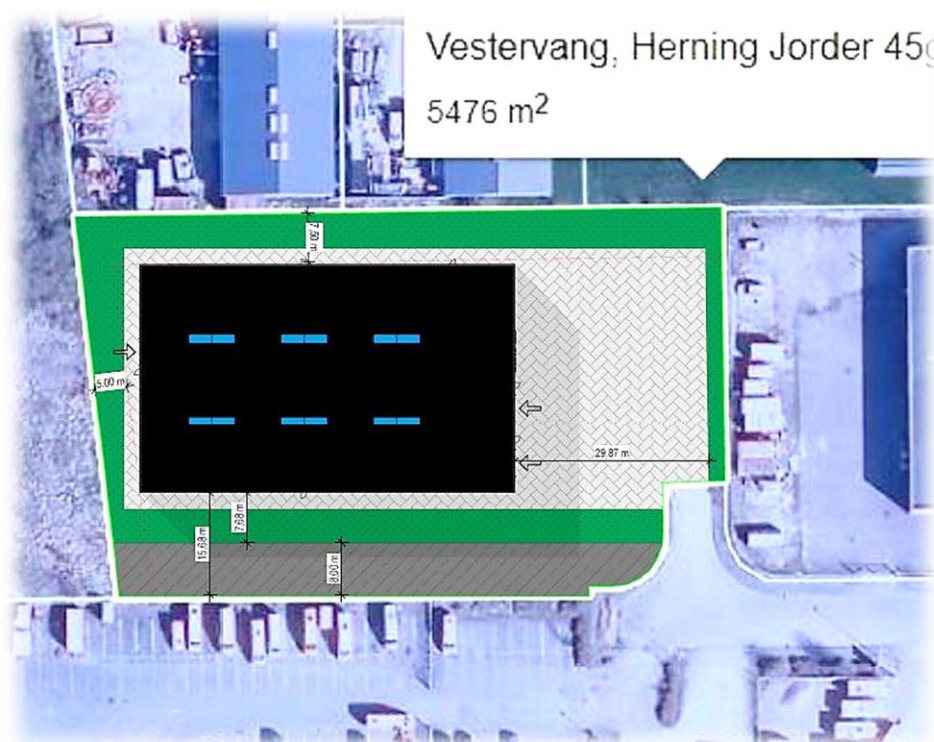


Salgsprospekt

for erhvervsgrund med eller uden bygning

Teglvænget 17, 7400 Herning



Ubebygget grund med eller uden bygning i et fuldt udbygget erhvervsområde.
Ejer tilbyder at opføre og udleje bygning på grunden.

Salgspris kontant, ekskl. moms:

1.095.200,- kr.

Grundareal i h.t. tingbog:

5.476 m²

Sag nr. 17-027

April 2019

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 **Sag nr. / dato** 17-027/ April 2019
- 1.2 **Beskrivelse** Grunden er beliggende på Teglvangenget i Hernings vestlige bydel i et næsten fuldt udbygget erhvervsområde. Ejer tilbyder som alternativt til salg, at opføre lagerhal med mindre administrationsafsnit på grunden efter lejers ønske, med udlejning for øje. Der er forventning om minimum 10 års uopsigelighed fra lejer.
- 1.3 **Historik** Grunden sælges som ubebyggede. Der er iflg. ejer betalt tilslutnings afgift.

2. Salgspris

- 2.1 **Salgspris** Kr. 1.095.200, - kontant.
- 2.2 **Evt. finansiering** clausen-erhverv.dk er eventuelt behjælpelig med kontakt til fremskaffelse af finansiering.
- 2.3 **Refusion** Der foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

3. Beliggenhed

- 3.1 **Matr.nr.** 45g, Vestervang, Herning Jorder
- 3.2 **Postadresse** Teglvangenget 13, 7400 Herning
- 3.3 **Kommune** Herning Kommune

4. Anvendelse

- 4.1 **Nuværende** Grunden er ubebygget
- 4.2 **Anden anvendelse** Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden bebyggelse inden for lokalplanens bestemmelser. Sælger er indstillet på at opføre lagerbygning med administration på grunden med henblik på udlejning. Der forventes 10 prs uopsigelighed på lejekontrakten. Afkastforventning 8% eller efter aftale.

5. Generel beskrivelse

- 5.1 **Opførelsesår** Der er ingen bygninger på grunden
- 5.2 **Kortfattet beskrivelse** Der er tale om én byggegrund, der ligger hen som da de blev erhvervet.

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	5.476 m ²
	Heraf vej	0 m ² .

7. Offentlige forhold og planer

7.1	Zonestatus	Byzone
7.2	Kommuneplan	Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Herning Kommune.
7.3	Lokalplan	Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 14.E5.3

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Der kan i området etableres erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik inden for virksomhedsklasse 1-4, i henhold til §3.3, efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Jf. bilag A.

3.2 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede eller afskærmede varegårde og lignende.

Delområde I

3.3 Delområde I må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4, liberalt erhverv, forlystelsesetablissement, foreningsformål og detailhandel for særligt pladskrævende varer.

3.4 Der må ikke etableres nogen form for boliger.

3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

3.6 Der kan etableres detailhandel for særligt pladskrævende varer med et areal på højest 5000 m² for butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

3.7 Butikker til detailhandel med særligt pladskrævende varer må højest have et areal på 5000 m².

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen, skal medregnes.

