

Salgsprospekt

Hammerum Hovedgade 130A-C, 7400 Herning



Velbeliggende kombineret butiks- og lagerejendom

Salgspris kontant:	10.000.000 kr.
Bruttoleje:	802.482 kr.
Startforrentning ved kontant handel:	7,39 %
Årlige afskrivninger:	388.865 kr.
Bruttoetageareal i h.t. BBR:	1.577 m²
Grundareal i h.t. tingbog:	4.061 m²

Sagsnr. 19-065

December 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 Sagsnr. / dato	19-065 / December 2019
1.2 Beskrivelse	Ejendommen er beliggende i den østlige udkant af Hammerum by på Hammerum Hovedgade med en årsdøgntrafik på ca. 6.500 biler. Hammerum Hovedgade var hovedvejen mellem Herning og Aarhus, men har på grund af den tætte placering ved Ikast bevaret en stor del trafik.
1.3 Historik	Ejendommen der er opført i 2011, har stadig de oprindelige lejere. En enkelt af disse, har på grund af pladsproblemer valgt at fraflytte ejendommen i løbet af 2020.
1.4 Lejeforhold	Ejendommen er fuldt udlejet til Klædeskabet og Kølkær Stof. Tex Time fraflytter ejendommen i løbet af 2020.
2. Salgspris	
2.1 Salgspris	Kr. 10.000.000 kontant.
2.2 Evt. finansiering	clausen-erhverv.dk er behjælpelig med kontakt til fremskaffelse af finansiering.
2.3 Refusion	Der foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter. Der er p.t. ikke indbetalt kontant depositum.
3. Beliggenhed	
3.1 Matr.nr.	10eb Hammerum By, Gjellerup
3.2 Postadresse	Hammerum Hovedgade 130A-C, 7400 Herning
3.3 Kommune	Herning Kommune
4. Anvendelse	
4.1 Nuværende	Ejendommen anvendes til butik, lager og kontor.
4.2 Anden anvendelse	Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden anvendelse, f.eks. handelsvirksomheder eller postordre virksomheder.
5. Generel beskrivelse	
5.1 Opførelsesår	Ejendommen er opført i 2011, jf. BBR.
5.2 Kortfattet beskrivelse	Ejendommen er opført i U-form med butikker i de to ben og lager og kontor i den del af bygningen der forbinder de to ben. Ejendommen er opført i beton/tegl og beklædt med sinusstålplader udvendigt. Taget er Built Up med tagpap.
5.3 Bygningernes tilstand	Bygningen fremstår i en velvedligeholdet stand.

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

- 5.4 Ejendommens indretning** Ejendommen er indrettet med i alt tre lejemål. 130A er en detailbutik der handler med tøj. 130B er en grossistvirksomhed der handler med tøj. Lejemålet er indrettet med indgangsparti, lager, showroom, toilet og kontor. 130C er en metervarebutik der desuden handler med tilbehør, garn m.m.
- 5.5 Udenomsarealer** Udenomsarealerne er i den fælles gård indrettet som parkering og tilkørsel belagt med betonsten.

6. Arealforhold

- 6.1 Samlet grundareal** 4.061 m² ifølge tingbogen.
- Heraf vej** 0 m².
- 6.2 Samlet etageareal** Det samlede areal andrager ifølge BBR 1.577 m², fordelt på 130A 429 m², 130B, 652 m² og 130C, 496 m².

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 Byplanvedtægt nr.29

§ 3. OMRÅDE II: ERHVERVSFORMÅL.

3.1 Området syd for hovedlandevejen udlægges til servicestation med de dertil hørende funktioner, samt til erhvervs- og serviceformål.

Området nord for hovedlandevejen udlægges til erhvervs- og serviceformål.

3.2 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes én beboelseslejlighed, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Udendørs oplag må kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Der må på ejendommene ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

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

Endvidere er det tilladt at opføre handels- og kontorvirksomheder.

3.3 Bygningernes rumfang må ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af grundarealet uden tillægsareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt termøn, herunder eventuelle kvi-ste, fremspring m.v.

3.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveau-plan), målt efter reglerne i byggelovgivningen. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendigvis gør det.

3.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el.lign. Gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald o. lign. skal overholdes.

3.6 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

3.7 Enhver form for skiltning i området skal godkendes af byrådet.

3.8 Bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 25 m, fra hovedlandevejens midte.

3.9 Ved udstykning må ingen facadelængde være under 30 m.

3.10 Langs syd skel og del af øst skel for det syd for hovedlandevejen beliggende erhvervsområde udføres en 10 m. bred beplantning til afskærmning mellem erhvervs- og boligområde.

3.11 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

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.

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

8. Servitutter/Deklarationer

8.1 Servitutter

Der henvises til vedhæftede uofficielle kopi af tingbogsattest af den 04.11.2019 (bilag 2).

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

9. Offentlig vurdering 2019

9.1 Vurdering Kr. 15.100.000

9.2 Grundværdi heraf Kr. 487.300

10. Forsikringsforhold

10.1 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos alm. Brand Forsikring A/S under police nr. 104 631 789.

10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand, bygningsbeskadigelse.

Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelsesdagen.

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.11.2019 opgjort til kr. 802.482 ekskl. moms, jf. lejerfortegnelse (bilag 1).

Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse.

11.2 Lejere

Ejendommen er fuldt udlejet til Klædeskabet, Tex Time og Kølkær Stof og Hobby

12. Driftsbudget

Årlig leje pr. 1/1 2019 i h.t. vedhæftede lejespecifikation

kr 802.482

Grundskyld til kommunen kr 10.004

Renovation kr 6.000

Ejendomsforsikring, anslået kr 12.533

Udvendig vedligeholdelse 20 kr./m²

"over jord" kr 31.540

Administration kr 10.000

kr 70.077

Driftsmæssigt overskud ved kontant handel

kr 732.405

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

13. Kapitalbehov

Det opgjorte kapitalbehov er excl.saldo i henhold til refusionsopgørelse.

