

Salgsprospekt

for brugsretten til 14 parkeringspladser

Jyllandsgade 4 KL. MF, Ejerlejlighed nr. 27, 7400 Herning



Brugsretten til 15 velbeliggende parkeringspladser.

Salgspris inkl. moms kontant:	2.100.000 kr.
Bruttoetageareal hele kælderen i h.t. ejerlejlighedskort:	1.071 m²
Grundareal i h.t. tingbog:	2.399 m²

Sags nr. 18-043

Juni 2018

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

1. Introduktion	
1.1 Sagsnr. / dato	18-043/ Juni 2018.
1.2 Beskrivelse	Ejendommen, hvor parkeringspladserne er beliggende, er beliggende i centrum af Herning og med indkørsel fra Dalgasgade via Landts Gård.
1.3 Historik	Ejendommen er nyopført i 2016.
1.4 Lejeforhold	Brugsretterne sælges fri for indgåede aftaler af nogen art.
2. Salgspris	
2.1 Salgspris	Kr. 2.100.000] kontant.
2.2 Evt. finansiering	Brugsretterne sælges kontant inkl. moms
2.3 Refusion	Der foretages sædvanlig refusion.
3. Beliggenhed	
3.1 Matr.nr.	1026 Herning Bygrunde, Ejerlejlighed 27
3.2 Postadresse	Jyllandsgade 4, KL. MF, 7400 Herning
3.3 Kommune	Herning Kommune.
4. Anvendelse	
4.1 Nuværende	Pladserne anvendes til parkering i én aflåst parkeringskælder.
4.2 Anden anvendelse	Ejendommen er alene velegnet til parkering.
5. Generel beskrivelse	
5.1 Opførelsesår	Ejendommen hvor pladserne er beliggende er opført i 2016.
5.2 Kortfattet beskrivelse	Ejendommen består et antal parkeringspladser., hvoraf brugsretten af de eksisterende pladser indehaves af ejendommen ejere af de i ejendommen værende ejerlejligheder.
5.3 Bygningernes tilstand	Ejendommen og kælderen fremstår i en særdeles god stand og er lys og venlig.
5.4 Ejendommens indretning	Pladserne er opmærkede båse. Adgang kræver nøgle/brik.
5.5 Udenomsarealer	Der er ingen udenomsarealer til parkeringskælderen.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

6. Arealforhold

6.1	Samlet grundareal	2.399 m ² ifølge tingbogen.
	Heraf vej	0m ² .
6.2	Samlet etageareal	Det samlede areal af ejerlejligheden med parkeringspladserne andrager ifølge ejerlejlighedskortet 1.071 m ² . Der er ikke udfærdiget BBR meddelelse.

7. Offentlige forhold og planer

7.1	Zonestatus	Byzone
7.2	Kommuneplan	Ejendommen er omfattet af Kommuneplan ramme 11.C2 vedtaget af Herning Kommune for 2017-2018.
7.3	Lokalplan	Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 11.C2.3

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.

3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg som hotel, boliger, detailhandel, forlystelsesetablissemeter som f.eks. restauration, liberalt erhverv samt grønne friarealer og parkering.

3.3 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som butikker, hotel, forlystelsesetablissemeter, restaura-tion, liberalt erhverv og lignende inden for virksomhedsklas-se 1-2 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – Boliger og erhverv i byerne", Jf. bilag A.

3.4 Det samlede areal til butikker inden for lokalplanens område må ikke overstige 650 m². Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfa-ciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

3.5 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til området tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsan-læg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation og klimatil-pasningsanlæg som f.eks. regnbede.

3.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende lystbåde.

3.8 Bebyggelsens stueetage må kun anvendes til hotel, bolig, butikker eller forlystelsesetablissemeter, som f.eks. café/restaurant. Dog må der ikke etableres spillehal-ler.

3.9 Bebyggelsens 1. sal må kun anvendes til butik eller

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

beværtning i forbindelse med samme forretning/restauration som i stueetagen samt til boliger, hotel og liberalt erhverv.

3.10 Bebyggelsens 2.-3. sal må kun anvendes til boliger og hotel, og bebyggelsens 4. sal må kun anvendes til bolig og hotel.

3.11 Butikker i stueetagen til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 500 m²

3.12 Der må kun placeres dagligvarebutikker, som kan betragtes som specialforretninger eller delikatessforretninger.

Det vil sige, at der ikke kan etableres kiosk eller egentlige dagligvareforretninger, så som discount- og supermarkeder.

3.13 Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må højst have et areal på 500 m².

3.14 Der må i forbindelse med café/restaurant, hotel og lignende forekomme udendørs servering.

3.15 Det på kortbilag 2 viste privat fælles- og friareal i tilknytning til Landts Gård må kun anvendes til parkering og friarealer o.lign.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ

8. Servitutter/Deklarationer

8.1 Servitutter

Der henvises til vedhæftede uofficielle kopi af tingbogsattest af den 28.5.2018(bilag 1).

Det vurderes, at der ikke er servitutter, der er særligt byrdefulde for ejendommen.

