



REAL

Lavendelvej 2, 4470 Svebølle

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	75
Købspris	856.723	Værelser	3
Boligydelse	2.919	Byggeår	1987
Forbrugsafh. udgift	937	Energimærke	D

Sagsnr. **370-6398**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev / Tlf. 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

VELHOLDT ANDELSBOLIG SOM ENDERÆKKEHUS - DEJLIG UDESTUE - NEM LILLE HAVE - EGEN CARPORT

Her får du en god beliggenhed, centralt i Svebølle. En by med skole, idrætshal, supermarked, bager, fitnesscenter, pizzeria og tæt på Kalundborg, hvor der er store arbejdspladser som blandt andet Novo Nordisk. Der går tog fra Svebølle til Kalundborg og København samt bus til Kalundborg og Holbæk.

Enderækkehuset rummer: Entre med fast skab og garderobeplads, soveværelse med faste skabe, ekstra værelse, badeværelse med gulvvarme, bruseniche og plads til vaskemaskine, køkken med lyse elementer, god skabs- og bordplads samt en fin spiseplass, delvist åbent mod den rummelige stue. Fra stuen udgang til en dejlig udestue, der forlænger sæsonen i begge ender. Pæne trægulve i stuen og værelserne. Lyse trælisteløfter.

En nem lille og meget hyggelig have med flisebelægning og enkelte bede. Udhus i forbindelse med haven. Egen carport. Boligen forsynes med TV fra Ka-Net, hvor hurtig internetadgang også er muligt.

En andelsbolig som er nem at holde, ingen store græsarealer hvor græsset skal slås. Der er grønne fælles områder, hvor man kan sidde på en bænk og nyde det på en solskinsdag, p-plads til dine gæster.

Andelsboligforeningen har på seneste generalforsamling besluttet, at der skal udskiftes tage samt døre/vinduer. Oplyst boligafgift tager højde herfor. Køber må forvente et fald i andelsværdien i forbindelse med gennemførelse af nævnte byggeprojekt. Spørg medvirkende ejendomsmægler for flere oplysninger.

VELINDRETTET ANDELSBOLIG MED DEJLIG UDESTEUE, NEM LILLE HAVE OG EGEN CARPORT - LAV HUSLEJE

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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.

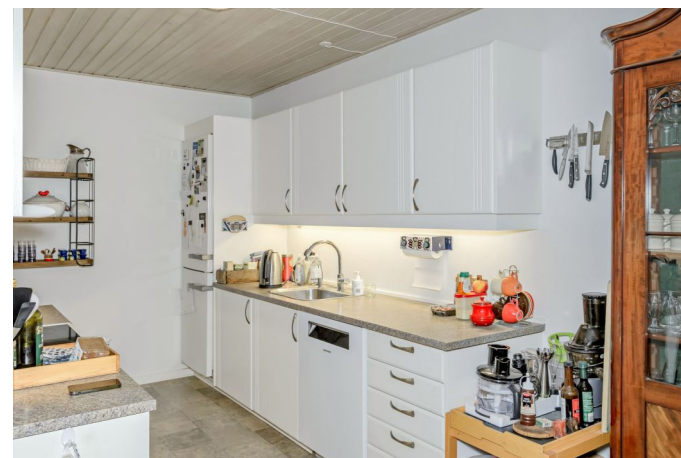
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

