



REAL

Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 168 |
| Kontant | 4.795.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 3.036 | Grund m ² | 826 |
| Byggeår | 2018 | Energimærke | A2015 |

Sagsnr. **330S0049**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026



Eftertragtet 1-plans villa fra 2018 – beliggende for enden af lukket vej i rolige omgivelser i Jægerspris.

Velkommen til Rønøvej 8 – en moderne og særdeles velindrettet villa, hvor både beliggenhed, planløsning og komfort går op i en højere enhed. Ejendommen byder på dobbelt carport og en rolig placering, der gør hverdagen både tryk og privat.

Allerede i den rummelige entré fornemmes husets kvalitet og gennemtænkte indretning, hvor der er god plads til både familien og gæster. Det funktionelle bryggers er indrettet med masser af skabsplads og gør hverdagens praktiske gøremål lette.

Villaen rummer hele fire gode værelser, opdelt i børne- og forældreafdeling. Forældreafdelingen byder på en elegant walk-in-løsning, mens de øvrige tre værelser alle har rigtig gode størrelser og mange indretningsmuligheder. Hertil kommer to stilrene badeværelser, begge udført i et tidløst design og med separat bruseniche.

Husets absolutte samlingspunkt er det store, lyse køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Det er her, hverdagen leves, og hvor fødselsdage, fester og hyggelige sammenkomster naturligt finder sted. Fra alrummet er der direkte udgang til haven og den skønne sydvendte terrasse, som indbyder til solrige dage og lange sommeraftener.

Ejendommen er naturligvis udstyret med gulvvarme overalt samt fibernet, så komfort og moderne bekvemmeligheder er helt på plads.

En villa, der skal opleves – og som sjældent udbydes i dette attraktive område.

Skynd jer, før det er for sent. Velkommen til Rønøvej 8, 3630 Jægerspris.

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 Sørensen



Adresse: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

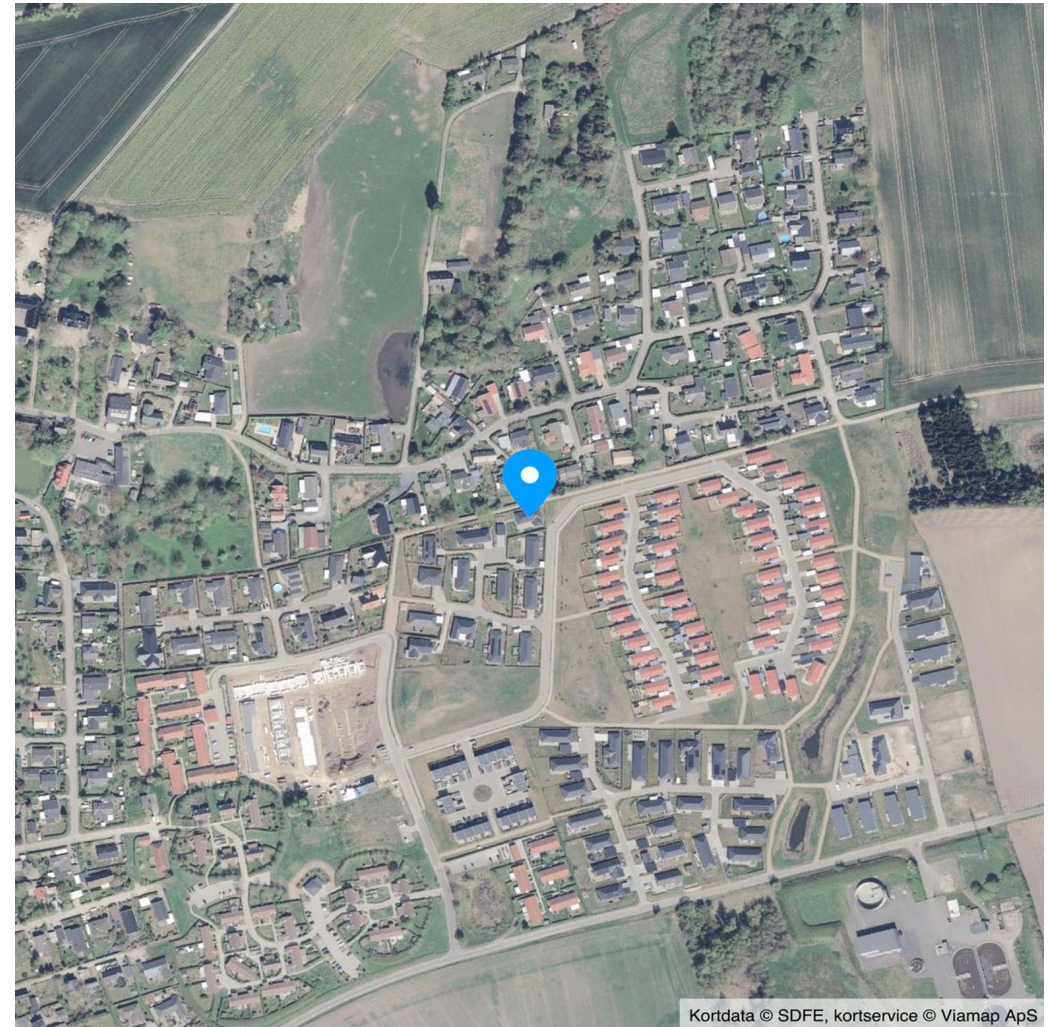
Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 6dq Gerlev By, Gerlev
BFE-nr.: 100081107
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.274.000
Grundværdi: 1.057.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.619.200
Grundlag for grundskyld: 845.600

Arealer**

Grundareal: 826 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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: 25.02.2022 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN "ESRO-GÅRD"

Planer

Kommuneplan B 4.1 - Gerlev Øst
Lokalplan LP72A - Boligområde i Gerlev

Plan - Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Spildevandsplan - Kloakopland 604

Tilbehør:

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

Fryser (Asko), Køleskab (Asko), Ovn (Asko), Kombiovn/mikroovn (Asko), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.340 Forbrug: 1.170 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 13.358 | Kontantpris | kr. | 4.795.000 |
| Grundskyld | kr. | 10.147 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 30.650 |
| Husforsikring | kr. | 5.028 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| Grundejerforening | kr. | 3.000 | I alt | kr. | 4.835.067 |
| Renovation | kr. | 4.755 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 147 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 36.435 | | | |

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.213 md. / 314.554 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.974 md. / 251.690 år v/26,56 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.



Adresse: Rønøvej 8, Gerlev, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0049
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 09.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Esrogård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af

REAL

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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig - det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.