

REAL



Kapervænget 13, 2791 Dragør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	198
Kontant	7.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.308	Grund m ²	791
Byggeår/ombygget	1958/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3290**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



STORT ETPLANSHUS MED SUVERÆN PLANLØSNING OG HERLIGHEDSVÆRDI

På en attraktiv og rolig adresse i hyggelige Dragør finder I dette store parcelhus på hele 198 kvm bolig samt 46 kvm kælder. Her får I masser af plads til den store familie – både inde og ude med en dejlig grund på 791 kvm og en tilhørende garage.

Boligen byder velkommen med en rummelig og indbydende stue, hvor de store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en skøn sammenhæng mellem inde og ude. Herfra er der direkte udgang til haven, som indbyder til både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener på terrassen.

Det store, åbne køkken ligger i naturlig forbindelse med opholdsområderne og danner et centralt samlingspunkt i hverdagen. Her er god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet.

Huset rummer i alt 5 gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæster. Det største værelse er placeret i den modsatte ende af huset, hvilket giver en oplagt mulighed for at etablere en separat forældreafdeling med ekstra privatliv.

Huset rummer desuden gode værelser og en anvendelig kælder på 46 kvm, der giver ekstra muligheder – hvad enten I drømmer om hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaring.

Udendørs får I en dejlig, overskuelig have med plads til både leg og afslapning samt en garage, der fuldender de praktiske rammer om hverdagen.

Her bosætter I jer i et attraktivt område i Dragør med kort afstand til skole, indkøb, natur, strand og den charmerende gamle bydel – alt sammen i rolige og familievenlige omgivelser.

Velkommen til.

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: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Alrum



Stue



Alrum



Ejendommen



Alrum



Entre



Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Køkken



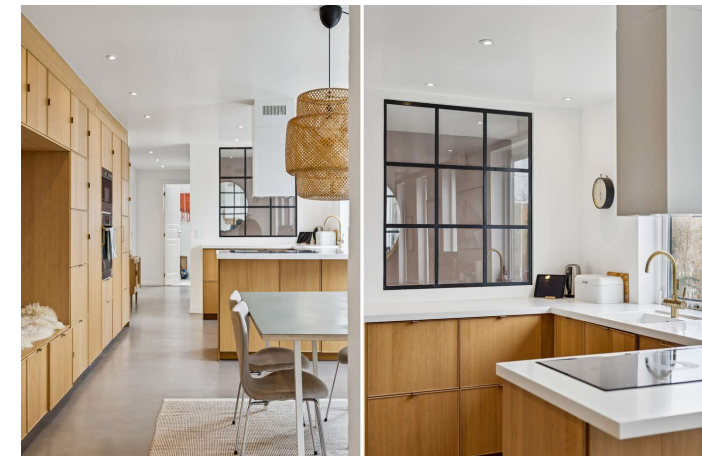
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

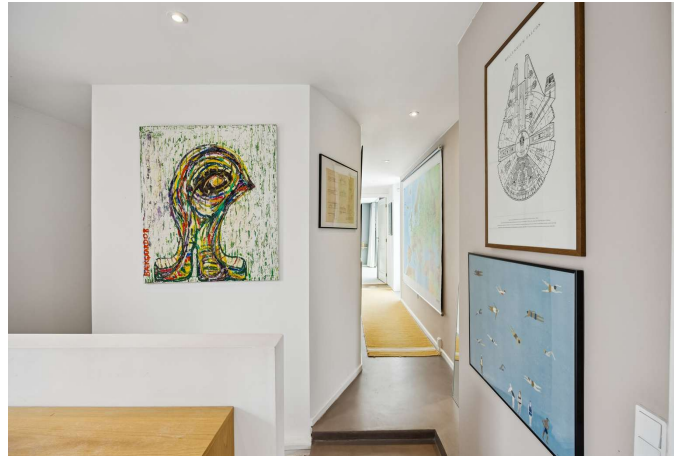
Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Gang