Kapitalbehov (anslået):

Købspris, kontant	kr	10.000.000
Registreringsafgift	kr	30.830
Advokat m.v. anslået	kr	15.000
	kr	10.045.830
Refusion deposita	kr	(133.000)
Købers kapitalbehov ved kontant handel	kr	9.912.830

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 7,39% ved kontant handel af den investerede kapital:

Startforrentning kontant handel:

$$\frac{732.405}{9.912.830} \times 100 = 7,39\%$$

15. Afskrivninger

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	Kr.	10.045.830
Grundværdi 3,23% heraf	kr	(324.194)
Bygning og installationer	kr	9.721.636
Værdi af tekniske installationer 10%	kr	972.164
Restbygningsværdi	kr	8.749.472

Ejendommen er delvis afskrivningsberettiget.

Etageareal i alt	m2	1.577
Afskrivningsberettiget del af ejendom	m2	1.577
Afskrivningsberettiget del		100,00%

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi

Bygningsværdi 4%	kr	8.749.472
Installationer 4%	kr	349.979
I alt	kr	38.887

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

Afskrivningsberegningen er vejledende og forudsætter bl.a., at

ejendommen er fuldt udlejet, og at 1.577 m2

i forhold til 1.577 m2

anvendes til afskrivningsberettigede formål.

Offentlig vurdering 15.100.000

Grundværdi 487.300

16. 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 opvarmes med fjernvarme
- 16.5 Miljøforhold** Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jord-forureningsloven.
- 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 04.11.2019
 3. Krak-kort

17. Besigtigelse

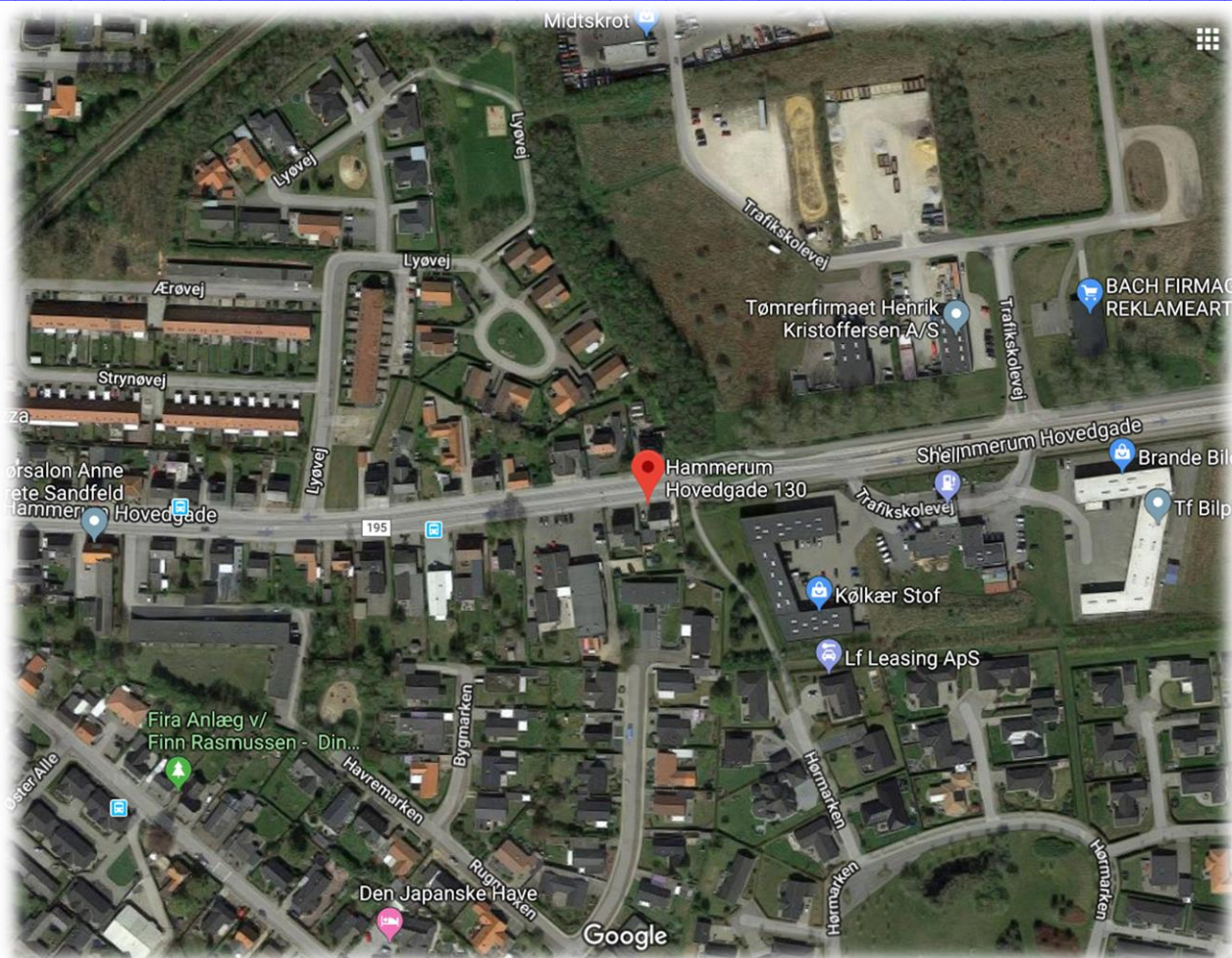
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

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



Kølkær Stof Hammerum Hovedgade 130C, 7400 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