



REAL

Malden Alle 12, 2791 Dragør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	4.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.672	Grund m2	672
Byggeår/ombygget	1950/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **148-1171**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

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: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne velindrettet villa beliggende på en fredelig villavej i det attraktive område Vestamager. Denne bolig, opført i 1950, tilbyder et perfekt mix af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 126 kvadratmeter er der rigeligt med plads til at skabe et hjem, der passer præcis til dine behov.

Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af en fin fordelingscentr, der leder dig videre ind i den rummelige stue. Her kan du nyde hyggelige aftener foran brændeovnen, som skaber en varm og indbydende atmosfære. Det moderne køkken er designet med både funktionalitet og stil for øje og inkluderer en spiseplads, hvor familien kan samles om dagens måltider.

Villaen rummer tre gode soveværelser, hvilket gør den ideel for familier eller dem, der har brug for ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Derudover finder du to badeværelser i boligen – begge praktisk placeret for nem adgang fra alle værelserne.

Huset er bygget i ét plan og giver direkte udgang til den vestvendte have. Haven er ugeneret og tilbyder masser af sollys samt mulighed for at nyde de varme sommerdage under åben himmel. Indkørslen har plads til to biler og inkluderer også en garage samt et lille annekst – perfekt som gæstehus eller værksted.

Ejendommen fremstår i fin stand men byder samtidig på spændende muligheder for at sætte sit eget præg eller endda udvide boligarealet efter behov.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026



Adresse: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2 yh Tømmerup By, Tårnby
BFE-nr.:	2054816
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1950/1975

Arealer*

Grundareal:	672 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 m ²
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 09.12.1919 - Dok om vej mv.
Nr. 2 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 3 lyst d. 28.01.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 21.04.1949 - Dok om grundejerforening mv.
Nr. 5 lyst d. 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43.

Planer

Lokalplan nr. 149.
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.668.000 kr.
Grundværdi:	3.129.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.503.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Herudover har kommunen vedtaget regler om, at brændeovne/pejseindsatser, der er installeret før 1. juni 2008, skal udskiftes/nedlægges ved ejerskifte. Køber overtager desuden ansvaret for fremskaffelse af dokumentation for brændeovnens/pejseindsatsens produktionstidspunkt ved indhentning af skorstensfejlererklæring el.lign. Køber må forvente omkostninger hertil.

Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.096 Forbrug: 1.220,90 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026



Adresse: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.965	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	15.019	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.067
Husforsikring	kr.	6.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	5.350	Indskud til G/F Strandgården	kr.	500
Grundejerforening	kr.	950	I alt	kr.	4.286.917
Skorstensfejning	kr.	772			
Rottebekæmpelse	kr.	128			

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 44.060

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.769 md./ 273.233 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.782 md./ 225.379 år v/23,30%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Malden Alle 12, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 148-1171
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.786.320	1.786.320	1.476.517	DKK	1,5	104.449	23,50	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandgården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Siemens"

Kogeplade mrk. "Gorenje"

Emhætte mrk. "Witt"

Mikroovn mrk. "Siemens"

Køle/fryseskab mrk. "Blomberg"

Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Vaskemaskine mrk. "Bosch"

REAL

Guldkøber[®]

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".