



REAL

## Nyby 13, 2791 Dragør

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>177</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.415</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>447</b>
Byggeår/ombygget	<b>1857/1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **1485801723**

**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: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



### 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: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Udsigt



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



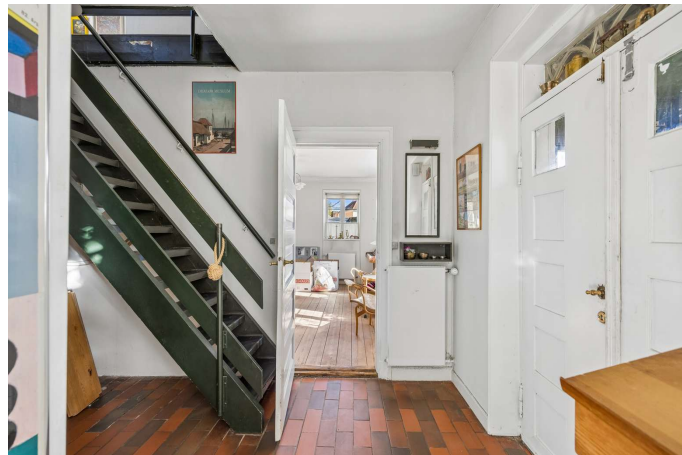
Stue



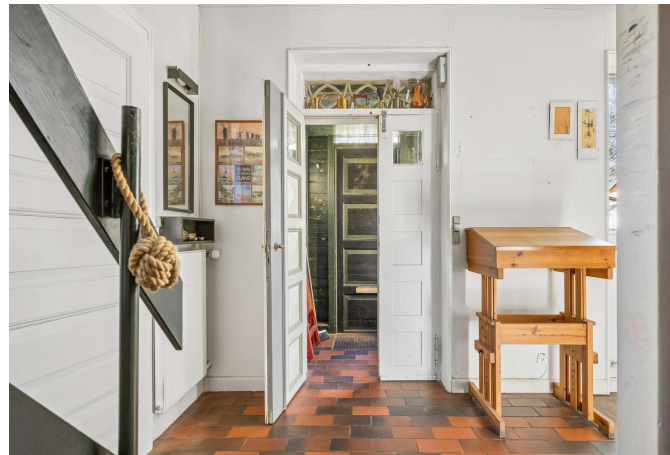
Spisestue



Stue



Gang



Gang



Køkken

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



