

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: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

I 1912 lod skuespilleren og teaterdirektøren Johan August Liebmann villaen på Munkerup Strandvej 38 opføre. Stedet, der fik navnet "Liebmans Have", emmer stadig i dag af sjæl og karakter, og gennem løbende restaureringer de seneste knap 20 år har man formået at fastholde det originale, autentiske udtryk. Som på Liebmanns tid er beliggenheden til stadighed i dag præget af den behagelige udsigt til havet, og den fredelige placering midt mellem Hornbæk og Gilleleje er der heller ikke så meget som en finger at sætte på.

150 meter til stranden

Ejendommen ligger blot få skridt fra den fantastiske badestrand ved Munkerup, og dette faktum bliver man konstant mindet om. Udsigten toner frem med enkelte hustage i forgrunden, hvorpå havet ses, så langt øjet rækker. Det er husets høje position i terrænet, der skaber denne fortræffelighed, og på samme tid vil man bemærke, at der i og omkring den rolige landsby er et bredt udvalg af alt fra kultur til grønne, rekreative arealer.

Rudolph Tegnens Park er et af de mest prominente eksempler på bekendtskaber, hvor både kultur og natur forenes, mens museet Munkeruphus også ligger lige i nærheden. Derudover er Nordkyststien en smuk rute at tage, hvis man agter sig til enten Hornbæk eller Gilleleje. I begge byer finder man hele sommeren igennem et rigt leben.

(fortsættes på næste side)

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: Stefan Thage

Adresse: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025

Originalitet møder det kontemporære

Takket være de nævnte restaureringer og løbende ændringer, der er foretaget i største respekt for husets oprindelige arkitektur og stil, er boligen i dag en perfekt blanding af det originale hus og et væld af moderne tilføjelser, hvorved æstetik og komfort går op i en højere enhed.

Villaens hvidmalede facade er flankeret af sort træværk og et elegant, sort tag. Inden døre er det anseelige opholdsrum med stue, køkken og alrum i forening det væsentligste samlingspunkt, og her vil man især bide mærke i de smukke, renoverede loftsbjælker, de klassiske plankegulve og det eminente køkken, som er fremstillet i røget eg med tilhørende quartzbordplade og messing vaske. Gaskomfuret fra Gaggenau passer fornemt ind blandt de eksklusive materialer. Det gode lysindfald danner en stærk sammenhæng mellem rummene.

Stueplanet bliver fuldbragt af endnu en stue og et gennemrenoveret badeværelse med Toni-armaturer. På førstesalen finder man yderligere et badeværelse med Toni-armaturer og Hvalsøe-møblement. Herudover et værelse, et walk-in-closet og et toilet samt en egentlig suite med enorme panoramavinduer og walk-in-closet. Fra dette soveværelse er der udgang til en solrig altan.

Længst oppe er huset indrettet med et opholdsrum, og længst nede i kælderen er der et vaskerum.

Haven og annekset

Under en fremskudt del af villaens tag har man etableret et delvist overdækket terrasseareal. Det har tilnærmelsesvist karakter af en udestue, og i den del af dækket, der er under åben himmel, er der nedsænket et spabad.

På grunden står et anneks, der kan anvendes som gæstehus i sommerperioden, og når det drejer sig om den grønne del af haven, vil de helt ugenerede forhold blive en værdsat kvalitet. Beplantningen sørger for, at man kan færdes ganske uforstyrret.

Adresse: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 1ey Munkerup Gde., Søborg
BFE-nr.: 2327552
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1912 / 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.020.000,00
Grundværdi: 1.961.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.216.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.568.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, Gaggenau emhætte, Siemens ovn, Gaggenau kogeplader, Ikea opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1353 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	244 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.1.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
17.1.1949 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
16_L_152
29.7.1977 Dok om byggelinier mv 16_AT_57
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Kommuneplan 2021-33
- Plan - Boligområde i Gilleleje øst og Dronningmølle
- Plan - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Munkerup
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - MUK01SN
- Kloakopland - MUK02S

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Munkerup Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.000,00 Forbrug: 13.531 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

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

Energimærkning: C

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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.401,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.414,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.973,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.325,02	I alt
Skadedyr	kr. 131,28	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytning	kr. 6,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.251,40	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.201 md./ 578.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.599 md./ 463.183 år v/ 26,25 %

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: 10.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Munkerup Strandvej 38, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 30030000004
Ejerudgift/md.: kr. 3.771

Dato: 10.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.