

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	108
Købspris	785.000	Værelser	4
Boligyldelse	3.177	Byggeår	1988
Forbrugsafh. udgift	708	Energimærke	A2010

Sagsnr. **479-3167**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026



Attraktivt beliggende andelsbolig på 108 kvm.

Velkommen til denne indbydende bolig beliggende i den eftertragtede og velfungerende andelsboligforening Lupinen i Gullestrup. Til boligen er der en fin sydvendt terrasse og have direkte til grønt område samt en carport og et isoleret depotrum. Foreningens fællesfaciliteter omfatter bl.a. fælleshus med køkken og gildesal, vaskeri, værksted, cykelskur, gæste p-plads og legeplads. I efteråret 2026 åbner der en Rema1000 i Gullestrup - så der bliver kort afstand til indkøb.

Ved ankomst bliver du mødt af en indbydende entré med lyse klinker, derfra fortsætter man ind i det store køkken/alrum/stue med dobbelt terrassedør til haven og trappe til 1. sal. Køkkenet er med pænt hvidt inventar. Under trappen finder du et praktisk opbevaringsrum, som sikrer optimal udnyttelse af pladsen.

På førstesalen åbner reposen op til et veludnyttet badeværelse også med lyse klinker. Herfra har du adgang til soveværelset mod gårdrummet samt to værelser vendt mod den rolige baghave – alle værelser er udstyret med smukke ludbehandlede fyrretræs-gulve, der skaber en varm og indbydende stemning.

Andelsboligforeningen Lupinen består af 18 attraktive boliger tegnet af arkitekt Palle Holsting og opført i solide materialer i 1988. Foreningen er kendt for sine stærke værdier som økonomisk ansvarlighed, fællesskab, mangfoldighed og tryghed – noget beboerne værdsætter højt.

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 Engelbredt

Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligyldelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026



Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

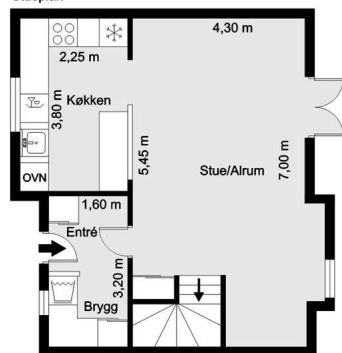


Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

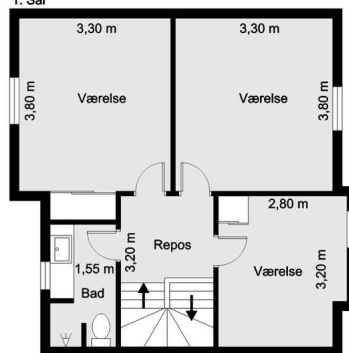
Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

