

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 3233000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

NÆSTEN NYT - KNAPT 4 ÅR GAMMELT KOLONIHAVEHUS I DEN EFTERTRAGTEDE FORENING MAGLEBYLUND I DRAGØR.

Dette dejlige fristed er opført i 2021 på støbt sokkel med 250 mm isolering i vægge - højt til loftet og ca. 300 mm isolering i gulv og tag. Tagbelægningen er cementsten og gulvet er et gennemgående Epoxygulv, som er utrolig behageligt at gå på.

Her er naturligvis varmepumpe, som kan fjernbetjenes.

Loftbeklædningen er det rustikke Troldekt, som giver en super akustik.

Her er store træterrasser både foran og bag huset, så I kan nyde morgensolen og spise aftensmaden på den helt ugenerte vestvendte terrasse, som evt. kan overdækkes.

Her er ligeledes et isoleret depotrum med el og god opbevaringsplads, måske til en ekstra fryser eller naturligvis haveredskaber.

Huset er indrettet med en stor og lys opholdsstue med åbent køkken og med alt i hårde hvidevarer og endelig er der et hyggelig hems med plads til overnattende gæster.

Her er 2 gode værelser og brusebadeværelse med kombineret vaskemaskine og tørretumbler

Haven er nem og der er for nyligt opsat hegn, så den er helt ugenert og der er også plads til bilen.

Eftertragtet beliggenhed tæt på indkøb og den gamle by samt helt op til helårsbolig i byzone.

Kommer I med det offentlige er der stoppested få minutter fra huset og der er 10 minutter med bus 35 lige til lufthavnen og Metroen.

FORENINGEN HAR GRATIS INTERNET OG EN HYGGELIG NYINDRETTET CAFE, STOR FÆLLES P.PLADS TIL GÆSTER OG EN STOR BOLDBANE. MANGE FÆLLES AKTIVITETER OG MULIGHED FOR REALKREDITLÅN.

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: Britta Stajner

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 3233000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

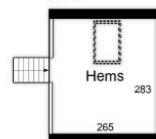
Dato: 28.3.2025



Stueplan



Hems



DRAGØRMÆGLEREN
v/ Britta Stajner
Kirkevej 175A
2791 Dragør
britta@stajner.dk
Tlf. 2759 1039

DRAGØRMÆGLEREN

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 3233000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025



DRAGØRMÆGLEREN

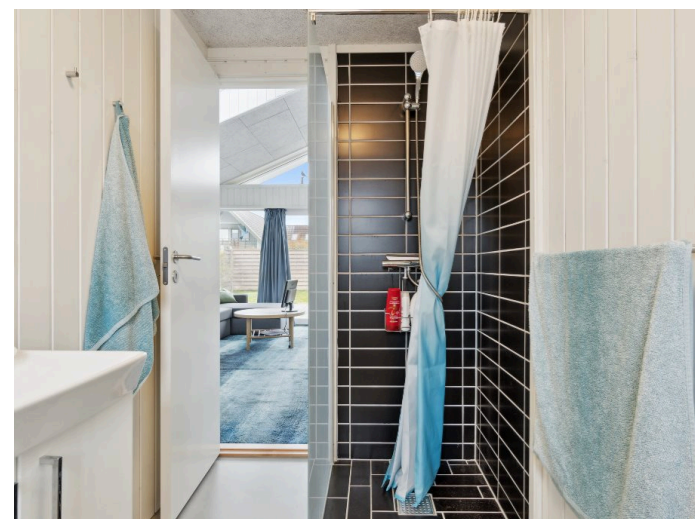
v/ Britta Stajner
Kirkevej 175A
2791 Dragør
britta@stajner.dk
Tlf. 2759 1039

DRAGØRMÆGLEREN

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 3233000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025



Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 32330000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Kolonihavehus
Må benyttes til: Fritidsbeboelse
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 11a St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.: 711348
Zonestatus:
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Privat
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 350.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Elica
type: Indbygningsovn mærke: Leonard
type: Gasgrill mærke: Nex
type: Varmepumpe mærke: Mitsubishi
type: Opvaskemaskine mærke: Leonard
type: Bordkomfur mærke: Point

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	318 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	55 m ²
-heraf Udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	51 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

07.10.1930 Dok. om byggelinier mv. 27.02.1947 Dok. om luftfartshindringer mv.
02.02.1948 Dok. om byggehøjder mv.
15.04.1950 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
30.08.1963 Dok. om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering
19.12.1967 Dok. om byggelinier mv.
02.03.1977 Dok om adgangsret
06.05.1991 Dok om sikring af arkæologiske levn
14.11.2002 Dok om forkøbsret for Staten
07.07.2004 Dok. om el-forsyningsledninger mv. Ej til hinder for prioritering
25.04.2006 Byrde Tillæg til dokument om elforsynings/transformeranlæg nu:
Københavns Energi Holding A/S.
24.09.2007 Lokalplan 19 A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 32330000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:**Forbrugsafhængige udgifter:**

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000Sagsnr.: 32330000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 0,01	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.675.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	17.950,00
Husforsikring anslået	kr. 2.200,00	Indmeldelse i PF Maglebylund	kr.	12.000,00
Årskontingent til Maglebylund	kr. 3.000,00	Evt. notering af pant til pengeinstitut eller kreditforening	kr.	1.500,00
A conto vand årligt	kr. 1.982,00	Registrering af nye medlemmer	kr.	1.250,00
Renovation pr. år	kr. 810,24	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Grundskyld anslået (afhængigt af grundstørrelse)	kr. 1.400,00	I alt	kr.	2.707.700,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 9.392,25			

Vedr. standardfinansiering:

Køber gøres særligt opmærksom på, at det ikke er muligt at opnå standardfinansiering for denne ejendomstype.

Adresse: Hf. Maglebylund 375, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 32330000087
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 28.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0				