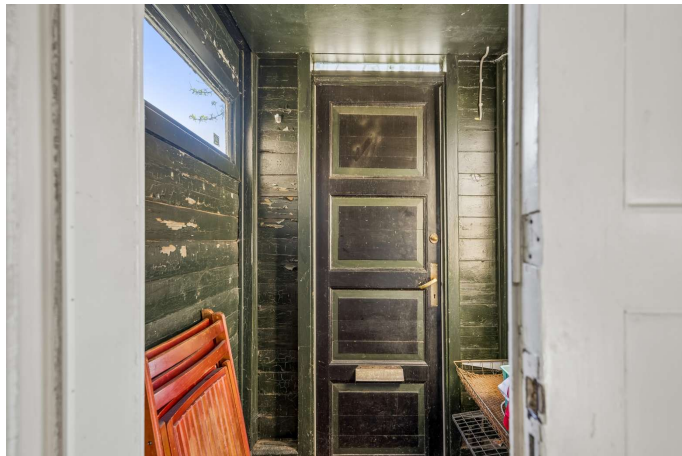
Stue



Stue



Køkken



Gang



Værelse



Badeværelse

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



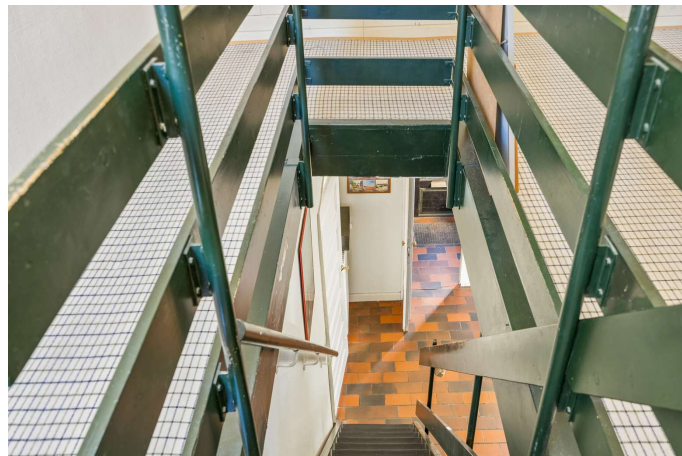
Badeværelse



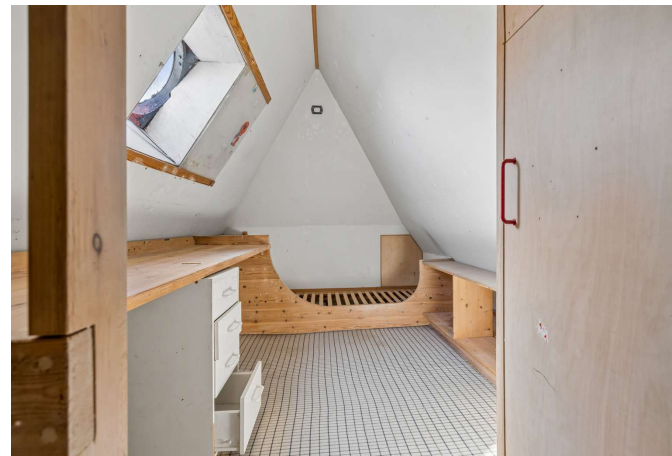
Badeværelse



Repos



Trappe



Repos



Gang

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Trappe



Disponibelt rum



Ejendommen



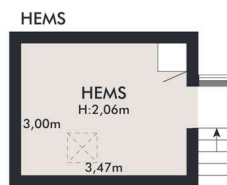
Køkken



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

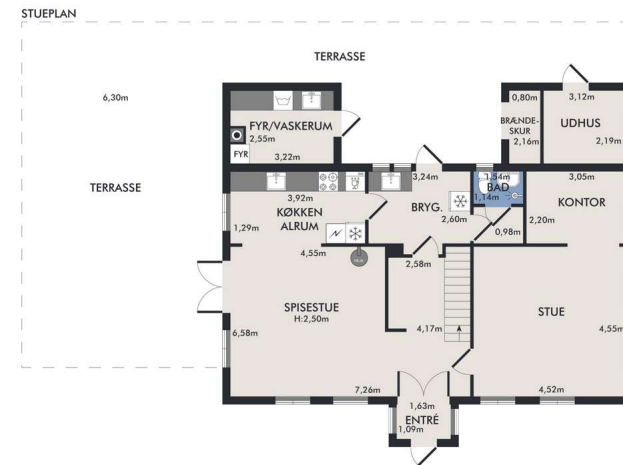
Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

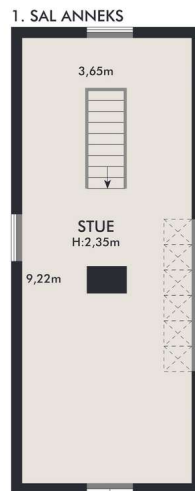
Plantegning



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

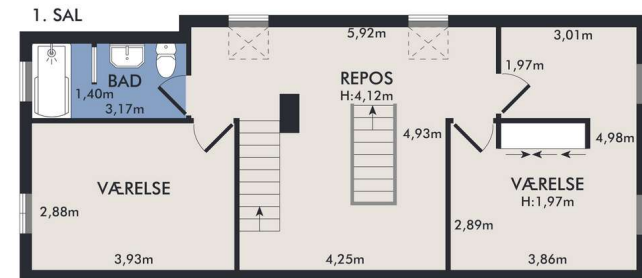
Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