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

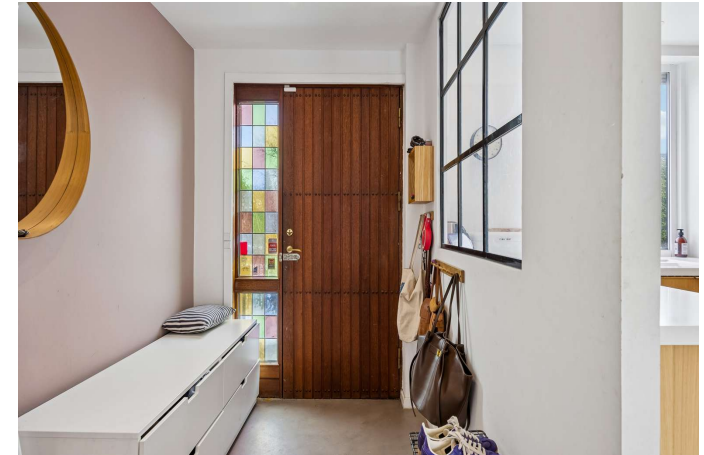
Dato: 02.07.2026



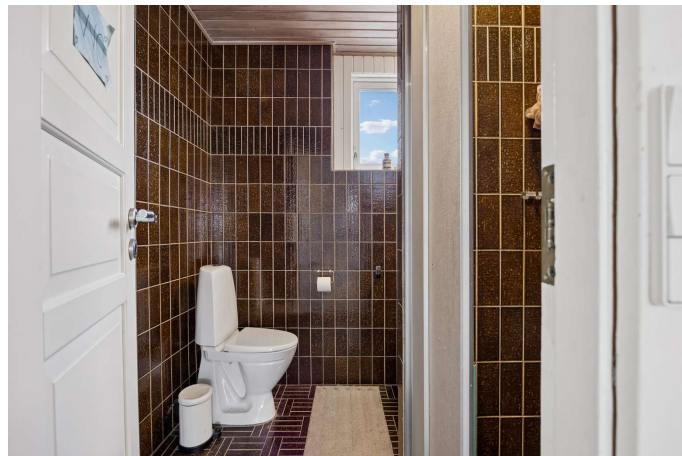
Gang



Værelse



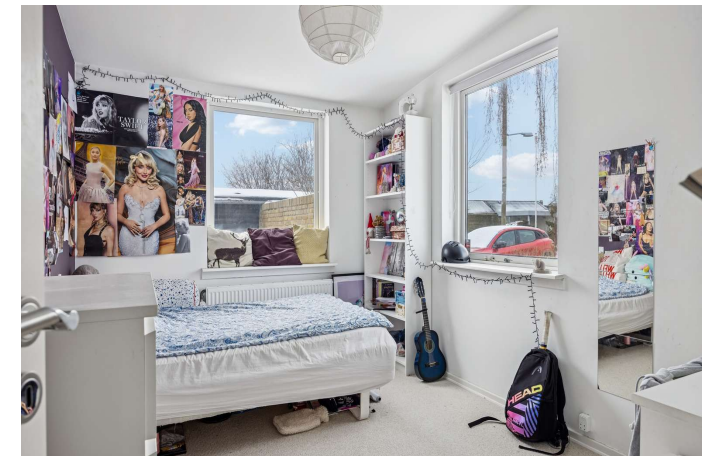
Entre



Badeværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
 Kontantpris: kr. 7.395.000

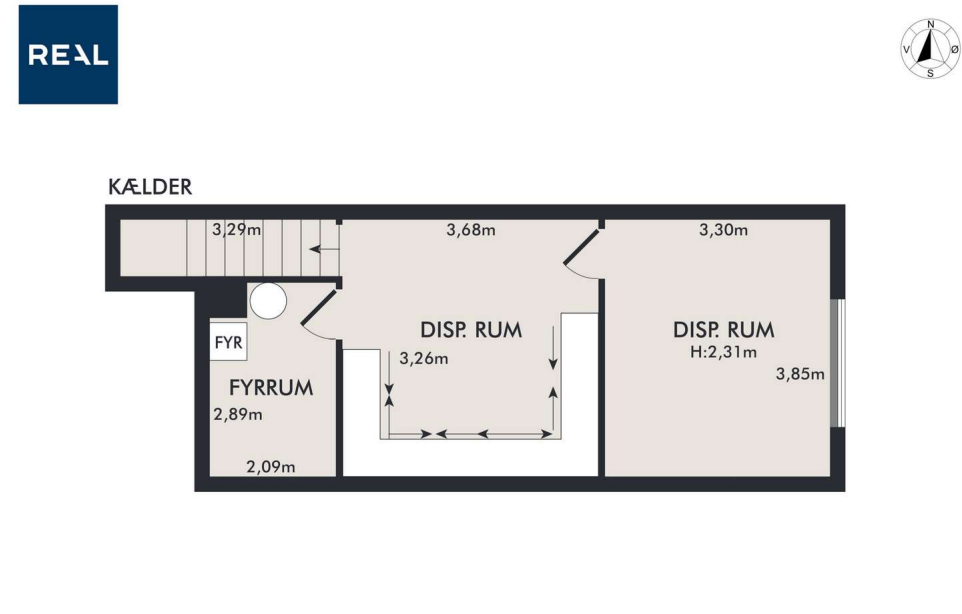
Sagsnr.: 113-3290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
 Kontantpris: kr. 7.395.000

