



REAL

Oehlschlægersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	66
Købspris	603.118	Værelser	2
Boligyldelse	2.419	Byggeår	1939
Forbrugsafh. udgift	734	Energimærke	D

Sagsnr. **371A1047**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Vil du bo midt i Slagelse tæt på gågaden, VestsjællandsCentret og offentlig transport? Så er det på tide at se denne fine, istandsatte andelslejlighed, der ligger i en god forening. Her får du en betragtelig loftshøjde og lyse omgivelser, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet på bedste vis, hvilket gør boligen fra 1939 særdeles rummelig. Udenfor venter et hyggeligt gårdmiljø og alverdens praktiske fællesfaciliteter.

Velkommen indenfor til en lejlighed, der er blevet løbende istandsat siden 2016. Blandt andet har køkkenet, badeværelset og samtlige gulve, lofter og vægge fået en overhaling. Planløsningen byder på et pænt badeværelse, et lyst køkken samt et rummeligt værelse med et charmerende indhak forenden, som er oplagt at bruge til opbevaring eller hyggeklub. I stuen kan du se frem til at indrette dig med sofagruppe og spisebord og nyde lyset, der får lov at strømme ind gennem det store vindue. Til lejligheden hører også et privat kælderrum og loftsrum.

Du bliver en del af en fin forening med styr på sagerne. Bag ejendommen har du mulighed for at få din egen parkeringsplads, enten i carport eller garage, og dit eget lille havestykke. Alt, det kræver, er at søge om tilladelse. I kælderen finder du et vaskerum med egen vaskemaskine, et fælles, aflåst cykelrum samt et fælles værksted. Andelsforeningen står for det meste vedligehold udendørs, og senest er der skiftet fuger og tagvinduer samt opsat ladestander til elbiler.

Singlen eller parret vil hurtigt finde sig tilrette på denne beliggenhed, der er tæt på alle byens glæder og praktiske faciliteter. Dermed finder du både shopping, indkøb, togstation og en flot park inden for kort gåafstand. Har du bil, og er du pendler, kan du køre til motorvejen på blot fire minutter.