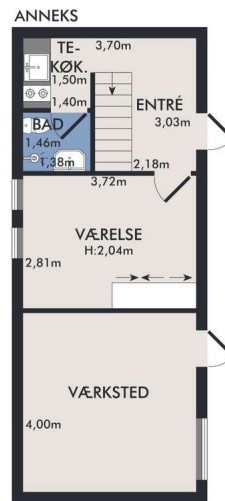
Plantegning



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



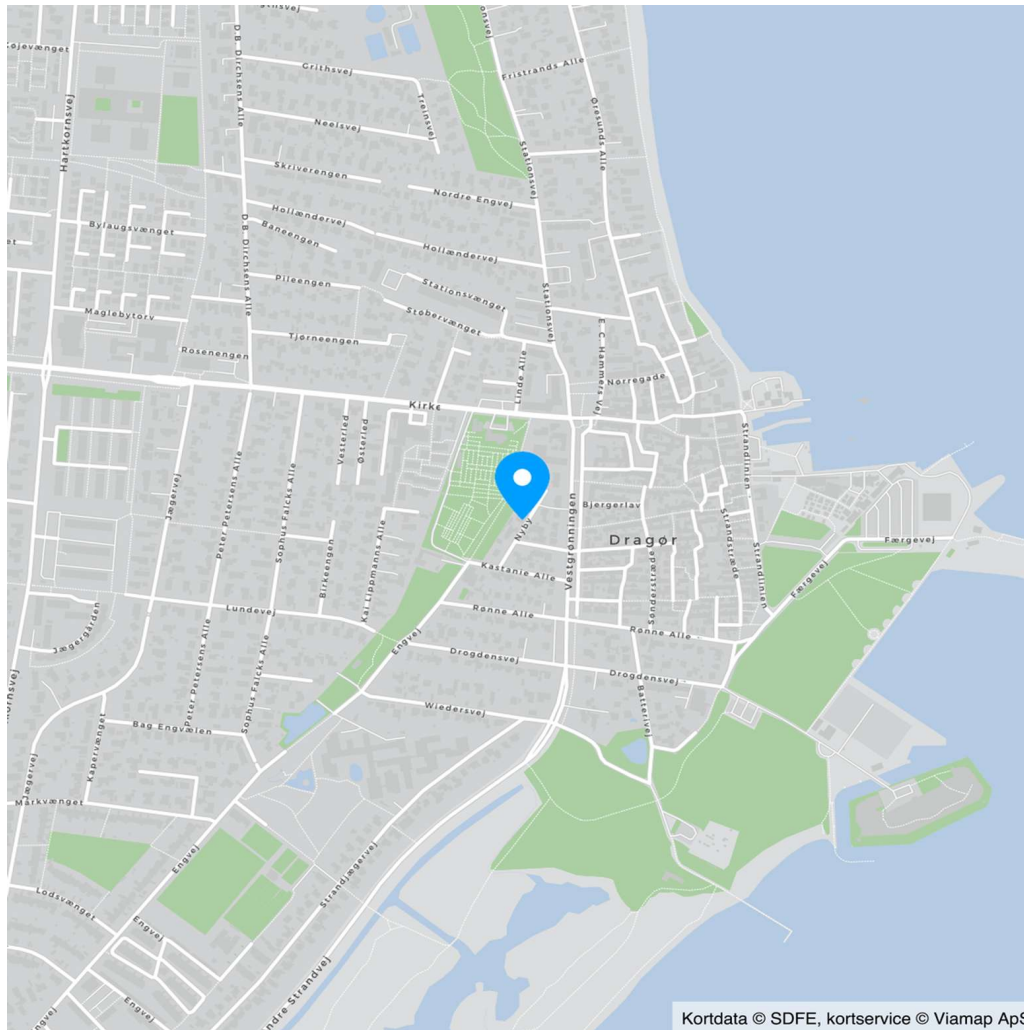
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Dragør  
Matr.nr.: 334t Dragør By, Dragør  
BFE-nr.: 2092261  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1857/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.992.000  
Grundværdi: 4.617.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.393.600  
Grundlag for grundskyld: 3.693.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 447 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 177 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 47 m<sup>2</sup>  
Carport: 14 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: 27.09.1984 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, evt fjernelse

**Planer**

15. Lokalplan nr. LP25 - Dragør Gamle bydel  
15a. 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 (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Voss), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 25.320 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 D



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.607	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	29.918	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Husforsikring	kr.	10.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	3.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	176	Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Skortstensfejning	kr.	912	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	7.098.099
			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.	76.982			

**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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.331 md. / 459.971 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.004 md. / 372.052 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: 30.04.2026

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: Nyby 13, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723  
Ejerudgift/md.: kr. 6.415

Dato: 20.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.497.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.