



Stor grund med frodig have og mulighed for nybyg – tæt på vand og skov i Dragør

Ahornvej 25
2791 Dragør

PRIS EKSKL. TILSLUTNINGSAFGIFTER	2.900.000
UDBETALING	145.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.012
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.482
EJERUDGIFT (MD.)	2.765
GRUNDAREAL	976 m ²
SAGSNUMMER	5550000059
EJENDOMSTYPE	Helårsgrund

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: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ahornvej 25 – en sjældent udbudt og allerede opvokset grund i det naturnære og eftertragtede kvarter Søvang, Dragør.

Her får du 976 m² grund med mulighed for at opføre en bolig på op til 292 m² i halvandet plan – i et område præget af ro, lys og lav bebyggelse. Grunden fremstår frodig, privat og gennemtænkt anlagt med elegant pergola, varieret beplantning og et solidt haveskur – og kan allerede nu fungere som oase og fristed.

Placeringen er intet mindre end unik: Mindre end 500 meter fra Øresunds blå vand og med direkte adgang til det fredede naturområde Kongelunden – perfekt til gåture, løb og udflugter i det fri. Samtidig bor du under 3 km fra Dragørs gamle bymidte med havn, caféer og specialbutikker.

Som en ekstra mulighed ligger naboejendommen, Ahornvej 23 – en gennemrenoveret, arkitekttegnet bolig med højt til loftet, luksuskøkken og integreret adgang til haven. De to grunde har i dag en naturlig overgang og fungerer i praksis som én stor enhed – men sælges separat.

Grunden på Ahornvej 25 tilbyder dermed ikke bare en mulighed for at bygge nyt – men at gøre det midt i et etableret og grønt miljø med plads til både ro og liv.

Her får du altså en sjælden kombination af opvokset have, mulighed for nybyg og ideel beliggenhed.

Få en virtuel fremvisning her:
<https://my.matterport.com/models/Ydkk1dmbd3Q>
(scanning viser det tilstødende hus og miljøet)

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: Morten Lind

Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

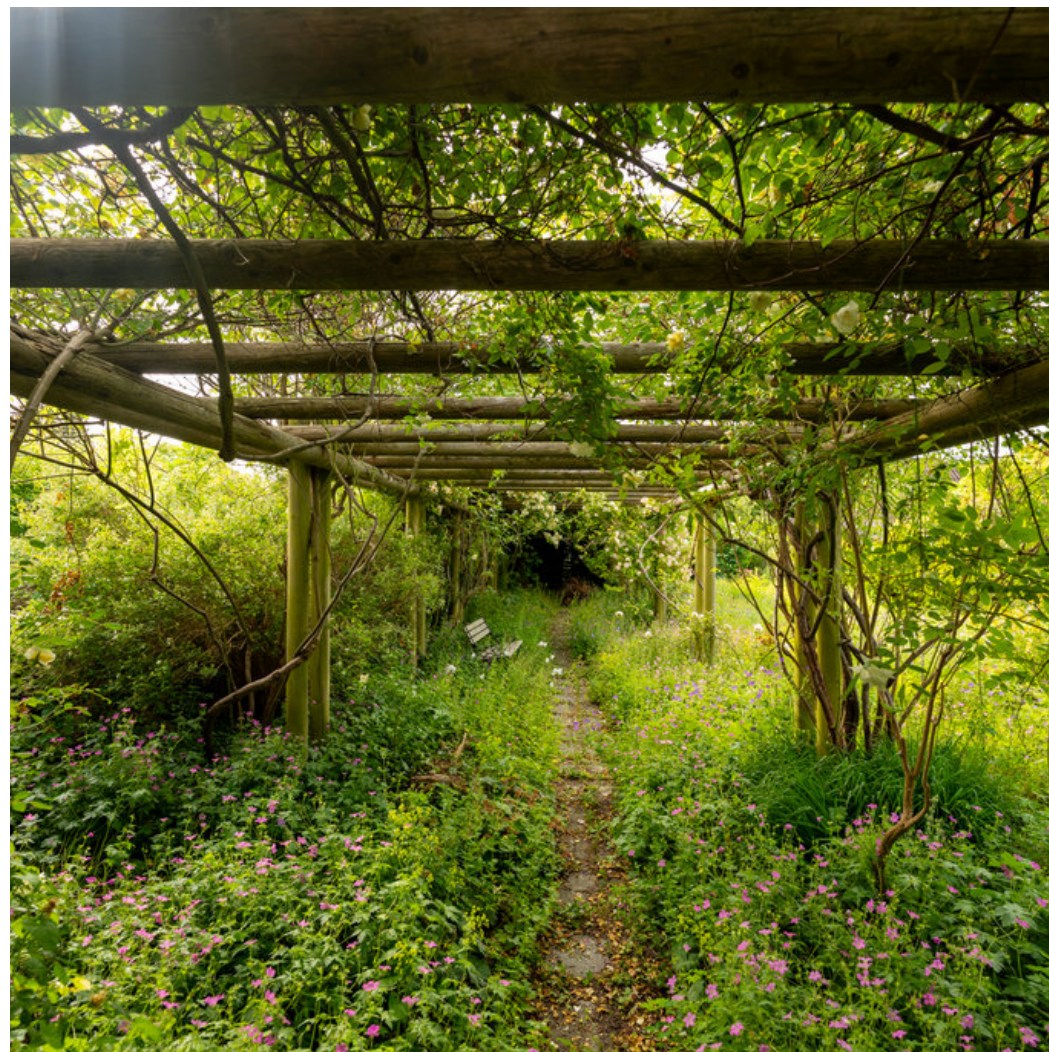
Dato: 7.8.2025



Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025



Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 41ei St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.: 2034260
Parcel nr.: 41
Zonestatus: Byzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.092.200,00
Grundværdi: 1.092.200,00
Grundlag for grundskyld: 873.760,00

Arealer

Grundareal udgør: 976 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.8.1889 Dok om vej mv, flækkegrøft Landsarkivnr. 524/525
26.10.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Landsarkivnr. 6 Q 2792
24.10.1922 Dok om grundejerforening mv, vej mv, indeholder økonomiske
forpligtelser, Landsarkivnr. 6 V 3011
24.8.1950 Dok om sommerhus mv
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Søvang
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger en miljøundersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000 heraf moms kr. 5.000

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000 heraf moms kr. 4.000

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 65.000 heraf moms kr. 13.000

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 40.000 heraf moms kr. 8.000

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

[fritekst]

Anslåede tilslutningsafgifter

Tilslutningsafgifter, der ikke allerede er afholdt af sælger, skal afholdes af køber overfor de respektive forsyningsvirksomheder. De ovenfor anførte beløb hertil er anslået.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptstillingen.

Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	4.456,18	Kontantpris/udbetaling	2.900.000,00
Grundskyld 2023	26.726,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	19.250,00
Husforsikring	0,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	
Grundejerforening 2025	2.000,00	I alt	2.919.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	33.182,18	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.012 md./ 204.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.482 md./ 161.780 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 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: 6.8.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ahornvej 25, 2791 Dragør
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.900.000

Sagsnr.: 5550000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 7.8.2025

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: