



REAL

Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	115
Købspris	829.081	Værelser	4
Boligydelse	3.408	Byggeår/ombygget	1957/2008
Forbrugsafh. udgift	861	Energimærke	C

Sagsnr. **371A1048**

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: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligyldelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Det er en flot istandsat andelsbolig, øverst på 2. sal der venter jer i Slagelse.

Lejligheden ligger tæt på bymidten og Slagelse station ligger ca. 15 min. gang fra ejendommen. I har tre forskellige dagligvarebutikker inden for få hundrede meter af ejendommen.

Det er altså en særdeles bekvem beliggenhed, hvor også børnefamilien kan falde til, da der både er skole, og dagtilbud i nærheden.

Lejligheden fremstår fuldkommen indflytningsklar, blev nymalet i 2023 og præsenterer sig således pæn, velholdt og lige til at rykke ind i.

Det flotte køkken er i en landlig stil, og blev opdateret i 2023 med nyt køleskab, emhætte og induktionskogeplade, og det er i forbindelse til alrummet, hvilket giver en dejlig, åben rumfornemmelse.

I 2024 blev der lagt nyt egetræsparketgulv i stuen, entréen og køkken-alrummet, og det har bidraget til et gennemført udtryk i hjemmet.

Fra stuen er der udgang til en lukket altan, og udover stuen består lejligheden af to værelser, som ligger i hver deres ende. Dermed er der masser af forskellige indretningsmuligheder i boligen, som har en veldisponeret planløsning, der fuldendes af et badeværelse.

I bliver en del af en velfungerende andelsboligforening, hvor der er gode fællesfaciliteter, herunder cykelparkering, skralderum, træningsrum og mere til i kælderen. Det er en velfungerende forening hvor der er fælles arbejdsdage og et fint sammenhold.

Desuden er det muligt, at leje en carport.

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: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025



Stue



Stue



Spisestue



Indendørs



Spisestue



Køkken

Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025



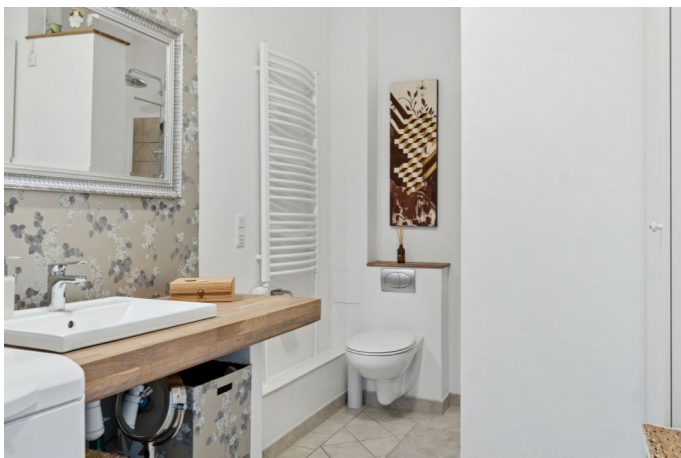
Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

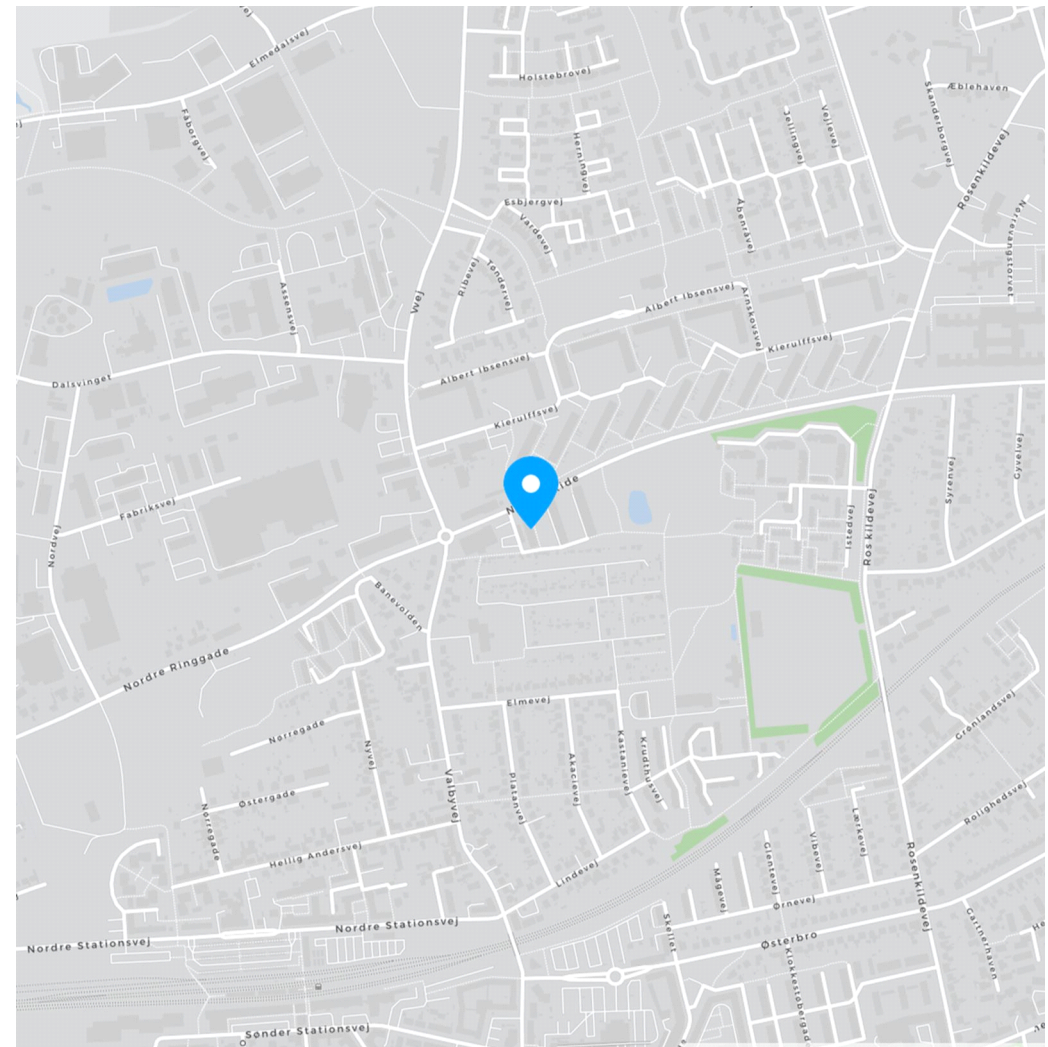
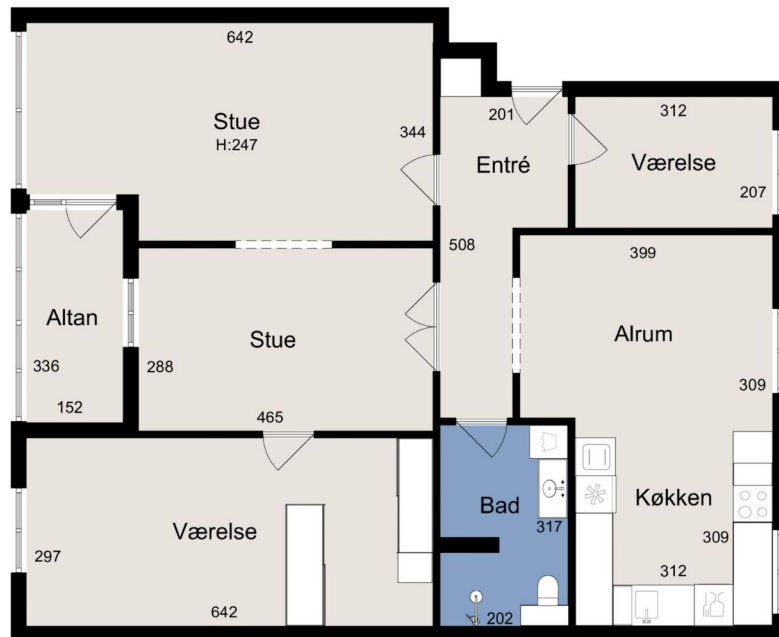


Gang

Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 20 e Slagelse Markjorder
BFE-nr.: 5367450
Opført/ombygget år: 1957/2008
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 16.483.198
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 115 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.: 713
Fordelingstal vedr. formuen: 3408/55832
Fordelingstal vedr. boligafgift: 663222/10943166

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.03.1956 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv, prioriteret
06.05.1958 Dok. om lagerplads, garager, vej mv
04.10.1960 Dok om visse forpligtelser overfor NVE, ikke til hinder for prioritet

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Elektrolux induktionskogeplade, Elektrolux indbygget ovn, IKEA emhætte med filter.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
løsøre som kan overtages kr. 12.829.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.329 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 på 800 kr./mdl.
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 Alm. Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

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.

Carport:

Der er brugsret på en carport, som koster kr. 100,00 månedligt. Der er mulighed for at frasige sig denne brugsret.



Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
 Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
 Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	663.222
Forbedringer	kr.	165.859
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	829.081
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 829.081

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	12.829
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	841.910

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	40.896
---	-----	--------

Boligydelse i alt pr. år	kr.	40.896
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.408

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	829.081
Gebyr til administrator	kr.	10.000

I alt kr. 839.081

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.	829.081
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	153.437
Teknisk pris	kr.	982.518



Adresse: Ndr.Ringgade 28, 2. tv., 4200 Slagelse
Købspris: kr. 829.081

Sagsnr.: 371A1048
Boligydelse/md.: kr. 3.408

Dato: 12.09.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

Venteliste: ja efter personer, som indstilles af overdrager jf. vedtægterne §14
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej undtagelser herfor ses i vedtægterne §3 og §12
Husdyr: ____ Ja ☒ Nej jf. vedtægterne §13

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Carport mod betaling
Kælderrum

Vaskekælder med tørretumbler, vaskemaskine og tøjrulle, tørrerum, motionsrum, cykelkælder og dækopbevaring.

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.
Realkredit Danmark	Obligationslån		3.181.000	2.266.144			Ja indtil 01012030		restløbetid 25 år
Realkredit Danmark	Obligationslån		853.469	852.360			Nej		restløbetid 29 år og 1 mdr

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