

# Salgsprospekt

for investeringsejendommen

**Bredgade 51, 7400 Herning**



Blandet bolig- og erhvervsejendom på gågaden i Herning

<b>Salgspris kontant:</b>	<b>4.995.000 kr.</b>
<b>Bruttoleje:</b>	<b>435.600 kr.</b>
<b>Startforrentning ved kontant handel:</b>	<b>7,23 %</b>
<b>Årlige afskrivninger:</b>	<b>80.080 kr.</b>
<b>Bruttoetageareal i h.t. BBR:</b>	<b>487 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundareal i h.t. tingbog, inkl. 68 m<sup>2</sup> vej:</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>

Sagsnr. 19-064

**December 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** 19-064/ December 2019
- 1.2 Beskrivelse** Ejendommen er beliggende i den vestlige del af Bredgade der i dag er ensrettet sivegade med trafikken mod vest. Der er flere muligheder for parkering på Bredgade.
- 1.3 Historik** Ejendommen har igennem en længere årrække været anvendt mad ud af huset og pizza restaurant smat boliger. Den nuværende ejer har drevet forretning i ejendommen siden 2006 og fortsætter som lejer i ejendommen.
- 1.4 Lejeforhold** Ejendommen er fuldt udlejet til Lones Køkken (Erhverv) og fire bolig lejere.

## 2. Salgspris

- 2.1 Salgspris** Kr. 4.995.000 kontant.
- 2.2 Evt. finansiering** Ejendommen sælges kontant.
- 2.3 Refusion** De af lejerne indbetalte kontante deposita refunderes af sælger. Deposita andrager kr. 150.900, jf. lejerfortegnelsen (bilag 1).
- Herudover foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

## 3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** 999a, Herning Bygrunde
- 3.2 Postadresse** Bredgade 51, 7400 Herning
- 3.3 Kommune** Herning Kommune

## 4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til bolig og erhverv
- 4.2 Anden anvendelse** Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden anvendelse, f.eks. alle former for erhverv i stueetagen og boliger på etagerne...

## 5. Generel beskrivelse

- 5.1 Opførelsesår** Ejendommen er opført i 1887 og til- og ombygget i 2006, jf. BBR.
- 5.2 Kortfattet beskrivelse** Ejendommen består af erhvervslokaler i stueetagen (pizza forretning og restaurant, cafe i stueetagen og boliger på etagerne.

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** Bygningen trænger til en kærlig hånd visse steder, men fremstår ellers delvist renoveret.
- 5.4 Ejendommens indretning** Ejendommen er indrettet med erhverv i stueetagen og boliger på 1. og 2. sal.
- 5.5 Udenomsarealer** Udenomsarealerne er udlagt som gårdareal der primært anvendes af erhvervslejemålet i stueetagen som parkering og tilkørsel.

## 6. Arealforhold

- 6.1 Samlet grundareal** 479 m<sup>2</sup> ifølge tingbogen.
- Heraf vej** 68 m<sup>2</sup>.
- 6.2 Samlet etageareal** Det samlede areal andrager ifølge BBR 487 m<sup>2</sup>, heraf 244 m<sup>2</sup> bolig. Desuden er der 106 m<sup>2</sup> kælder.
- Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 276 m<sup>2</sup> samt 70 m<sup>2</sup> kælder og 251 m<sup>2</sup> bolig.

## 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. 11.C2.2

Torben Clausen, Klokkvænget 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 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel som f.eks. restauration, boliger, herunder ungdomsboliger.
- 3.3 Der kan i området etableres virksomheder, der kun gik af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, butik, restauration, hotel, offentlige formål, elektronik værk for virksomhedsklasse 1-2 efter kommuneplanen og Lokalplanlægning – Boliger og erhverv i byerne”, Jf. bilag 2.
- 3.4 Det samlede areal til butikker inden for lokalplanens område. Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker i henhold til beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af arealet mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog ikke mere end 10% af bruttoetagearealet.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumper og køretøjer, campingvogne, trailere og lignende lystbåde.
- 3.6 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring af køretøjer, campingvogne, trailere og lignende lystbåde.
- 3.7 Der kan i delområderne I, II og III etableres boliger, herunder restauranter og butikker. I delområde II kan der etableres butikker.
- 3.8 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøproblemer.
- 3.9 Randbebyggelsens stueetage må i delområde I og II kun anvendes til forlystelsesetablisseringer som f.eks. café/restaurant og randbebyggelsens stueetage i delområde I og II. Der må ikke etableres liberale erhverv, pengeinstitutter og randbebyggelsens stueetage i delområde I og II. I delområde I og II må der ikke etableres tilknytning til hotel i stueetage.
- 3.10 Randbebyggelsens 1. sal må kun anvendes til butik eller forretning i stueetagen samt til liberale erhverv, boliger og restauranter.
- 3.11 Randbebyggelsens øvrige etager må kun anvendes til boligformål.
- 3.12 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 100 m<sup>2</sup>.