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: Jan Thanning

Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

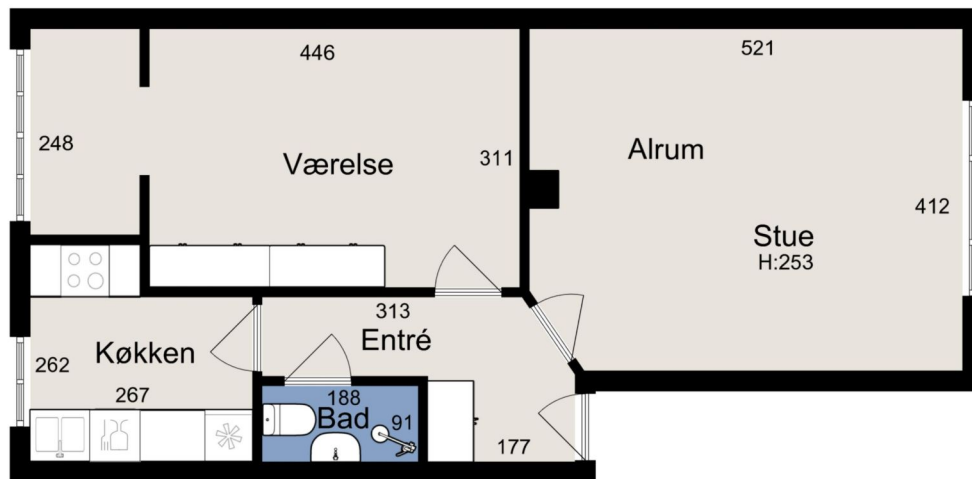


Gang

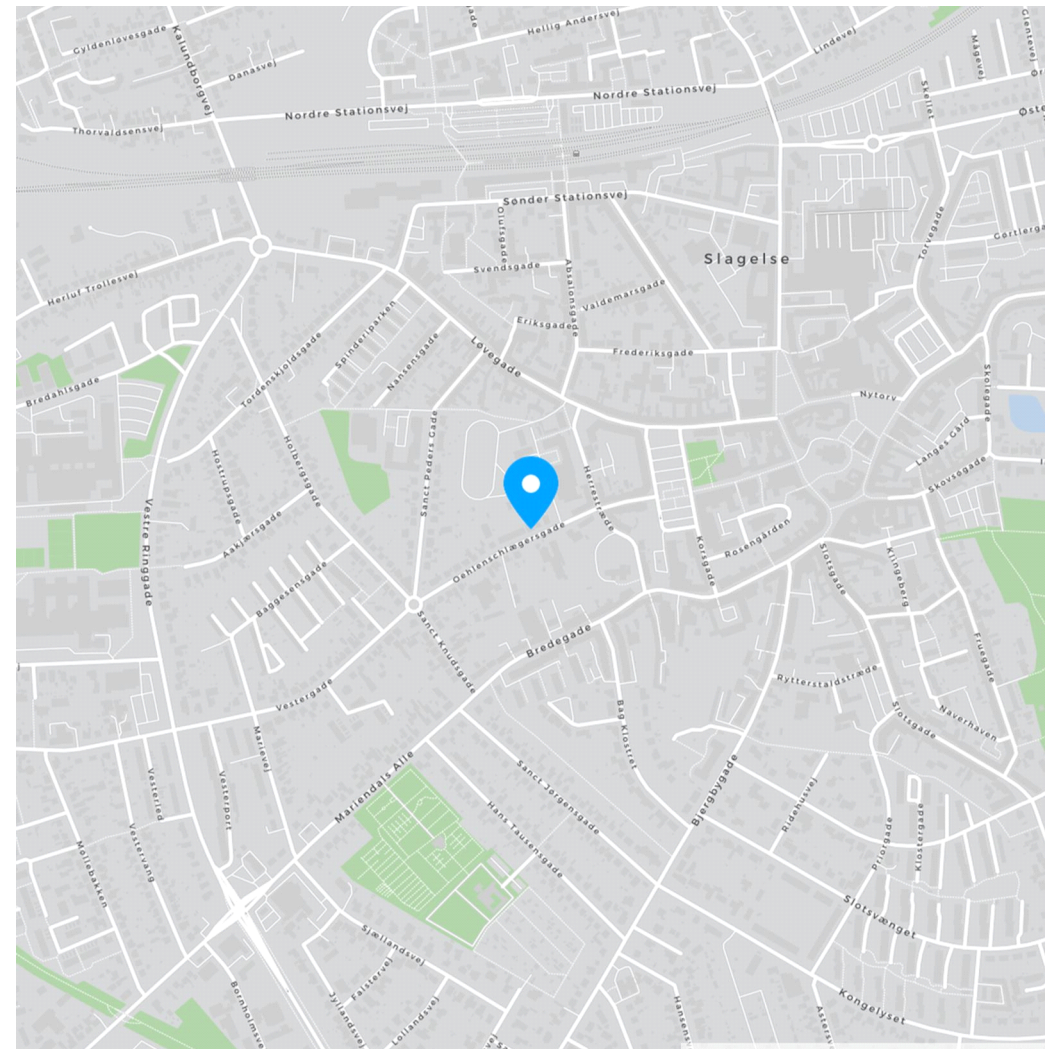
Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 3 dh Slagelse Markjorder
BFE-nr.: 5366650
Opført/ombygget år: 1939
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 15.000.000
Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 66 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 2
Fordelingstal vedr. formuen: 8509/207518
Fordelingstal vedr. boligaftgift: 29030/706059

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

08.05.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
07.12.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3BB
15.03.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 3AA,
25.06.1928 - Dok om ændring af facaden, Vedr 3BB
28.11.1940 - Dok om færdselsret mv, Vedr 3AA

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Siemens indbygget kogeplade, Gram indbygget ovn, Emhætte.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Whirlpool køle/fryseskab kr. 1.200, Siemens opvaskemaskine kr. 950, Toiletskab kr. 180, Nelson sofa fra Sofacompanyet fra juli 2024 og vaskemaskine af ukendt alder for begge kr. 16.000.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.805 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmeforbruget er med udgangspunkt i sælgers forbrug for 2024. Sælger betaler a conto varme med kr. 820 kr. månedligt
Vandforbrug og afledningsafgift er inkluderet i boligafgiften

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos IF
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Afgiftspantebrev kr. 300.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Ændring i boligudgiften:

Boligudgiften stiger til kr. 2.486,13 månedligt fra d. 01.07.2026 jf. besvarelse fra andelsboligforeningens administrator.

Andelsboligforeningen oplyser:

- ejendommen er ikke byfornyset
- der afholdes arbejdsdage i foreningen jf. vedtægterne §8 stk. 6. Der opkræves en bod ved manglende deltagelse
- tildeling af p-pladser, garager, carporte og havearealer sker efter anciennitet jf. foreningens husorden. Ønsker om bytte skal forelægges for samtlige andelshavere.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet.



Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
 Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
 Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	585.249	Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	29.030	Købspris / udbetaling	kr.	603.118
Forbedringer	kr.	17.869				Gebyr til administrator	kr.	17.000
Særligt tilpasset inventar	kr.							
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	603.118						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	603.118						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	18.330	Boligydelse i alt pr. år	kr.	29.030			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	621.448	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.419			
						I alt	kr.	620.118

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet 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.	603.118
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	44.247
Teknisk pris	kr.	647.365



Adresse: Oehlenschlägersgade 10B, st. th., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 603.118

Sagsnr.: 371A1047
Boligydelse/md.: kr. 2.419

Dato: 17.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Der findes intern venteliste
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej undtagelser herfor ses i vedtægterne §11
Husdyr: ____ Ja ☒ Nej jf. foreningens husorden

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Der er kælderrum på ca. 20 m2 samt et mindre loftrum på ca. 4 m2.
Der er mulighed for eget haveområde jf. foreningens husorden.

Fælles vaskekælder med mulighed for at opsætte egen vaskemaskine
jf. foreningens husorden. Der er fælleshaver/områder, cykelværksted,
aflåst cykelskur, materialeskur. Mulighed for parkering i foreningens
lukkede gård.

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.
DLR	Kontantlån		1.072.834		5	01042039	Nej	Ej oplyst	

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.

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe