

Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**128**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.331**	Grund m^2	**1.480**
Byggeår/ombygget	**1963/1989**		

Sagsnr. **3593501**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

*Formularens 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: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331
Dato: 15.11.2026



Naturoase lige ud til skoven & med få min. gang til havet!

Område:
Beliggende i et frodig sommerhusområde tilbagetrukket fra både vejstøj og travle hverdage. Her har man sin helt egen lille naturoase lige op af en skov og små hyggelige grusveje. Kun få minuters gå gang ned til Dronningmølle by, som byder på supermarkedet, offentlig transport, restauranter, flotte naturrouter og ikke mindst Dronningmølles hvide sandstrande!

Ejendommen:
Stort og velholdt sommerhus med alt, hvad man kan drømme om. Ejendommen byder på solrige terrasser på begge sider, en flot forhave med hyggelige kroge og et praktisk opbevaringsrum. Indkørslen har plads til to biler, og tilhørende finder du en opvarmet garage med værksted og masser af opbevaringsplads. Derudover er der to drivhuse med trægulv samt både redskabskur og ekstra redskabsrum. Et pænt opvarmet udhus med to rum, badeværelse og bryggers fuldender dette ideelle sommerhusmiljø.

Indretning:
Huset indeholder: Entre med både gulvvarme og garderobe plads. Stor spise/opholdstue med udgang til terrassen. Stort delvist åbent køkken med god skabsplads og udsigt over haven. Opholdstue med glasparti mod haven og lidt opbevaringsplads i kælderrum. Soveværelse med god skabsplads. Badeværelse med gulvarme, bruseniche, badekar og tv. Master bedroom med eget badeværelse. Udestue med både gulvarme, udsigt til forhaven og et opbevaringsrum.

General Stand:
Et indflytningsklart sommerhus, skræddersyret til de naturglade som ikke går på kompromis når det kommer til beliggenhed

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: Tina Kyhl

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Entré



Spiseplads



Stue



Stue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Repos



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

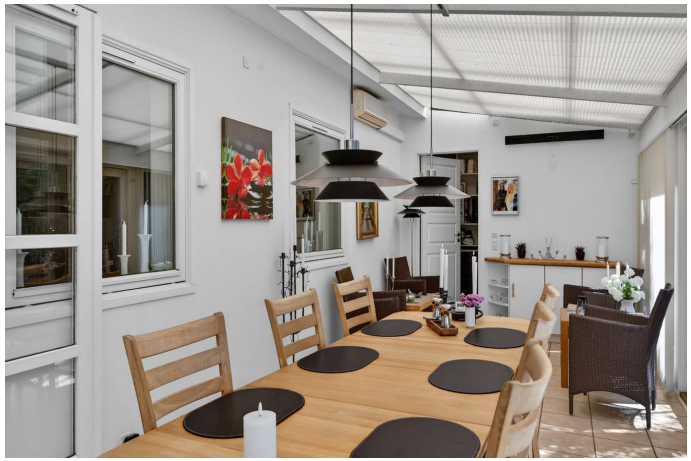
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