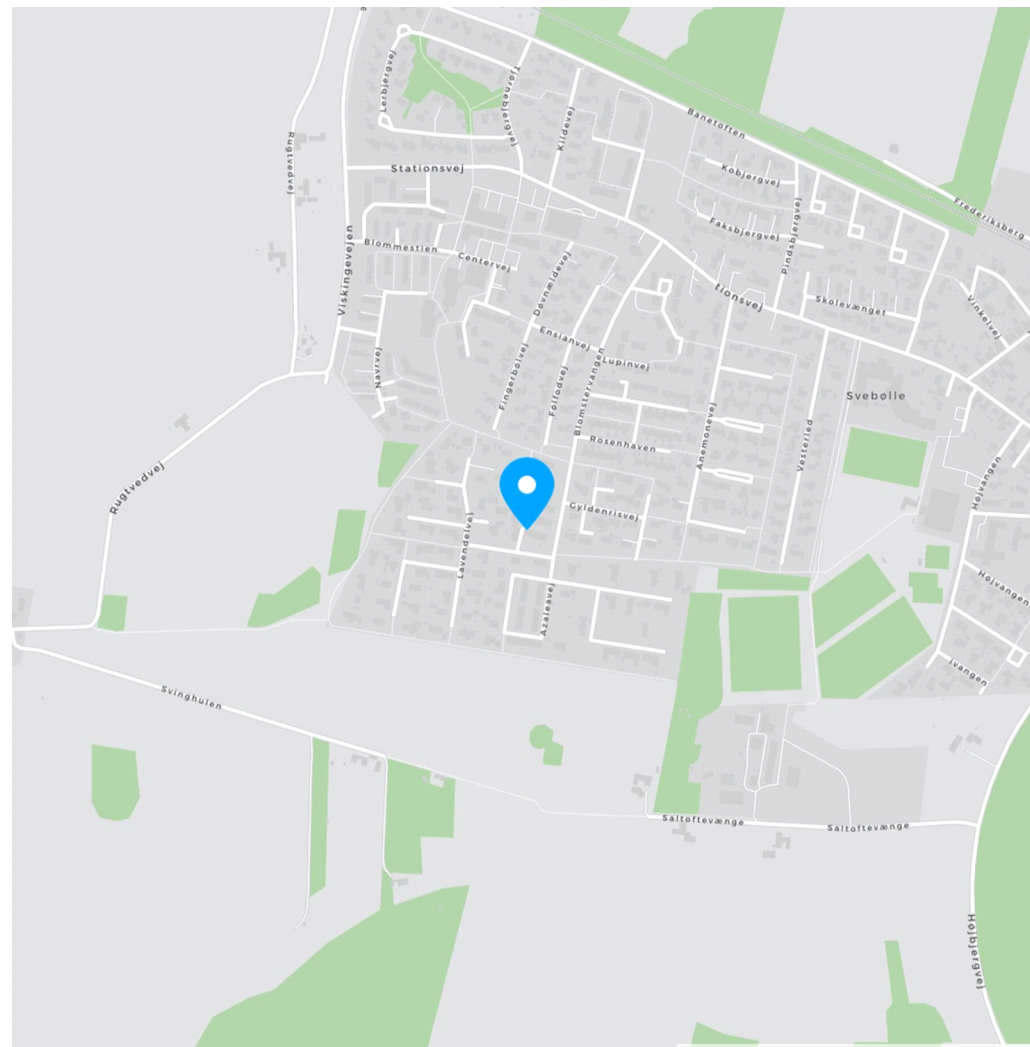
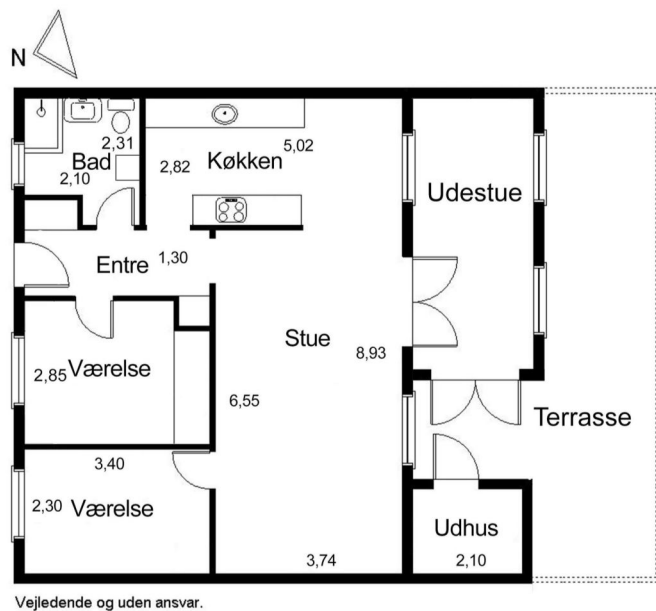
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026





Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Kalundborg

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1987

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering

Pr.: 01.10.2012

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 25.762.627

Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 75 m²

Øvrige arealer:

- heraf Carport: 13 m²

- heraf Udhus: 4 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.06.1998 Lokalplan nr. 1.11

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: 113378/3230516

Fordelingstal vedr. boligafgift: 113378/3230516

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Køle-/Fryseskab, Opvaskemaskine, Keramisk Komfur, Emhætte.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.238 Forbrug: 5.965,00 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: El-radiatorer

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Prisen pr. kwh er anslået til kr. 1,75. (Ingen elafgift i 2026 og 2027). Årligt abonnement er anslået til kr. 800,-.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm. Brand

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
 Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
 Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	856.723
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	856.723
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 856.723

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	856.723

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	31.320
Fællesantenne	kr.	3.708

Boligydelse i alt pr. år	kr.	35.028
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.919

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	856.723
Gebyr til foreningen	kr.	2.000

I alt kr. 858.723

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	856.723
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	-53.625
Teknisk pris	kr.	803.098



Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligydelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Max. 1 hund og 1 kat - se foreningens husorden.

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Carport, egen lille have, udhus.

Grønne områder med borde/bænke, parkeringsarealer til gæster.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	-----------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	--------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Lavendelvej 2, 4470 Svebølle
Købspris: kr. 856.723

Sagsnr.: 370-6398
Boligyldelse/md.: kr. 2.919

Dato: 29.01.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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.

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Større istandsættelsesarbejder:

Der er på seneste generalforsamling truffet beslutning om, at der skal laves nye tage og monteres nye vinduer. Andelsværdien skal reberregnes og køber må forvente, at andelsværdien efterfølgende falder til ca. kr. 725.000,-. Foreningen optager lån på kr. 5.000.000,-. Lånet optages som et 30-årigt lån med fast rente og afdrag.

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

Hos RealMæglerne i Ubby får du 3 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvej du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.