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

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

3.8 Der kan i tilknytning til en virksomhed etableres detailhandel med et areal på 5% af virksomhedens bruttoetageareal dog højst 300 m² til salg af produkter, der er fremstillet på virksomheden.

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 tingbogsattester af den 12.04.2019 (bilag 1).

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

9. Offentlig vurdering 2017

9.1 Vurdering Kr. 821.400

9.2 Grundværdi heraf Kr. 821.400

10. Forsikringsforhold

10.1 Forsikringsforhold Der er ikke tegnet forsikring. Der er tale om ubebygget grund.

11. Lejeforhold

11.1 Leje Der er ingen lejeindtægt på grunden.

12. Driftsbudget

12.1 Ejd. skat kommunen 2019. Kr. 67.453

13. Kapitalbehov

Købspris		kr.	1.095.200
Deposita	0		
1/2 registreringsafgift	4.116		
Advokat, anslået	10.000		
Diverse			
Investeret kapital		kr.	1.109.316

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

14. Øvrige oplysninger

- | | | |
|------|--------------------------------|--|
| 14.1 | Overtagelse | Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale. |
| 14.2 | Gæld udenfor købesummen | Ingen gæld. |
| 14.3 | Energiforhold | Der er indbetalt bidrag til Herning Vand A/S og Eniig Varme A/S eller Eniig A/S |
| 14.4 | Miljøforhold | Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven. |
| 14.5 | Mellemsalg | Ret til mellemsalg forbeholdes. |
| 14.6 | Tinglysningsafgift | Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde. |
| 14.7 | Bilag | Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:
<ol style="list-style-type: none">1. Kopi af uofficielle tingbogsattester af 12.04.20192. Krak-kort |

17. Besigtigelse

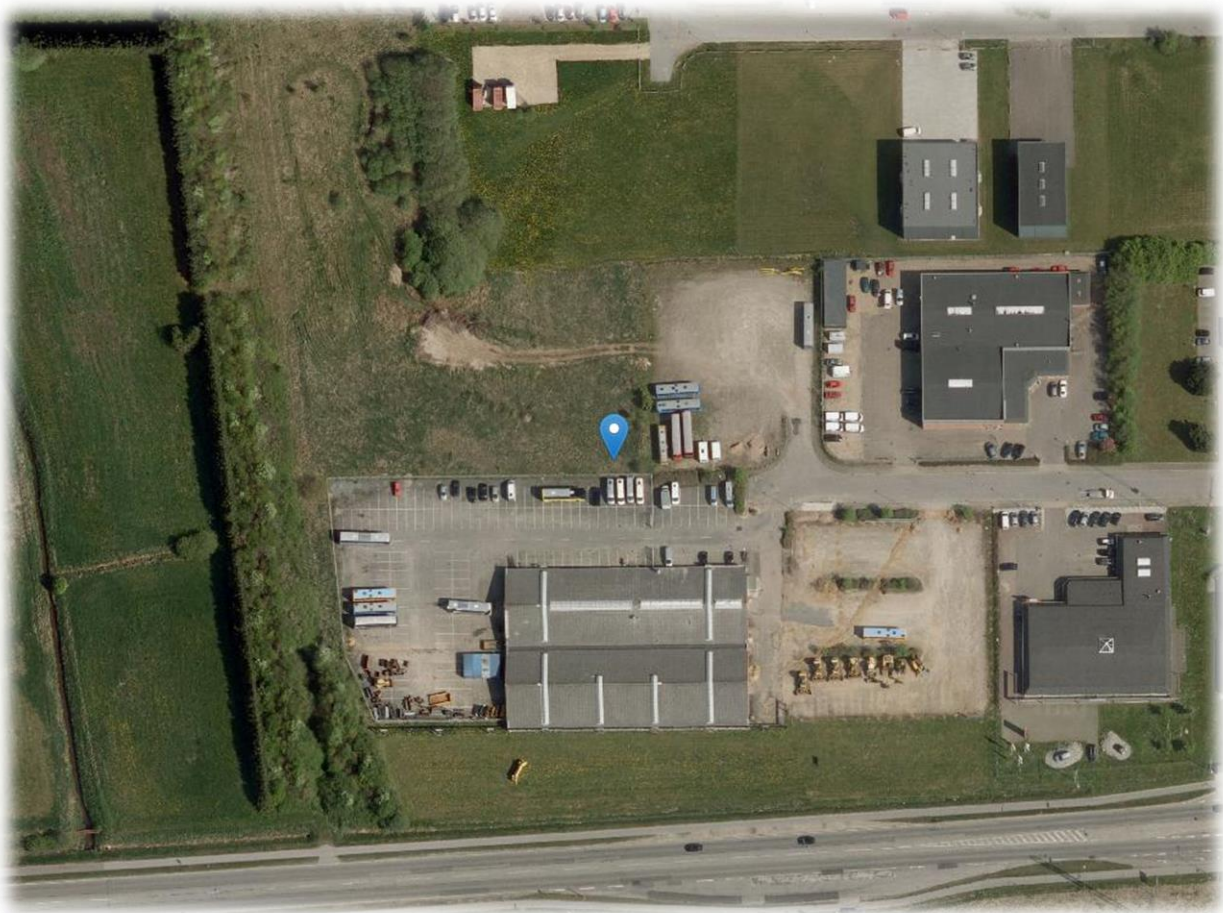
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

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



Teglvænget 17, Herning

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