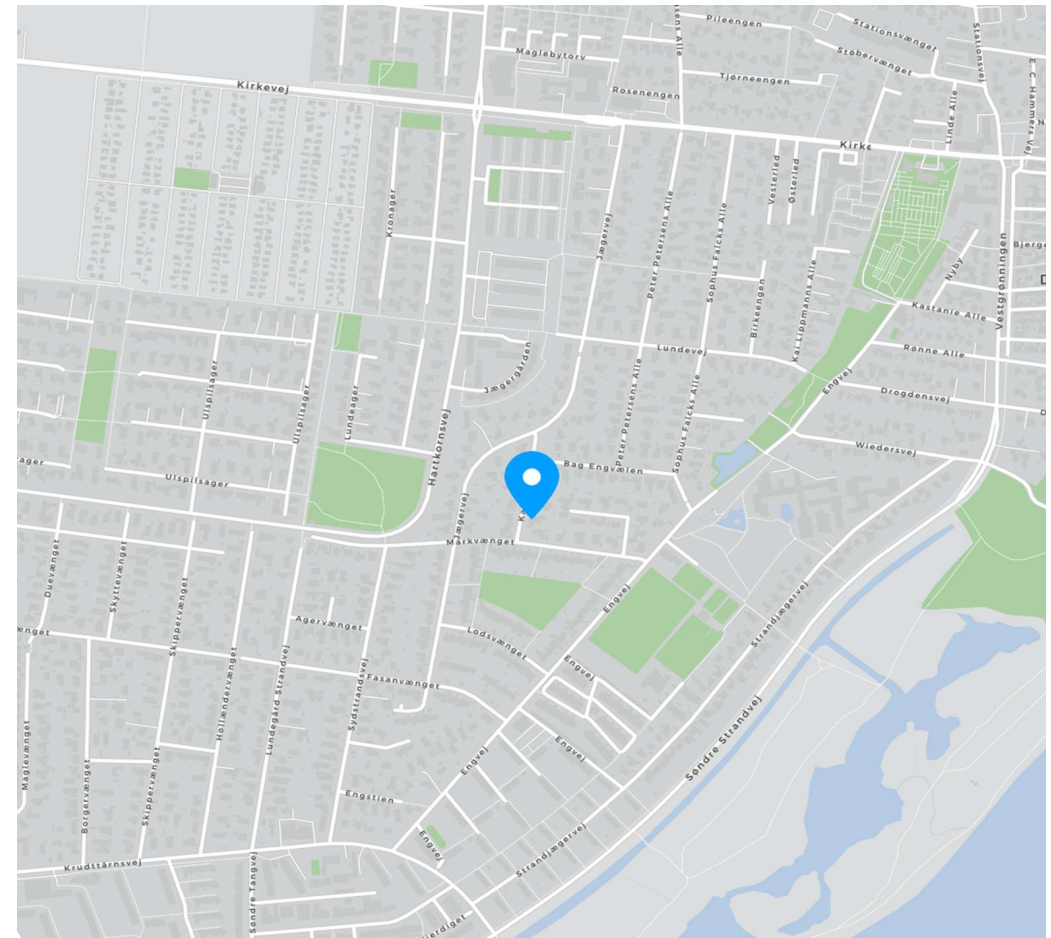
Sagsnr.: 113-3290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 9aq St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.: 2032010
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.967.000
Grundværdi: 4.278.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.573.600
Grundlag for grundskyld: 3.422.400

Arealer**

Grundareal: 791 m²
Boligareal i alt: 198 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 46 m²
Indbygget udestue el. lign.: 27 m²
Garage: 24 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 23.01.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 13.02.1957 - Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 09.05.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

18. Lokalplan nr. 79.pdf

Tilbehør:

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

Kogeplade (Witt), Emhætte (Witt), Mikrobølgeovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen. Ejendommen har en særlig forsikring, fordi sælger driver erhverv, og derfor er forsikringspræmien ikke retvisende.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.625 Forbrug: 2.500 m³

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.425	Kontantpris	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	27.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Husforsikring, anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	7.441.250
Grundejerforeningskontingent	kr.	545	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.692			

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.108 md. / 481.297 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.439 md. / 389.272 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: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.308

Dato: 02.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 4.006.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Jægervangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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.