

REAL



Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	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. 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: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

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

Dato: 09.04.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

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 fyrretræsgulve, 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
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 09.04.2026

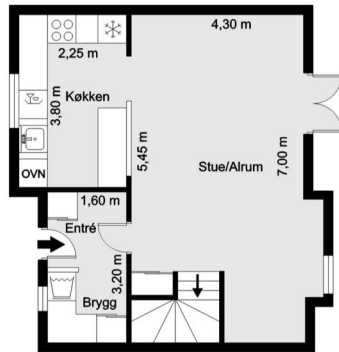


Adresse: Lupinens Kvarter 16, Engbyen, 7400 Herning
Købspris: kr. 785.000

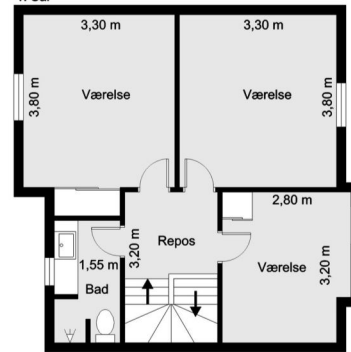
Sagsnr.: 479-3167
Boligydelse/md.: kr. 3.177

Dato: 09.04.2026

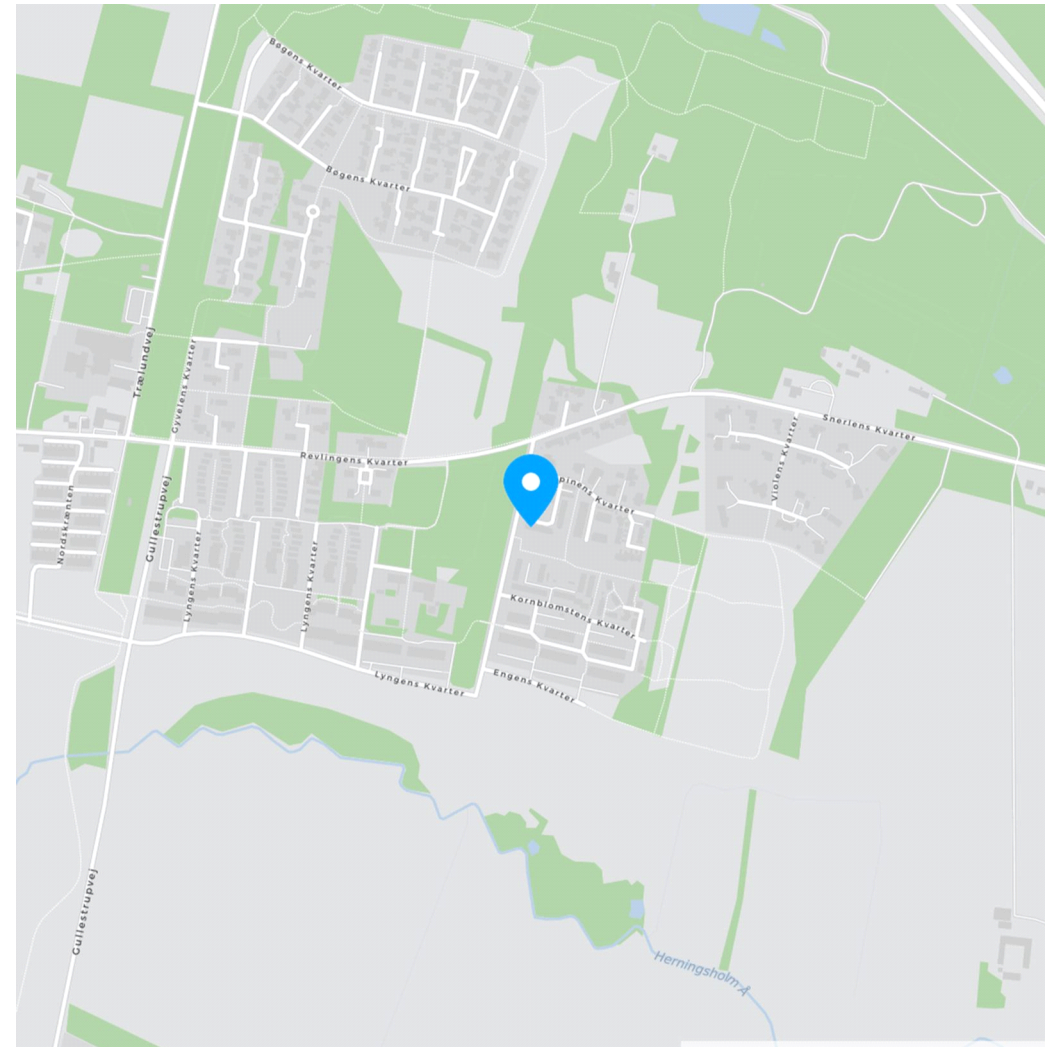
Stueplan



1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



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

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 12 g Gullestrup, Herning Jorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1988
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 20.500.000
Energimærkning: Energimærke A2010.

Arealer: *

Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.11.1982 Dok. om luftfartshindringer
04.07.1986 Dok. om renholdelse af ubebyggede grunde
31.05.1988 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
05.09.1988 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 183350/7086371
Fordelingstal vedr. boligafgift: 3176/49280

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)*):

*) 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: 09.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 7.190,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

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
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Jyske Bank A/S kr. 586.000
Lyst 01.08.2023



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

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

Dato: 09.04.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	901.822
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	901.822
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	116.822

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 785.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 785.000

Boligyldelse:

Boligafgift, jf. seneste
 årsregnskab kr. 38.119

Boligyldelse i alt pr. år kr. 38.119
Boligyldelse i alt pr. md. kr. 3.177

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 785.000
 Gebyr til foreningen kr. 2.000

I alt kr. 787.000

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 fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningskema 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 Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	785.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	145.194
Teknisk pris	kr.	930.194



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

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

Dato: 09.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: Ja Nej Se vedtægternes §11
Husdyr: Ja Nej Det er tilladt at holde husdyr forudsat dyret ikke er til gene for andre

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Se referat ekstraordinær generalforsamling af d. 11.06.2025
Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Carport

Fælleshus
Vaskeri

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.
Jyske Realkredit	Kontantlån		5.808.024		0,9	2049	Nej		

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 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.