



REAL

Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	6.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.013	Grund m ²	645
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **223V7961**

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: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026



Skøn Velholdt villa som er direkte indflytningsklar.

På en rolig beliggenhed i det børnevenlige Lindelundskvarter finder I denne indbydende villa, som løbende er blevet moderniseret – og det kan mærkes allerede fra første skridt indenfor. Her får I et hjem, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd, og hvor de vigtigste renoveringer allerede er klar.

Boligen byder på et lyst og indbydende spisekøkken i moderne stil, som er renoveret med fokus på både æstetik og brugbarhed. Badeværelset fremstår ligeledes nyere og er flot opdateret med tidløse materialer og en praktisk indretning. Dertil kommer et nyere tag, som giver ro i maven i forhold til de store poster.

Huset har en god planløsning med entre, gæstetoilet i samme stil som badeværelset, 3 gode soveværelser (opr. 4) der passer perfekt til både par og børnefamilier kæmpe vinkel stue med plads til både spise- og sofaafdeling. Udenfor venter en dejlig have med plads til leg, afslapning og sommerhygge.

Kort sagt: Et løbende renoveret hjem med gode opdateringer – klar til at danne rammen om næste kapitel i jeres liv.

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: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026





Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

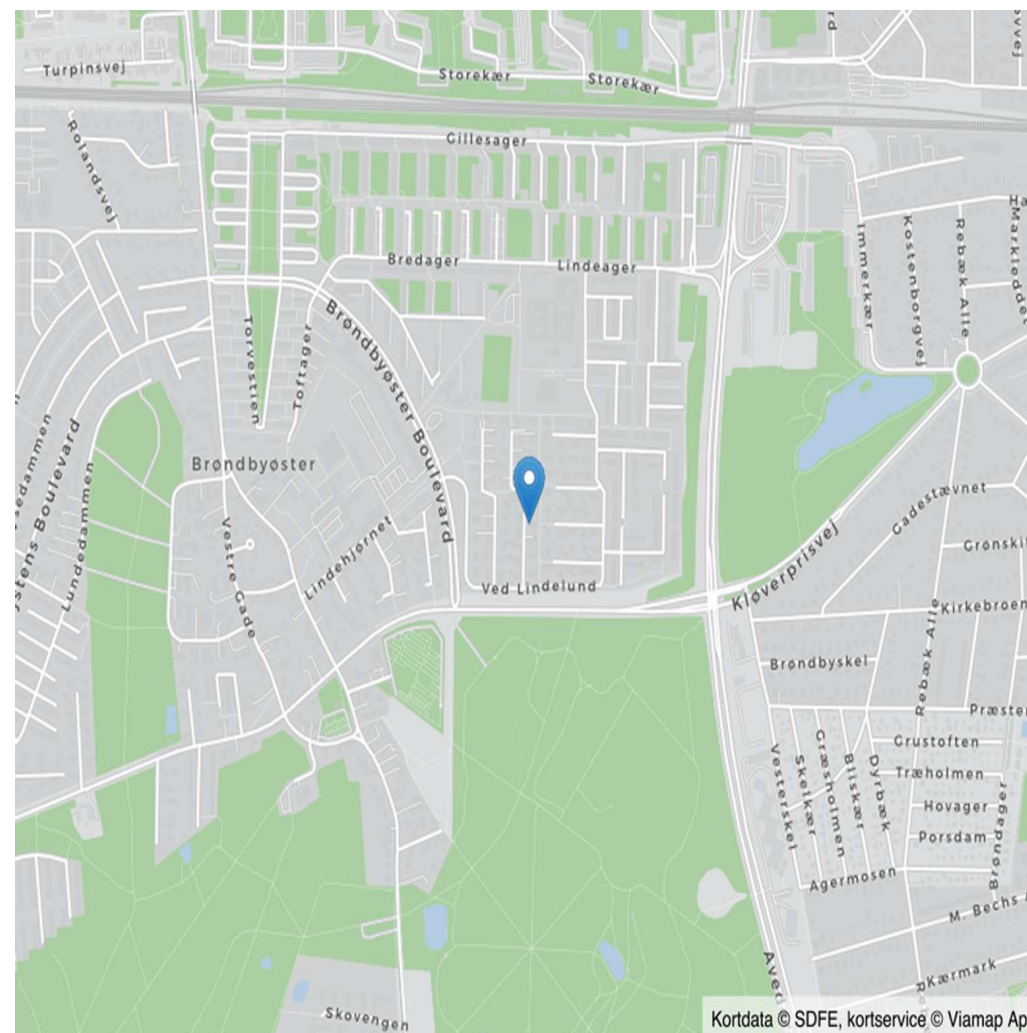
Dato: 25.10.2026



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026



Kort 0 (viamap)



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 7dv Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.: 2115765
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.796.000
Grundværdi: 3.650.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.836.800
Grundlag for grundskyld: 2.920.000

Arealer**

Grundareal: 645 m²
Boligareal i alt: 156 m²

Øvrige arealer:
Carport: 18 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 m.v. 6U3471
- Nr. 2: 21.07.1977 - Dok om bebyggelse, grundejerforening, hegn, fællesantenneanlæg mv
- Nr. 3: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 4: 04.09.2002 - Lokalplan 132

Planer

Kommuneplan 1B.207 - Ved Lindelund parcelhuse
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):

2 ovne, mrk: Neff (dampovn og pyrolyse ovn) Kogeplade, mrk: Neff Emhætte, mrk: Falmeck Køleskab, mrk: Siemens-Fryser, mrk: Asko Opvaskemaskine, mrk: Siemens Vaskemaskine, mrk: Asko Tørretumbler, mrk: Blomberg Vandkoger, mrk: Quooker Fejl og mangler ved hvidevarer: Indstasskuffe i opvaskemaskine har en afskalning ved belægning.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 23 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 C



Adresse: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.568	Kontantpris	kr.	6.850.000
Grundskyld	kr.	14.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.950
Renovation 2025	kr.	3.808	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.163
Grundejerforening 2025	kr.	2.800	I alt	kr.	6.904.113
Rottebekæmpelse 2025	kr.	237	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.		
Husforsikring 2025	kr.	7.430			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.151

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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.120 md. / 481.434 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.010 md. / 384.123 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ved Lindelund 98, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 223V7961
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 25.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.423.000
Nr. 6: hovedstol kr. 408.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.191.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ved Lindelund Hans Hjersing Dalsgaard

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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



Tak for 10lliden, Glostrup!

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

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.