelse, at medlemmerne fritages for betaling af kontingent i 2025 og 2026. Der opkræves således ikke kontingent i perioden, hvorfor dette ikke indgår i de oplyste fællesudgifter. Der henvises til referatet fra foreningens generalforsamling 2025.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.085	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	31.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebekæmpelse	kr.	165	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	3.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejring	kr.	639	Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Husforsikring	kr.	8.128	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	9.611.767
			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	kr.	75.627			

#### 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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.474 md. / 617.689 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.633 md. / 499.592 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ndr Engvej 9, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 1483277185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.302

Dato: 09.06.2026

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:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.546.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 1.074.479  
Nr. 8: hovedstol kr. 1.659.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 234.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Ndr Engvej  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## RealMæglerne Amager

## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.