9. Offentlig vurdering 2017

9.1 Vurdering

Kr. 3.750.000

9.2 Grundværdi heraf

Kr. 0

10. Forsikringsforhold

10.1 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen J.C. Landt's Hus.

10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand, bygningsbeskadigelse, husejeransvar.

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Ejendommen sælges fri for lejere af nogen art.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse samt en række mindre ejendomsudgifter til blandt andet vicevært og inspektørlønninger.

Varmeregnskabet indeholder udgift til tilsyn med anlæg samt udfærdigelse af regnskab.

12. Driftsbudget (anslået) for ejerlejlighed 27

Bidrag til Ejerforeningen: 14 pladser á kr. 90,- pr. måned, i alt kr. 15.120

13. Kapitalbehov

Købspris kr. 2.100.000
Investeret kapital kr. 2.100.000

14. Øvrige oplysninger

- 14.1 Overtagelse** Brugsretterne kan overtages efter nærmere aftale.
- 14.2 Gæld udenfor købesummen** Ingen gæld.
- 14.3 Momsreguleringsforpligtelse** Der er ingen momsreguleringsforpligtelse. Prisen er inkl. moms.
- 14.4 Energiforhold** Parkeringskælder er uopvarmet.
- 14.5 Miljøforhold** Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.
- 14.6 Mellemsalg** Ret til mellemsalg forbeholdes.
- 14.7 Tinglysningsafgift** Brugsretten tinglyses.

17. Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Torben Clausen

Tlf. 30 56 56 06

torben@clausen-erhverv.dk

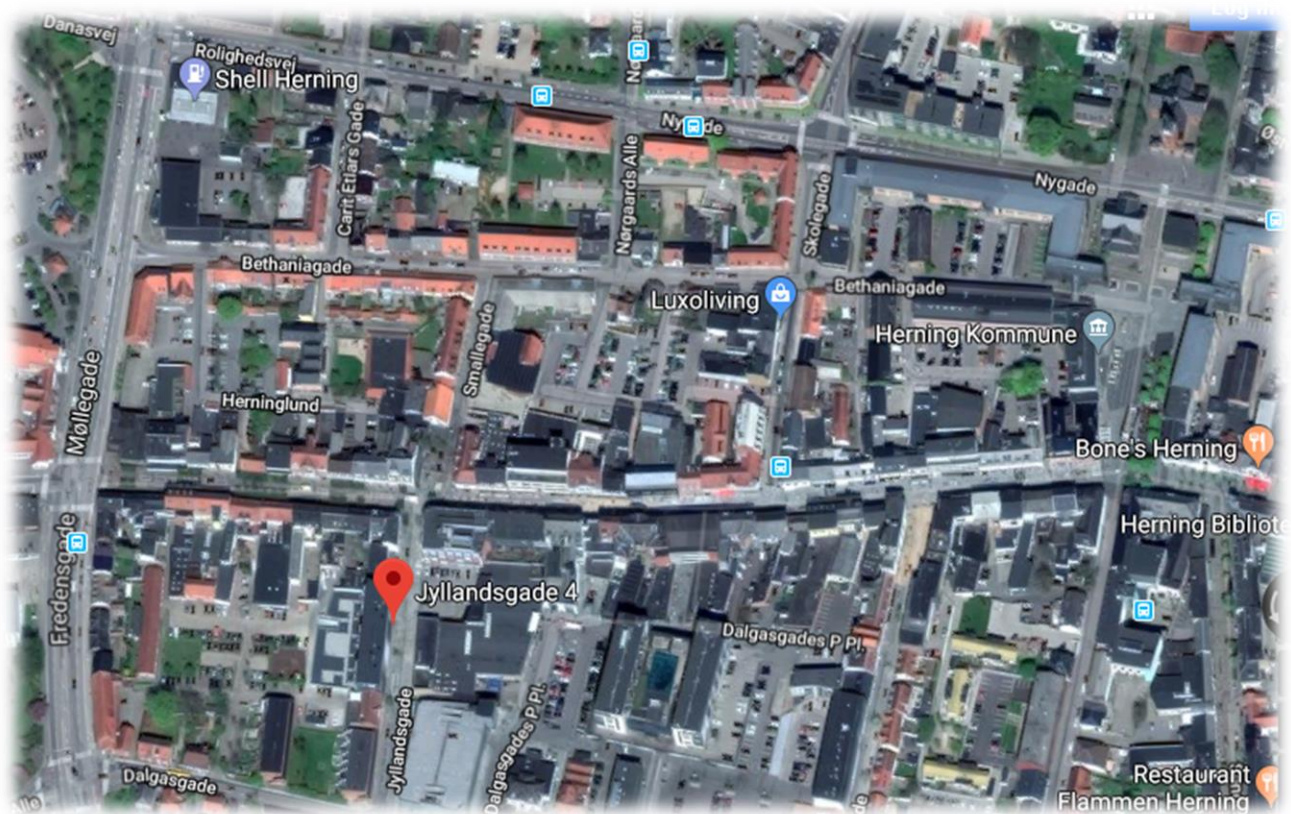
Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883