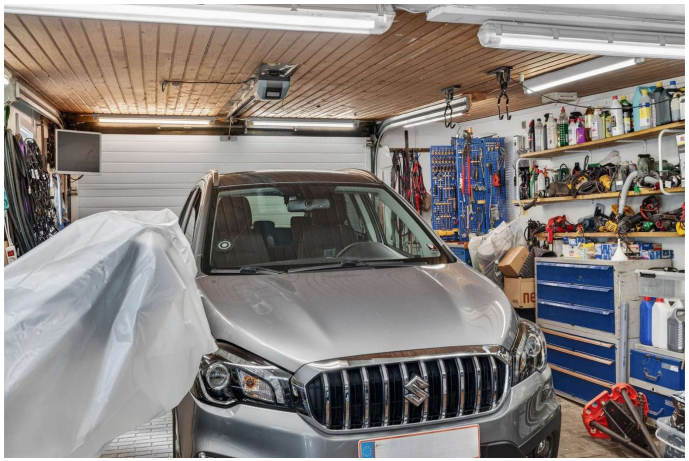
Dato: 15.11.2026



Udestue



Udestue



Garage



Have



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Terrasse



Have



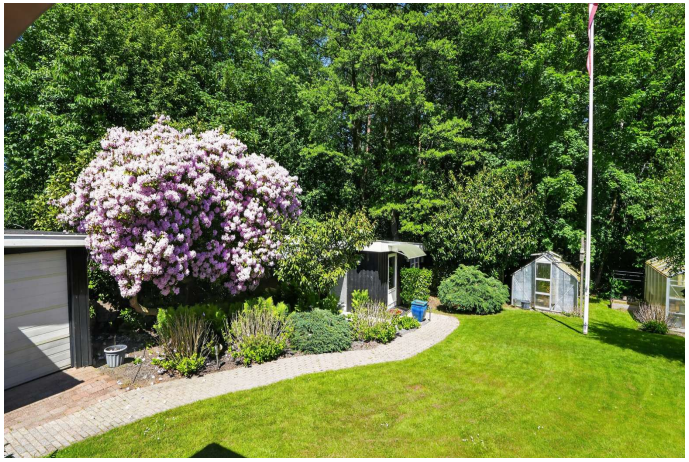
Gang



Terrasse



Terrasse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

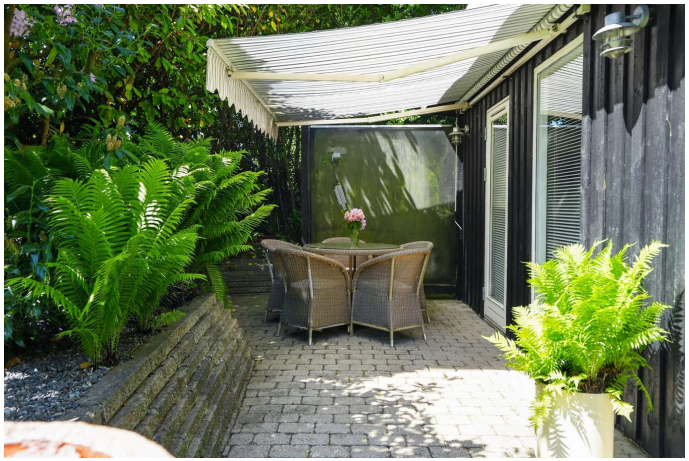
Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Have



Udhus



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

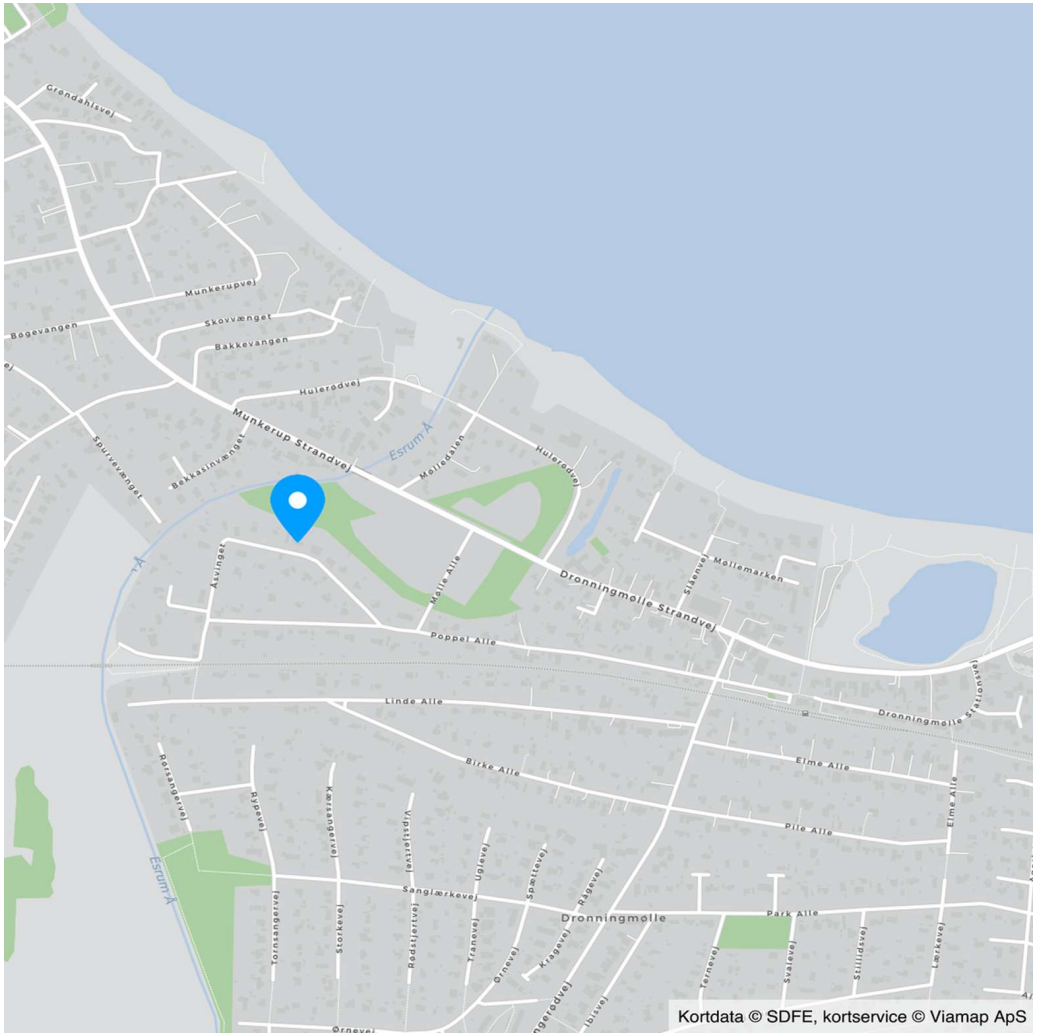
Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3lf Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.:	2311043
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1963/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.470.000
Grundværdi:	1.520.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.776.000
Grundlag for grundskyld:	1.216.000

Arealer**

Grundareal:	1.480 m²
Boligareal i alt:	128 m²

Øvrige arealer:

Garage:	18 m²
Garage:	49 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 16.03.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 2: 11.09.1986 - Dok om fredning, Vedr 1AA

Planer
Kommuneplan 6.S.01 - Sommerhusområder ved Dronningmølle og Villingebæk

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

Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Samsung), Ovn (Siemens), Kogeplade (AEG), Tørretumbler (Miele), Vaskemaskine (Miele), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Gorenje), Fryser (Gorenje), Køleskab (Electrolux), Køleskab (Whirlpool), Vandvarmer (Metro)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælges delvist møbleret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr & Varmepumpe - Varmepumpe Luft til vand
Supplerende varmekilde: Pillefyr

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen er vejledende og uden ansvar.

BBR-Ejermeddelelse:
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
- Udhus ikke påført BBR
- Udestue ikke påført BBR
- 2 drivhuse ikke påført BBR
- Indbygget udhus ikke påført BBR

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593501
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.158
Grundskyld	kr.	13.498
Renovation	kr.	4.020
Alm. Jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	169
Skorstensfejning	kr.	428
Grundejerforening	kr.	1.400
Husforsikring	kr.	6.288
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.967

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	4.028.917

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.802 md. / 273.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.243 md. / 218.920 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Åsvinget 12, 3120 Dronningmølle Kontantpris: kr. 3.995.000	Sagsnr.: 3593501 Ejerudgift/md.: kr. 3.331	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.557.500 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Guldkøber®

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 Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.