



REAL

Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	279
Kontantpris	8.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.734	Grund m2	1.347
Byggear/ombygget	1968/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8325**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

STOR VILLA I BRØNDBYØSTER LANDSBY

Her har du fundet en helt indestående ejendom, som højst sandsynligt ikke findes nogen anden. Villaen er på ialt 279 m² bolig, 89 m² god og højtloftet kælder samt 34 m² indbygget garage. Heruover får du en 1.347 m² stor og meget smuk grund ved Landsbyen og tæt ved Brøndbyskoven.

Huset vil være særdeles velegnet til den store og meget pladskrævende familie, 2 generationer, bolig og liberalt erhverv og meget mere.

Indretning:

Fra det nydelige og brogede indgangsparti med indbygget garage med el-port er der adgang til husets rummelige entre med god skabsplads og gulvvarme. Herfra er der etableret direkte adgang til både garagen og den del af huset, som tidligere har været anvendt til liberalt erhverv, men som i dag anvendes som en selvstændig bolig. - Fra entreen er der endvidere adgang til 4 værelser, et flisebadeværelse med bruseniche og gulvvarme, et bryggers med vaskesøjle og udgang til baghaven samt et nydeligt og meget velholdt UNIFORM spisekøkken med kogeø. Fra køkkenet er der adgang til husets store opholdsstue med pejs og udgang til en stor vestvendt terrasse. Herudover er der via en mellemgang adgang til endnu et flisebadeværelse med brusebad og gulvvarme samt et soveværelse med et 6-fløjet garderobeskab ligeledes UNIFORM.

Husets anden boligdel er indrettet med en egen entre, gæstetoilet og en meget stor spise- og opholdsstue, som nemt vil kunne indrettes med et par værelser. I kælderen finder du et pænt spisekøkken, et flisebadeværelse med bruseniche, 2 gode disponible rum "kontor / gæsteværelse" samt et bryggers med vaskesøjle og Fjernvarmeunit. - Kælderen er Radonsikret!

Jeg glæder mig til at byde jer velkommen i denne meget spændende villa!

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: Paul Hallberg

Adresse: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026



Adresse: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026



Adresse: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	7 v Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115686
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.728.000 kr.
Grundværdi:	3.419.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.982.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.735.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.347 m ²
Boligareal i alt:	279 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	89 m ²
Garage:	34 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.12.1921 - Dok om vandforsyning, drænboring mv
Nr. 2 lyst d. 24.09.1974 - Dok om
udstyknings, bebyggelse, udformning, næringsbrud, hegn, vejlaug m.v. Resp lån i off.
midler. Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 3 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år
2001 mm
Nr. 4 lyst d. 04.09.2002 - Lokalplan 132

Lokalplan:

Lokalplan 132
Lokalplan 502A
Lokalplan 116

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Plan - Lindehjørnet

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Kommuneplanstrategi 2016 - Brøndby i vækst - Hvordan?

Spildevandsplan:

Kloakopland - BØ Landsby sep
Kloakopland - Lindelund syd

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: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026

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.: 26.540 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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. 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens pejseindsats

Produktions tidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Vedr. Olie tank - allerede afblændet:

Køber gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes tre nedgravede, tømte samt opfyldte glasfiberarmerede olietanke.



Adresse: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.610	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	13.402	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.786
Renovation	kr.	5.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Grundejerforening	kr.	300	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelse 2025	kr.	325		kr.	8.566.461
Husforsikring	kr.	12.523	I alt		
Vejlaug	kr.	1.000	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.		
Skorstensfejer anslået	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		68.813			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.933 md./ 539.195 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.019 md./ 444.233 år v/24,50%
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 3,5% 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:

07.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.734

Dato: 07.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	3.625.000	3.670.514	3.647.709	DKK	2,27	117.262	25,00	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Lindehjørnets Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse, byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Komfur/ovn/kogeplade: Miele, Køleskab/fryser: Gram, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: AEG,

Tørretumbler: Wasco

Komfur/ovn: Siemens, Køleskab: LOGIK, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler:

WASCO, Fryser (lille): Frigor

Ekstra:

Ny grundvandspumpe: Speroni ECM

Rustfrie rottespærre (overfladevand og spildevandsbrønde): TX 11"

Der er sælger bekendt ikke fejl eller mangler ved hårde hvidevarer eller løsøre.

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

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger – en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.