

# Salgsprospekt

Lager- og værkstedejendommen

Cypresvej 40, 7400 Herning



Lager- og produktionsejendom delvist udlejet til autoværksted.

<b>Salgspris kontant:</b>	<b>3.250.000,- kr.</b>
<b>Bruttoleje:</b>	<b>114.026,- kr.</b>
<b>Startforrentning ved kontant handel:</b>	<b>2,06 %</b>
<b>Årlige afskrivninger:</b>	<b>101.083 kr.</b>
<b>Bruttoetageareal i h.t. BBR:</b>	<b>1.113 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundareal i h.t. tingbog:</b>	<b>3.142 m<sup>2</sup></b>

Sagsnr. 19-039

August 2019

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

## 1. Introduktion

- 1.1 Sagsnr. / dato** 19-039 / August 2019
- 1.2 Beskrivelse** Ejendommen er beliggende Cypresvej 40, 7400 Herning.
- 1.3 Historik** En del af ejendommen anvendes til bilværksted og bilsalg og er udlejet til samme lejer igennem en længere årrække. Ejendommen har tidligere også været hjemsted for auktionshus. Ejendommen er blevet facaderenoveret hen over årsskiftet 2018-. 2019 og fremstår i dag med en flot facade og en administration der er vandskuret. Vinduer og døre i administrationen er ligeledes udskiftet til træ/aluminium
- 1.4 Lejeforhold** En del af ejendommen, 426 m<sup>2</sup> iflg. lejekontrakt, er udlejet til M.T. Auto, mens resten er købers disposition.

## 2. Salgspris

- 2.1 Salgspris** Kr. 3.250.000, - kontant.
- 2.2 Evt. finansiering** clausen-erhverv.dk er behjælpelig med kontakt til fremskaffelse af finansiering.
- 2.3 Refusion** De af lejerne indbetalte kontante deposita refunderes af sælger. Depositata andrager kr. 27.596, -, jf. lejerfortegnelsen (bilag 1).
- Herudover foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

## 3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** 18 ah, Vestervang, Herning Jorder
- 3.2 Postadresse** Cypresvej 40, 7400 Herning
- 3.3 Kommune** Herning

## 4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til bilværksted og er fri til købers disposition.
- 4.2 Anden anvendelse** Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden anvendelse, f.eks. logistikejendom eller grossistvirksomhed.

## 5. Generel beskrivelse

- 5.1 Opførelsesår** Ejendommen er opført i 1980, jf. BBR.
- 5.2 Kortfattet beskrivelse** Ejendommen er beliggende i den vestlige del af Herning by, i et fuldt udbygget erhvervsområde, hvor mange forskellige erhvervstyper er repræsenteret.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

- 5.3 Bygningernes tilstand** Bygningerne fremstår i en almindelig god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ejendommen har omkring årsskiftet 2018-2019 gennemgået en facaderenovering med montering af stålplader, samt isætning af nye træ/aluminiums vinduer i administrationsafsnittet, ligesom administrationen er vand-skuret.
- 5.4 Ejendommens indretning** Ejendommen er indrettet som værksteder med tilhørende servicefaciliteter. Værkstedshallerne er med gode loftshøjder. Der findes desuden kunde og venterum samt lidt administration.
- 5.5 Udenomsarealer** Udenomsarealerne er anlagt som tilkørsel og parkering samt grønne plæner. Der er et stort indhegnet, aflåseligt udenoms areal til den ledige del af ejendommen.

## 6. Arealforhold

- 6.1 Samlet grundareal** 3.142 m<sup>2</sup> ifølge tingbogen.
- Heraf vej** 0 m<sup>2</sup>.
- 6.2 Samlet etageareal** Det samlede areal andrager ifølge BBR 1.113 m<sup>2</sup>.
- Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 426 m<sup>2</sup>. De resterende 687 m<sup>2</sup> er til købers disposition.

## 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.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

**3.1 Enkeltområde 1.29 må kun anvendes til erhvervs-virksomhed: Produktion, udstilling, salg, service og oplagring.**

**3.1.1 Der må ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration. Endvidere må der ikke placeres butikker, der forhandler dagligvarer.**

**3.1.2 Grundene nærmest jernbanen bør fortrinsvis anvendes af virksomheder med behov for jernbanespor.**

**3.1.3 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.**

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

3.2 Enkeltområde 1.51 må kun anvendes til offentlige formål: park, boldbane, campingplads m.m.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 28.7.2019 (bilag 2).