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 25.10.2019 (bilag 2).

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

## 9. Offentlig vurdering 2018

9.1	Vurdering	Kr.	4.500.000
9.2	Grundværdi heraf	Kr.	1.359.400

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

## 10. Forsikringsforhold

- 10.1 Forsikringsforhold** Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring under police nr. 053560687.
- 10.2 Dækning** Forsikringen dækker bygningsbrand, el-skade, restværdiforsikring, anden skade, glasforsikring.
- Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelsesdagen.

## 11. Lejeforhold

- 11.1 Leje** Den samlede årlige leje er pr. 1.12.2019 opgjort til kr. 435.600 ekskl. moms, jf. lejerfortegnelse (bilag 1).
- Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse.
- Varmeregnskabet indeholder udgift til tilsyn med anlæg samt udfærdigelse af regnskab.
- 11.2 Lejere** Ejendommen er fuldt udlejet til et erhvervslejemål i stueetage og kælderens og 4 boliglejemål på etagerne ovenfor inkl. tagetagen

## 12. Driftsbudget

Årlig leje pr. 1/12 2019 i h.t. vedhæftede lejespecifikation		kr	435.600
Grundskyld til kommunen	Kr	28.248	
Renovation	kr	5.643	
Ejendomsforsikring, anslået	kr	9.000	
Udvendig vedligeholdelse "over jord"	50 kr./m <sup>2</sup>		
Administration	kr	26.350	
	kr	15.000	kr 84.241
Driftsmæssigt overskud ved kontant handel			kr 351.359

## 13. Kapitalbehov

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

### Kapitalbehov (anslået):

Købspris, kontant	kr	4.995.000
Registreringsafgift	kr	15.685
Advokat m.v. anslået	kr	10.000
	kr	5.020.685
Refusion deposita	kr	(162.900)
<b>Købers kapitalbehov ved kontant handel</b>	kr	<b>4.857.785</b>

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

## 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 7,23% ved kontant handel af den investerede kapital:

### Startforrentning kontant handel:

$$\frac{351.359}{4.857.785} \times 100 = 7,23\%$$

## 15. Afskrivninger

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer

og grund incl. købsomkostninger		kr	5.020.685
Grundværdi	30,21% heraf	kr	(1.516.693)
Bygning og installationer		kr	3.503.992
Værdi af tekniske installationer	10%	kr	350.399
Restbygningsværdi		kr	3.153.593

Ejendommen er delvis afskrivningsberettiget.

Etageareal i alt		m2	527
Afskrivningsberettiget del af ejendom		m2	276
Afskrivningsberettiget del			52,37%

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi

		kr	1.651.597
--	--	----	-----------

Bygningsværdi	4%	kr	66.064
Installationer	4%	kr	14.016
I alt		kr	80.080

Afskrivningsberegningen er vejledende og forudsætter bl.a., at ejendommen er fuldt udlejet, og at

	276	m2
i forhold til	527	m2

anvendes til afskrivningsberettigede formål.

Offentlig vurdering	4.500.000
Grundværdi	1.359.400

## 16. Øvrige oplysninger

**16.1 Overtagelse** Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.

**16.2 Gæld udenfor købesummen** Ingen gæld.

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

<b>16.3 Momsreguleringsforpligtelse</b>	Ejendommen er momsregistreret. Momsreguleringsforpligtelsen overtages af køber.
<b>16.4 Energiforhold</b>	Bygningerne opvarmes med fjernvarme
<b>16.5 Miljøforhold</b>	Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jord-forureningsloven.
<b>16.6 Mellemsalg</b>	Ret til mellemsalg forbeholdes.
<b>16.7 Tinglysningsafgift</b>	Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde.
<b>16.8 Bilag</b>	Som bilag til nærværende prospekt vedlægges: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lejerfortegnelse</li><li>2. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 25.10.2019</li><li>3. Fotomontage</li><li>4. Krak-kort</li></ol>

## 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](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883