

REAL



## Hillegom Alle 2, 2791 Dragør

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>118</b> |
| Kontant    | <b>5.995.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.968</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>680</b> |
| Byggeår    | <b>1977</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **1487723241**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS

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

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



### Lyst og indbydende parcelhus med skøn have og solrig terrasse

Velkommen til Hillegom Alle 2 – et indbydende og velholdt parcelhus, hvor lys, rummelighed og moderne komfort går hånd i hånd. Her får man en skøn bolig på 118 veludnyttede kvadratmeter, perfekt til både familien, parret eller dem, der drømmer om god plads i rolige og attraktive omgivelser.

Boligen fremstår flot og klassisk med sin charmerende gule murstensfacade fra 1977, og indenfor mødes man af en varm og moderne atmosfære med flotte gennemgående plankegulve, som binder hjemmet elegant sammen.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og åbne køkken-almrum, hvor der virkelig er tænkt på både funktionalitet og æstetik. Det stilrene Vordingborg-køkken fra 2016 fremstår moderne og indbydende med god skabs- og bordplads samt optimale rammer for både hverdagsliv og gæstebesøg. Her flyder køkken og stue sammen og skaber et fantastisk rum med plads til både spiseafdeling og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra stuen strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier, som giver en skøn forbindelse mellem inde- og udeliv. De store vinduespartier skaber en lys og luftig atmosfære og giver samtidig et smukt kig til haven og terrassen.

Boligen rummer desuden to gode værelser med mange indretningsmuligheder, et stort og rummeligt badeværelse samt et praktisk gæstetoilet, der gør hverdagen ekstra komfortabel. Derudover får I et funktionelt bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter.

Udendørs fortsætter de gode oplevelser. Den store terrasse ligger perfekt placeret direkte ud fra stuen, så solen kan nydes det meste af dagen – ideelt til afslapning, grillmiddage og lange sommeraftener. Haven er stor, grøn og ugeneret med masser af plads til både leg og boldspil eller blot ro i hyggelige omgivelser.

Til eiendommen hører desuden hårde carport og skur, som giver gode prak-

### 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: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



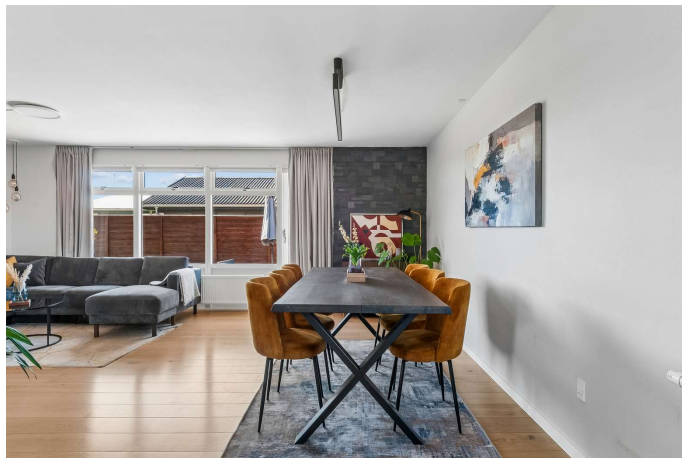
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



Køkken



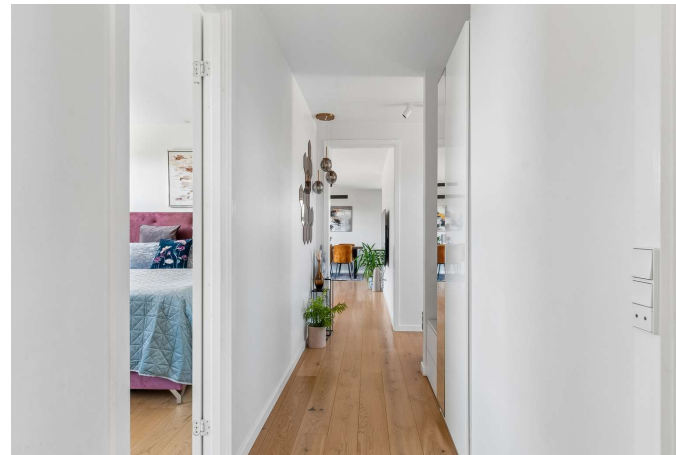
Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Værelse

Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Område

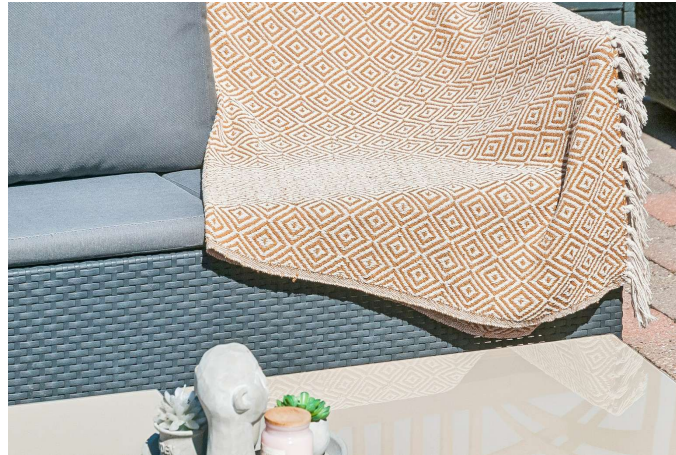
Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

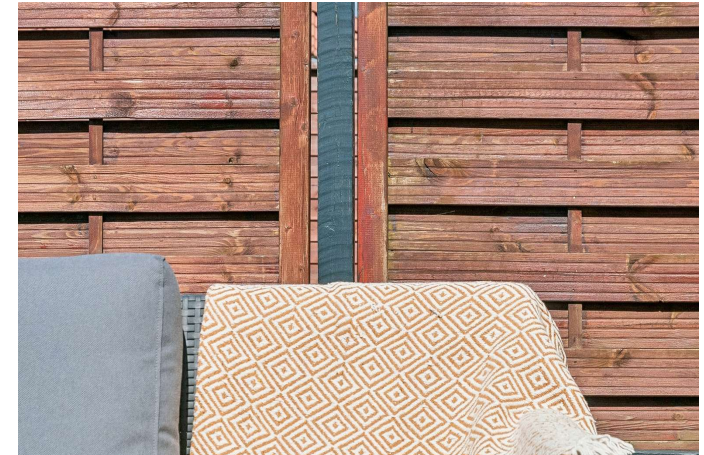
Dato: 08.05.2026



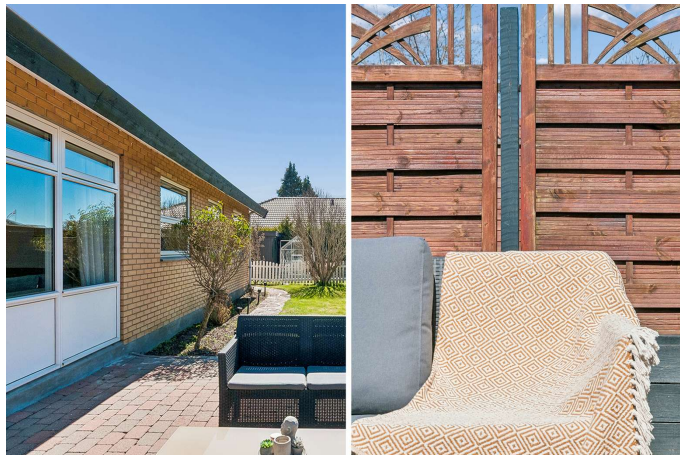
Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

