



REAL

Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	120
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.371	Grund m ²	125
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **226V158**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026



Indbydende enderækkehus i naturskønne omgivelser

Området:

Jonstrup er en attraktiv og charmerende bydel i Værløse, beliggende mellem skov, åbne naturområder og den tidligere Flyvestation Værløse.

Området er særligt populært blandt børnefamilier og naturelskere, som ønsker fredelige omgivelser kombineret med kort afstand til København.

Jonstrup byder på en unik kombination af historisk landsbymiljø og moderne boligområder. De senere års udvikling omkring den tidligere flyvestation har skabt attraktive nye kvarterer med moderne boliger, samtidig med at områdets særlige karakter og grønne omgivelser er bevaret.

Naturen er en af Jonstrups største kvaliteter. Området grænser op til skovområder, enge, søer og stisystemer, som giver ideelle muligheder for gåture, løb, cykling og et aktivt friluftsliv året rundt. Den tidligere flyvestation fungerer i dag som et stort rekreativt område med masser af plads til motion og fritidsaktiviteter.

Boligen:

Velkommen til dette skønne og moderne enderækkehus, der byder på en gennemtænkt planløsning, masser af lys og en attraktiv beliggenhed.

Man træder ind i en lys og møblerbar entré, som giver en indbydende velkomst til boligen. Fra entréen er der adgang til et gæstetoilet på den ene side og et praktisk bryggers på den anden.

Husets hjerte er det dejlige opholdsrum, hvor køkken og stue er i åben forbindelse. Her er der god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofa-hjørne, og de store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn, solrig terrasse med fri udsigt over området – et perfekt sted at nyde de naturskønne omgivelser.

