

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: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla tre minutters gang fra vandkanten

Der følger en eminent beliggenhed med i købet af etplansvillaen på Holtesgårdvej 14. Matriklen ligger trods alt i få minutters gåafstand fra grønne parkarealer, blødt strandsand og Kattegats blå bølger. I disse fristende omgivelser udbydes en bolig på 136 kvadratmeter, der ledsages af en stor, solrig have og en opvarmet dobbeltgarage med lift. Velkommen til Munkerup.

Hjemmets samlingspunkt er det åbne miljø, der er skabt på tværs af køkkenet, alrummet og stuen. Der er god plads til at være mange samlet, og takket være glaspartierne mod syd er der en lys og let grundtone. Synlige bjælkekonstruktioner medfører sammen med brændeovnen en umiskendelig hygge.

De tre værelser er perfekt placeret i to afsnit, så forældrene kan få en privat afdeling. Ved sidstnævnte tilgås badeværelset, som har bruseafsnit i hjørnet og fine fliser på både gulv og vægge. Planløsningen åbner samtidig op for at etablere flere værelser, hvis behovet skulle opstå.

Grunden har en betragtelig størrelse på 1.185 kvadratmeter, som er anlagt med både fliseterrasse og plæne, der alt sammen vender ideelt for solen. Med en let adgang fra vejen kører I til garagen, der foruden plads til to biler har en tosøjlet autolift.

Afstanden til strandparken og vandet er så kort, at den kan tælles i skridt frem for meter. De naturskønne omgivelser afføder en helt særlig ro og harmoni, som opleves på daglig basis i rigelige mængder. I modsatte retning ligger golfbanerne, og der er samtidig blot en kort køretur til praktiske behov såsom indkøbsmuligheder, togstation, skole og pasningstilbud.

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: Martin Yde

Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

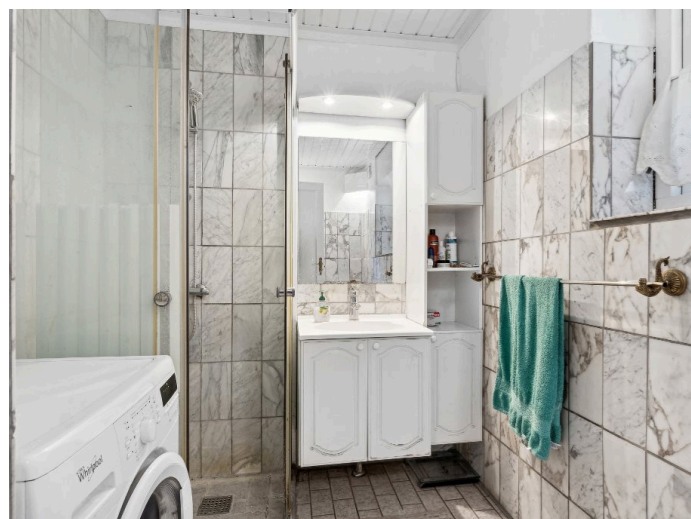
Dato: 11.4.2025



Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
 Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025



Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025



Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2bn Munkerup Gde., Søborg
BFE-nr.: 2327648
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1961 / 1998

Arealer*

Grundareal udgør:	1185 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	136 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Garage	50 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.4.1960 Dok om for kørsel mv -
29.4.1960 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv
29.7.1977 Dok om byggelinier mv 16_AT_57
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Holtesgård Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.369.000,00
Grundværdi: 1.991.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.895.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.592.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool
type: Komfur mærke: Blomberg
type: Køl- og fryseskab mærke: Whirlpool
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
 Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.157,00

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredelede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn

... Fortsættes på side 6

Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.665,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 17.680,08	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 7.608,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejerbidrag	kr. 788,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 101,67	I alt
Grundejerforening	kr. 600,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.023,42	

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.318 md./ 159.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.661 md./ 127.937 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: 11.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 50-X0000759
 Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025

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:
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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.604.518,56	1.670.100,49	1.628.599,59	DKK	2,99	112.784,24	23,25	20,13				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

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.

Adresse: Holtesgårdvej 14, Munkerup, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000759
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 11.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.