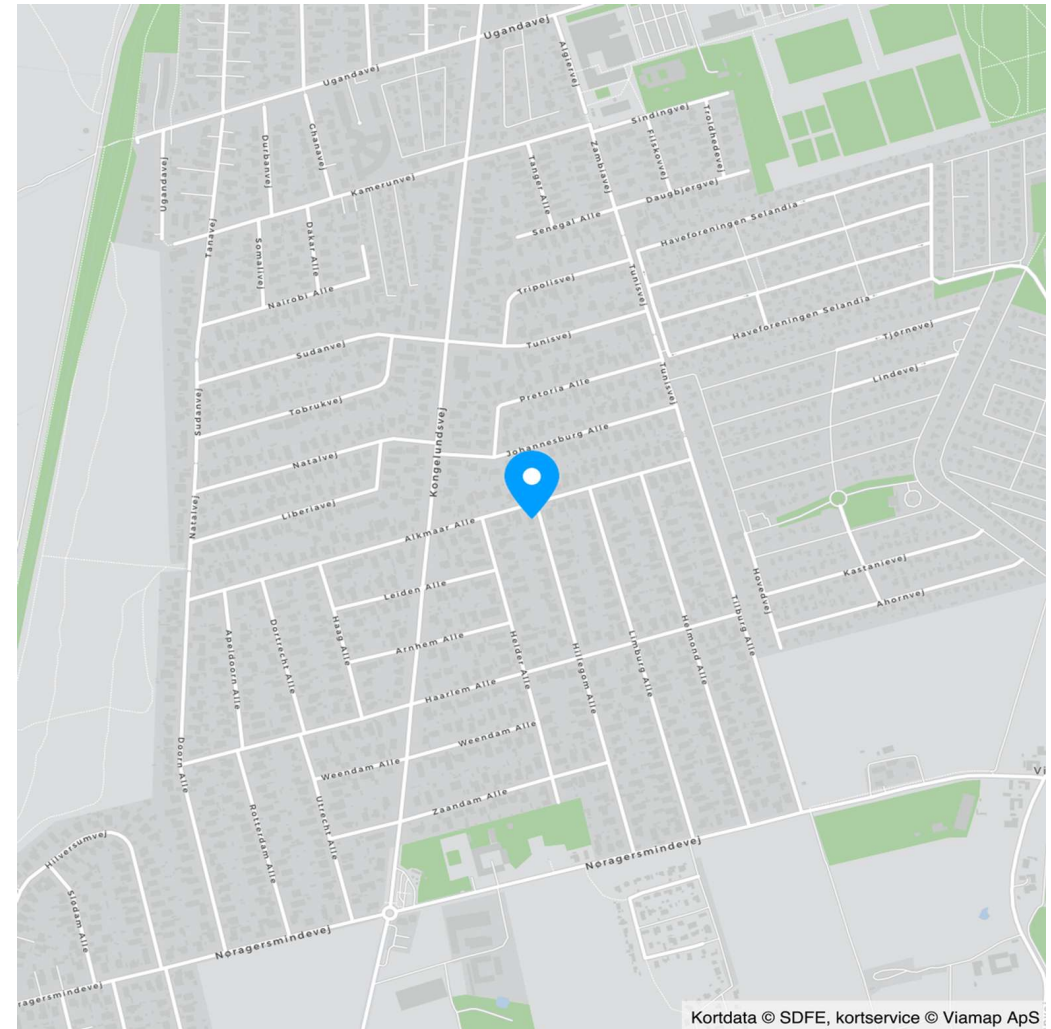
Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Tårnby  
Matr.nr.: 200 Tømmerup By, Tårnby  
BFE-nr.: 2054588  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.899.000  
Grundværdi: 3.322.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.119.200  
Grundlag for grundskyld: 2.657.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 680 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 18 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: 03.02.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv grundejerforening mv § 1-5 og en del af § 6 ud af 8 mangler i akt! -
- Nr. 2: 10.10.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv grundejerforening mv
- Nr. 3: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 18.10.1976 - Dok om en lagertank og dennes evt fjernelse mv
- Nr. 5: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

**Planer**

18. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

Ovn (Progress), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Elica), Mikrobølgeovn (Progress, Sælger gør opmærksom omkring, at den ikke virker. ), Køle/fryseskab (Progress), Opvaskemaskine (Leonard), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark Forsikring A/S

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 varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Afventer nyt 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026

| Ejerudgift 1. år:            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 15.908 | Kontantpris   | kr. | 5.995.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 15.946 | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 37.850    |
| Rottebekæmpelse              | kr. | 114    | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 7.646     |
| Genbrugspladsgebyr           | kr. | 910    | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.000     |
| Genanvendeligt affald        | kr. | 1.920  | Tinglysning af skødet, anslået  | kr. | 40.000    |
| Rest- og madaffald           | kr. | 1.550  | Ejerskiftegebyr, anslået  | kr. | 1.500     |
| Husforsikring                | kr. | 8.772  | I alt   | kr. | 6.088.996 |
| Grundejerforening kontingent | kr. | 2.500  | 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. | 47.620 |   |     |           |

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.754 md. / 321.050 år v/24,71 %

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: Hillegom Alle 2, 2791 Dragør  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1487723241  
Ejerudgift/md.: kr. 3.968

Dato: 08.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.548.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 699.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Nøragersminde Grundejerforening

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*



## 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.