På førstesalen finder I tre gode og lyse værelser med store vinduespartier,

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: Lars Ringsted



Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

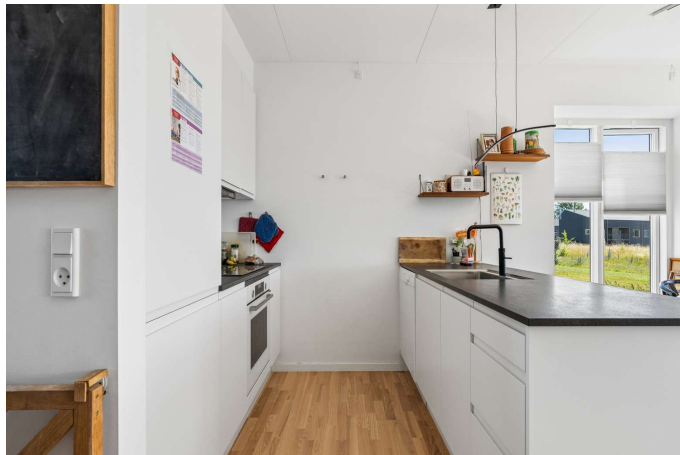




Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

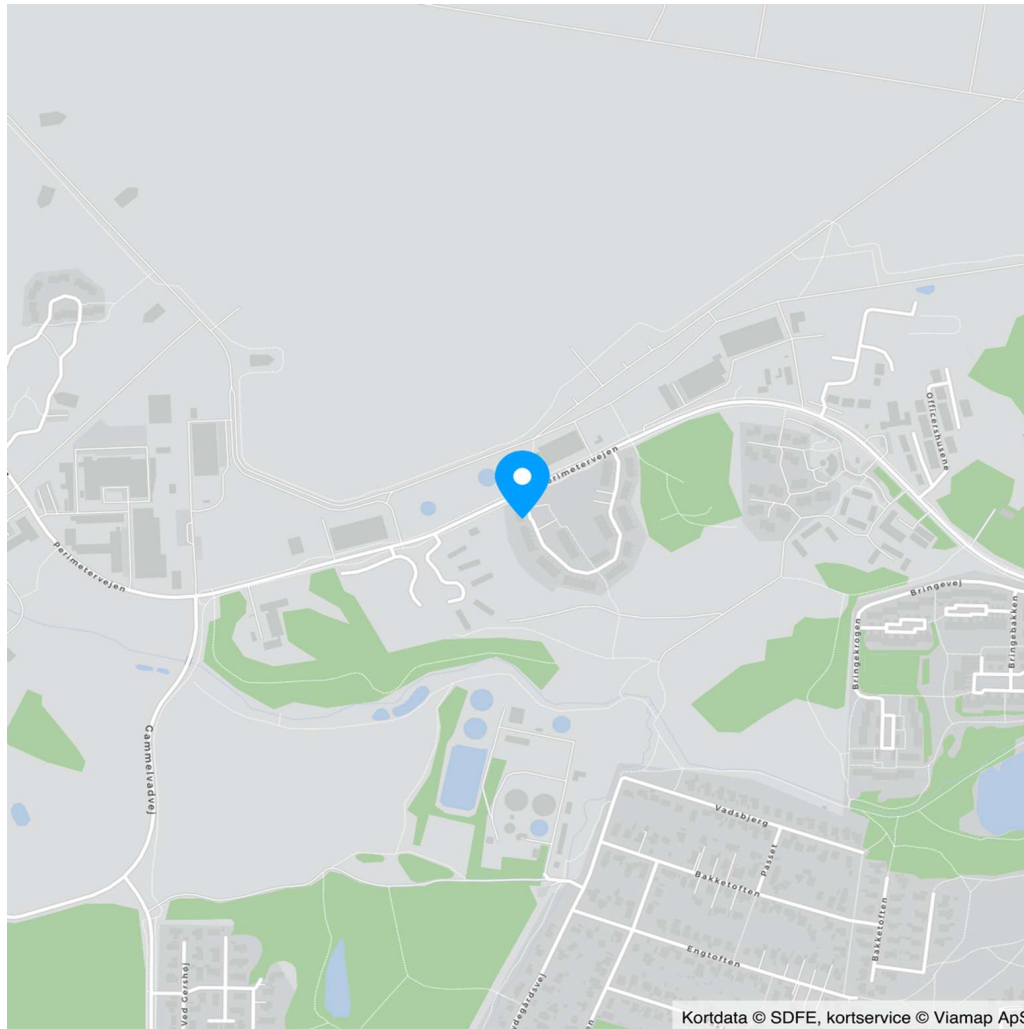




Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026





Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 6gg Bringe By, Værløse
BFE-nr.: 100232156
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.160.000
Grundværdi: 1.834.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.128.000
Grundlag for grundskyld: 1.467.200

Arealer**

Grundareal: 125 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 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: 07.05.2018 - VEDTÆGTER FOR HOVEDGRUNDEJERFORENINGEN FOR MILJØ
- Nr. 2: 17.05.2018 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN FOR FÆLLESAREALERNE
- Nr. 3: 11.12.2018 - DEKLARATION OM DET MAKSIMALE ANTAL ETAGEMETER
- Nr. 4: 09.11.2020 - Vedligeholdelse og udseende af skure
- Nr. 5: 18.11.2020 - VEDTÆGTER FOR DELGRUNDEJERFORENINGEN HANGARHUSENE

Planer

Lokalplan L.121 - Sydlejren på Flyvestationen

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, kogeplader, Emhætter, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikring for yderlig information

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønstre.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsynings 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 salgssopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.053	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	10.270	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforeningen	kr.	15.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	5.505.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	130			
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.453			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.085 md. / 289.015 år v/25,58 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Langdyssegårdsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V158
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 1.592.000
Nr. 9: hovedstol kr. 621.000
Nr. 10: hovedstol kr. 341.000
Nr. 11: hovedstol kr. 408.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		23.06.2026

Grundejerforening

Navn: Delgrundejerforeningen Hangarhusene

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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-/årsopgørelsen. 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.

Kommune- & Spidevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Bolig- og fritidsområde i Sydlejren øst

Plan - Plan- og Agenda 21-strategi 2023

Kloakopland - 118

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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