



REAL

Lindehjørnet 12, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	279
Kontant	8.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.666	Grund m ²	1.347
Byggeår/ombygget	1968/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8325**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 5.666

Dato: 20.03.2026



STOR VILLA I BRØNDBYØSTER LANDSBY

Her har du fundet en helt indestående ejendom, som højst sandsynligt ikke findes magen til. 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 brolagte 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 huset 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.

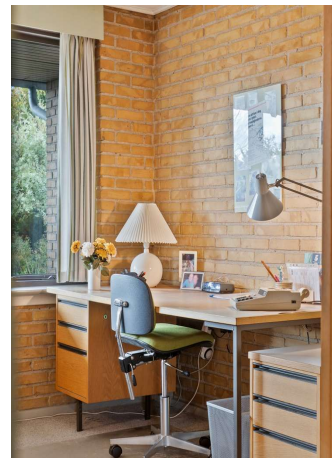
Ansvarlig ejendomsmægler: Paul Hallberg



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

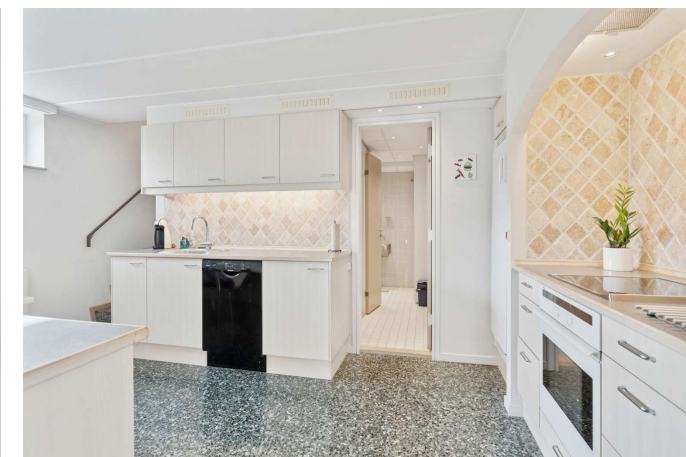
Dato: 20.03.2026



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

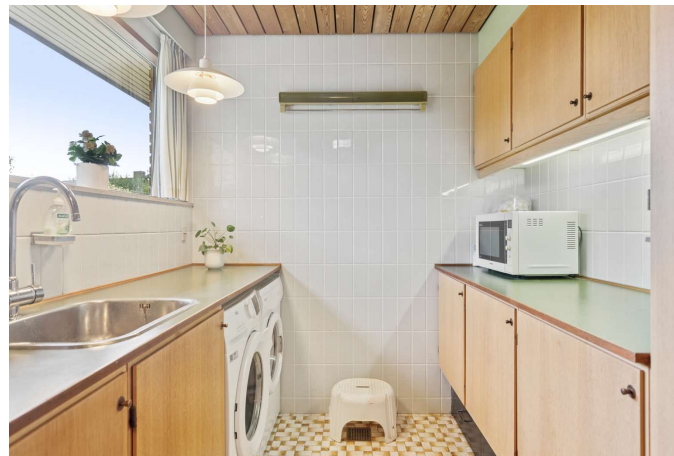
Dato: 20.03.2026



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026





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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026





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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026





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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026





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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026



Vejledende tegning uden ansvær



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.742.000
Grundværdi: 3.908.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.193.600
Grundlag for grundskyld: 3.126.400

Arealer**

Grundareal: 1.347 m²
Boligareal i alt: 279 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 89 m²
Udhus: 10 m²
Garage: 34 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: 06.12.1921 - Dok om vandforsyning, drænboring mv -
- Nr. 2: 24.09.1974 - Dok om udstykning, bebyggelse, udformning, næringsbrud, hegn, vejlaug m.v. Resp lån i off. midler. Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 4: 04.09.2002 - Lokalplan 132

Planer

Kommuneplan 1B.206 - Lindehjørnet
Lokalplan 132 - Lokalplan 132, Lindehjørnet - Ved Lindelund Vest i Brøndbyøster
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

Det 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): FrigorEkstra: Ny grundvandspumpe: Speroni
ECMRustfrie rottespærre (overfladevand og spildevandsbrønde): TX 11" Der er sælger bekendt ikke fejl eller mangler ved hårde hvidevarer eller løsøre.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 beskatnings-
grundlag 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 uvedk-
ommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.540 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsop-
stillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifi-
ceret som lettere forurenet.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekri-
terium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Vedr. Olietank - allerede afblændet

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

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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.587	Kontantpris	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	15.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	5.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.786
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	8.564.636
Rottebekæmpelse 2026	kr.	316			
Husforsikring 2026	kr.	13.390	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.		
Vejlaug	kr.	1.000			
Skorstensfejer anslået	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.988			

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 44.688 md. / 536.258 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.606 md. / 439.276 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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.

AL Sydbank



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

Sagsnr.: 223V8325
Ejerudgift/md.: kr. 5.666

Dato: 20.03.2026

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:

Vejlaug

Navn: Lindehjørnets Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

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.

Announce



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

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.