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

## 9. Offentlig vurdering 1.10.2018

9.1 Vurdering Kr. 2.750.000

9.2 Grundværdi heraf Kr. 628.400

## 10. Forsikringsforhold

### 10.1 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand under police nr. 068 469 104.

### 10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand inkl. el-skade, bygningskasko, svamp- og insekt, udvidet rørskadedækning, restværdi, Hus- og grundejeransvar og stikledning.

Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelsesdagen.

## 11. Lejeforhold

### 11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.7.2019 opgjort til kr. 114.026, - ekskl. moms, jf. lejerfortegnelse (bilag 1).

Udlejer (ejer) afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse.

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

### 11.2 Lejere

Ejendommen er delvist udlejet til M.T. Auto. Iflg. lejekontrakten andrager det udlejede areal 426 m<sup>2</sup>.

Lejer forestår selv udvendig renholdelse, herunder græsslåning.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

## 12. Driftsbudget

Årlig leje pr. 1/7 2019 i h.t. vedhæftede Lejespecifikation		kr	114.026
Grundskyld til kommunen 2019	kr	12.679	
Renovation	kr	2.000	
Ejendomsforsikring, anslået	kr	11.940	
Udvendig vedligeholdelse	25 kr./ m2		
"over jord"	kr	10.650	
Administration	kr	10.000	kr 47.269
Driftsmæssigt overskud ved kontant handel			kr 66.757

## 13. Kapitalbehov

### Kapitalbehov (anslået):

Købspris, kontant	kr	3.250.000
Registreringsafgift	kr	10.580
Advokat m.v. anslået	kr	15.000
	kr	3.275.580
Refusion deposita	kr	(27.596)
<b>Købers kapitalbehov ved kontant handel</b>	kr	<b>3.247.984</b>

## 14. Købers startforrentning

Under forudsætning af det beregnede driftsmæssige resultat før afskrivning samt det anførte kapitalbehov, vil køber i år 1 opnå en forrentning på 2,06% ved kontant handel af den investerede kapital:

### Startforrentning kontant handel:

$$\frac{66.757}{3.247.984} \times 100 = 2,06\%$$

## 15. Afskrivninger (vejledende)

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr	3.275.580
Grundværdi 22,85% heraf	kr	(748.500)
Bygning og installationer	kr	2.527.080
Værdi af tekniske installationer 10%	kr	252.708
Restbygningsværdi	kr	2.274.372
Ejendommen er delvis afskrivningsberettiget.		
Etageareal i alt	m2	426
Afskrivningsberettiget del af ejendom	m2	426
Afskrivningsberettiget del		100,00%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr	2.274.372

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

Bygningsværdi	4%	kr	90.975
Installationer	4%	kr	10.108
I alt		kr	101.083

Afskrivningsberegningen er vejledende og forudsætter bl.a., at

ejendommen er fuldt udlejet, og at 426 m<sup>2</sup>  
i forhold til 426 m<sup>2</sup>

anvendes til afskrivningsberettigede formål.

Hvis hele ejendommen anvendes til afskrivningsberettigede formål, vil ovenstående vejledende beregninger ikke være gældende.

## 6. Øvrige oplysninger

- 16.1 Overtagelse** Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.
- 16.2 Gæld udenfor købesummen** Ingen gæld.
- 16.3 Momsreguleringsforpligtelse** Ejendommen er momsregistreret. Momsreguleringsforpligtelsen overtages af køber.
- 16.4 Energiforhold** Bygningerne (værkstedet) opvarmes med centralvarme (oliefyrt) fra eget anlæg. Der er el - varme i administrationsafsnittet og luft til luft varmepumper. Der er indført stik til fjernvarme i ejendommen.
- 16.5 Miljøforhold** Ejendommen er V1 kortlagt i henhold til jord-forureningsloven (Mulig forurennet).
- 16.6 Mellemsalg** Ret til mellemsalg forbeholdes.
- 16.7 Tinglysningsafgift** Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde.
- 16.8 Bilag** Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:
1. Lejerfortegnelse
  2. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 28-07-2019
  3. Fotomontage

## 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](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883





Ejendommen set fra nordøst



Lyse og venlige værkstedslokaler

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883



**Cypresvej 40, 7400 Herning**

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883