



REAL

Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	94
Købspris	275.000	Værelser	3
Boligyldelse	5.535	Byggeår	2002
Forbrugsafh. udgift		Energimærke	C

Sagsnr. **479-3141**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Indflytningsklar andelsbolig i et plan beliggende i Tjørring

Velkommen til denne indbydende andelsbolig beliggende i det attraktive Tjørring. Boligen, der er opført i 2002, strækker sig over 94 kvadratmeter og tilbyder en harmonisk kombination af moderne komfort og hyggelig atmosfære. Som en del af en særdeles velfungerende og veldrevet forening med sund økonomi, kan du her nyde godt af fællesskabet blandt de i alt 20 boliger.

Boligen er praktisk indrettet på ét plan og ligger som en del af en bygning med seks boliger. Her finder du et skønt fællesareal i form af en overdækket arkade, der indbyder til hyggelige stunder med naboerne. Derudover har du brugsret til egen carport, hvilket gør hverdagen nemmere.

Indenfor bydes du velkommen i entréen, der leder videre til et åbent køkken/alrum/stue-område. Herfra er der direkte adgang til den vestvendte terrasse samt den lille have – perfekt til afslapning efter arbejde eller weekendens grillhygge. Boligen rummer desuden et funktionelt bryggers, et rummeligt badeværelse samt et soveværelse med egen udgang til terrassen. Yderligere findes der et værelse/kontor, som kan benyttes efter behov.

Den overskuelige have kræver minimal vedligeholdelse og byder på en stor flisebelagt terrasse – ideel for dem, der ønsker at nyde udelivet uden større besvær. Beliggenheden er optimalt i forhold til at nyde senior tilværelsen, da ejendommen ligger i et roligt villakvarter tæt på indkøbsmuligheder og grønne områder.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025





Adresse: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 8 ip Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 2002
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 23.163.104
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 94 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

01.07.1999 Dok. om ledningsanlæg

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 250540/5153000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 92/1900

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Siemens opvaskemaskine, Voss emhætte, Atlas køle-/ fryseskab, Kogeplade, Indbygningsovn.

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: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årligt beregnet forbrug af fjernvarme for alle 20 boliger i alt kr. 140.300

Andre forhold af væsentlig betydning:

YouSee TV grundpakke er inkluderet i fællesudgifterne

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:



Adresse: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
 Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
 Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	302.184	Boligafgift, jf. seneste årsregnskab	kr.	66.420	Købspris / udbetaling	kr.	275.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	302.184						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	27.184						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	275.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	66.420			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	275.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	5.535			
						I alt	kr.	275.000
						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 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.	275.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	850.582
Teknisk pris	kr.	1.125.582



Adresse: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Andelsboligforeningen Bauneparken, Baunetoften 25-27-29
Formand Steen Berg-Larsen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: Ja
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Jf. bestemmelser i vedtægternes §11
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Jf. bestemmelser i vedtægternes §12

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:
Carport
Arkade, cykelskur, lille værksted, affaldsrum

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.
Nykredit			18.061.200				Ja indtil		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Foreningen har indgået en renteswap med udløb d. 31.12.2026 - markedsvædi pr. 31.12.2024 kr. -794.000. Aftale om rentebytning til fast rente 4,39% p.a.

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: Baunetoften 25F, Tjørring, 7400 Herning
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 479-3141
Boligydelse/md.: kr. 5.535

Dato: 29.09.2025

Boligafgiftens fordeling:

Boligafgiften fordeles efter boligernes areal jf. nøgleoplysninger felt nr. C2 (øverst side 16 i årsrapporten)

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 Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.