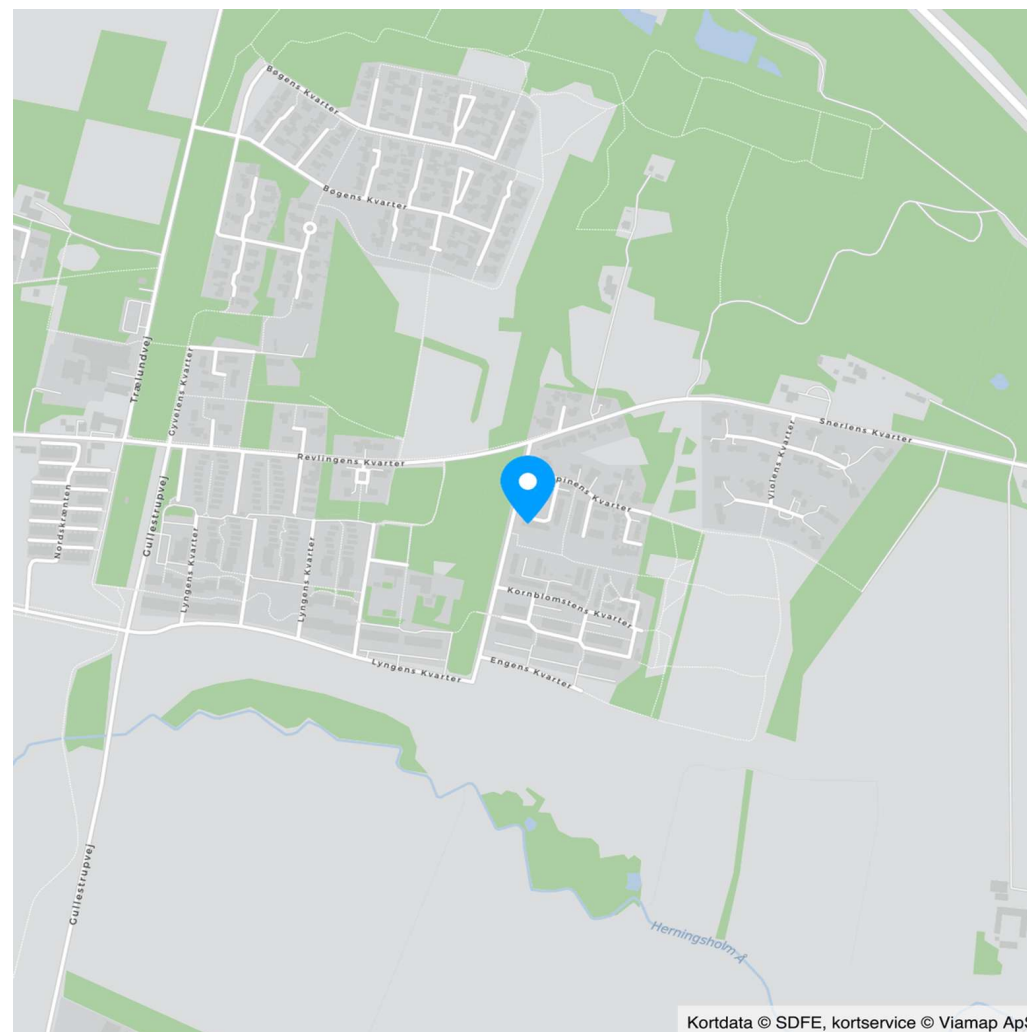
Stueplan



1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Herning
Matr.nr.: 12g Gullestrup, Herning Jorder
BFE-nr.: 5700559
Opført/ombygget år: 1988
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 25.820.280
Energimærkning: A2010

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 183350/3001000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 183350/3001000

Arealer: **

Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 1A,3H,2R 2K Forprioritet
Servitut nr. 2 - Dok om renholdelse af ubebyggede grunde, Vedr 3D -
Servitut nr. 3 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 4 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv

Planer

Kommuneplan 15.B4 - B4
Lokalplan 3.06.2 - Gullestrup A-Syd

Inventar og løsøre:

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

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger i købesummen

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligyldelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 7.190 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 Howden Forsikringsagentur A/S
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 586.000

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
 Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
 Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:		Boligydelse:		Kontantbehov ved køb:	
Andel i foreningens formue	kr. 1.156.009	Boligydelse	kr. 38.118	Købspris/udbetaling	kr. 785.000
Forbedringer	kr. 0				
Særligt tilpasset inventar	kr. 0				
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 0				
- Fradrag for mangler	kr. 0				
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr. 1.156.009				
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr. 371.009				
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr. 785.000				
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 0	Boligydelse i alt pr. år	kr. 38.118		
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr. 785.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr. 3.177		
				I alt	kr. 785.000

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.

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. 785.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr. 301.054
Teknisk pris	kr. 1.086.054

Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 27.06.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Se §13, stk. 2, litra B i vedtægterne
Fremleje: Se §11 i vedtægterne
Husdyr: Se §12 i vedtægterne

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Se vedligeholdelsesplan samt seneste referater fra generalforsamlinger. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Fællesfaciliteter

Fælleshus, cykelskur, værksted, legeplads

Brugsret

Carport

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Rentetil-		3.300.000		Ja	Ikke oplyst	
Nordea Kredit	Andet		2.237.000		Ja	Ikke oplyst	Fastrentelån jf. regnskab 2025

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.

Announce



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.