

REAL



Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	4.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.619	Grund m2	607
Byggear	2001	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0532**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

Denne skønne villa fra 2001, er beliggende i det attraktive område ved 'Lundende' - som er en af de populæreste beliggenheder i Brøndby Strand. Kvarteret er kendetegnet ved flotte kvalitetsboliger og godt naboskab. Derudover er området både roligt og børnevenligt, og man kan via de lukkede sti- og vejsystemer nemt komme til skole, institutioner, indkøbsmuligheder og S-togsforbindelse. Med S-toget kommer du til Københavns Hovedbanegård på under 20 min. Endvidere ligger boligen tæt på den skønne Brøndby Strandpark - som byder på flot natur, de smukke indersøer og en rigtig dejlig badestrand.

Ejendommen fremstår indflytningsklar - og de mange, store vinduespartier sørger for godt lysindfald i alle rum. Indenfor er stilen åben og lys - og gulvvarme i hele huset, under de flotte og velholdte parketgulve. Boligen har desuden en rigtig god planløsning - og kræver et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen - uanset om I er førstegangskøbere, en børnefamilie - eller blot har behov for mindre plads, men stadig ønsker at nyde godt af en dejlig og solrig have.

Boligen indeholder en fin entré. Et rigtig godt og praktisk bryggers, hvor der findes god opbevarings- samt aflæggerplads, og vaskesøjle. Det lyse og velholdte køkken, byder ligeledes på god bord- og skabsplads, og ligger i direkte åben forbindelse til spisestuen. Spisestuen er af en rumdeler afskærmet fra opholdsstuen. Opholdsstuen fremstår både lys og rummelig - med hele to dobbelte glasdøre ud mod den solrige, syd/vestvendte, og aflukkede terrasse. Videre er der 2 rigtig gode værelser, begge med skabe - samt et dejligt, og lyst badeværelse med bruseniche.

Haven og terrassen er så dejlig og ikke mindst ugeneret, og her kan I nyde solen på alle tider af døgnet. Foran huset findes desuden en meget nydelig flisebelagt indkørsel, samt en nyere opført dobbelt carport, samt en yderligere overdækning og uundværligt skur til opbevaring, så de indvendige kvadratmeter udnyttes optimalt. Ejendommen opvarmes i øvrigt med fjernvarme og har desuden flotte, og stort set anmærkningsfrie rapporter!

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: Anders Nedahl

Adresse: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

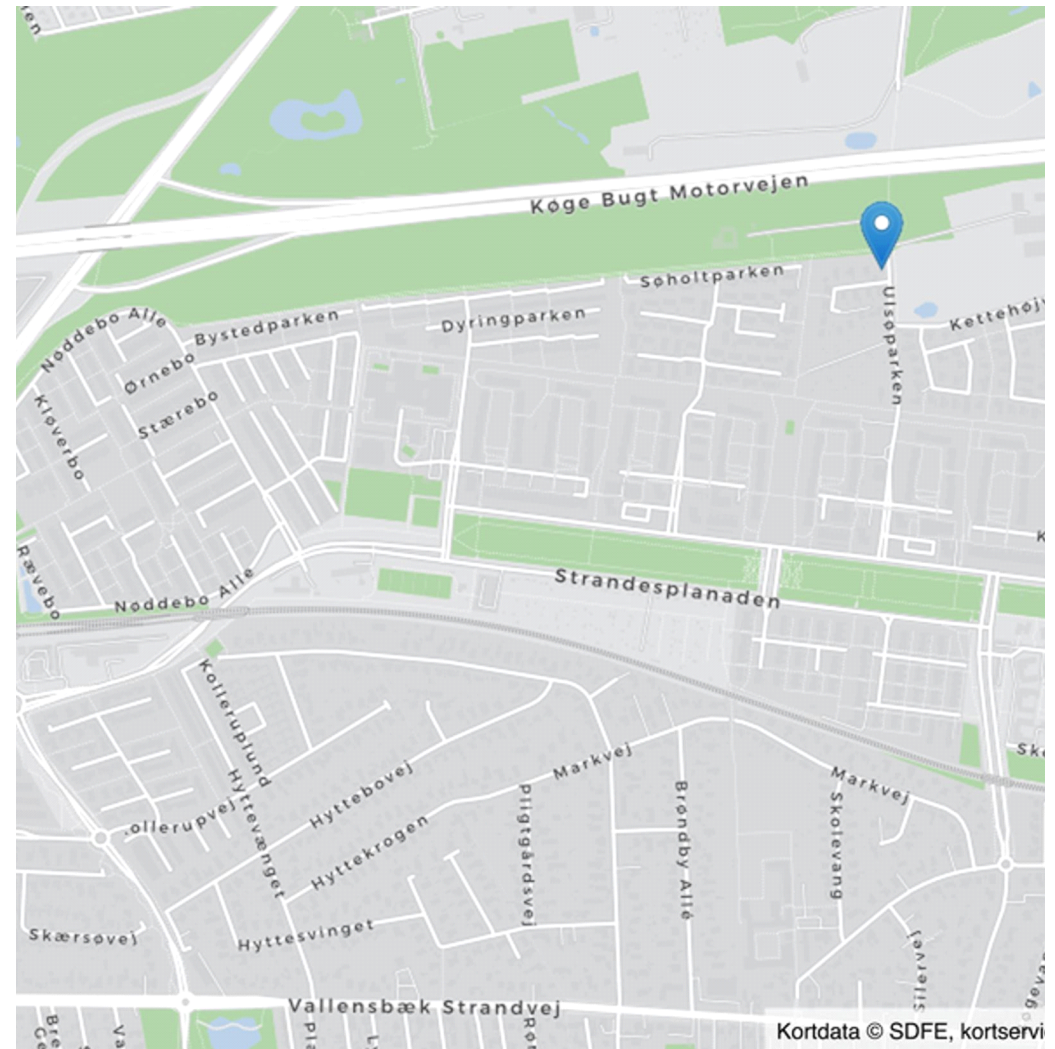
Dato: 11.06.2025



Dato: 11.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 12 ns Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.: 8773289
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2001

Arealer*

Grundareal udgør: 607 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 101 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 101 m²
Andre bygninger: 60 m²
- heraf Carport 47 m²
- heraf Udhus 13 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1998 lbnr. 16297-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 319 Filnavn:
10_BE_131

Grundejerforening: Ja

Navn: v/ Formand Karina Dalmose

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.273.000 kr.
Grundværdi: 1.889.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.618.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.511.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 11.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysningerne stammer fra energimærkning, udarbejdet d. 9. august 2024 - og beror ikke
nødvendigt, på sælgers faktiske forbrug.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.354	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.150.000
Grundskyld	kr.	6.929	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	4.886	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.750
Renovation	kr.	4.432	I alt	kr.	4.184.323
Grundejerforening	kr.	1.600	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.	227			
Ejerudgift i alt 1 år		31.428			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.809 md./ 273.710 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.462 md./ 221.545 år v/25,10%
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: 10.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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>



Adresse: Flintelunden 2, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 135-0532
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 11.06.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

Emhætte, Thermex (2001) - Kogeplade, BOSCH (2001) - Ovn, Brandt (2008) - Køl/frys, Gorenje (2016) - Opvaskemaskine, BOSCH (2011) - Vaskemaskine, Siemens (2016) - Tørretumbler, Siemens (2001).

Tæpper: Soveværelse (2001) + værelse (2018).

Skabe: Soveværelse + værelse.

Lamper: Der kan forhandles med køber om loftslamper mv. skal medfølge, i en konkret handel.

Her udover henvises til sælgers oplysningsskema.

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

▼