

Salgsprospekt

for brugsretten til 15 parkeringspladser

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



Brugsretten til 15 velbeliggende aflåste parkeringspladser i Herning City.

Salgspris: 12 stk. a kr. 100.000 inkl. moms og 3 stk. a kr. 87.500 inkl. moms **1.462.500 kr.**

Bruttoetageareal hele kælderen i h.t. ejerlejlighedskort: 1.071 m²
Grundareal i h.t. tingbog: 2.399 m²

Sags nr. 18-043

Maj 2021

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/ Maj 2021.
- 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. 1.462.500 inkl. moms 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 til nogle 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 | 0 m 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, forlystelsesetablissementer 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, forlystelsesetablissementer, restauration, liberalt erhverv og lignende inden for virksomhedsklasse 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 kælderen, 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, personalefitnessfaciliteter 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 områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation og klimatilpasningsanlæg som f.eks. regnbæde.

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 forlystelsesetablissementer, som f.eks. café/restaurant. Dog må der ikke etableres spillehaler.

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

3.9 Bebyggelsens 1. sal må kun anvendes til butik eller 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 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 21.4.2021 (bilag 1).

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

9. Offentlig vurdering 2019

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. Landts Hus.

10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand, bygningsbeskadigelse, husejeransvar.

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

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Der er p.t. 4 af pladserne der er udlejet. Den ene er uopsigelig indtil 15.9.2022. Herefter 3 måneders opsigelse. De øvrige lejer har 3 måneders opsigelse.

Pladserne er udlejet til kr. 300,- pr. måned inkl. moms, plus 88,54 til drift.

12. Driftsbudget (anslået) for ejerlejlighed 27

Bidrag til Ejerforeningen: 15 pladser á kr. 90,- pr. måned, i alt kr. 16.200

13. Kapitalbehov

Købspris	kr.	1.462.500
Investeret kapital	kr.	1.462.500

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 at overtage. Momsfradrag kan eventuelt opnås ved overtagelse af 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

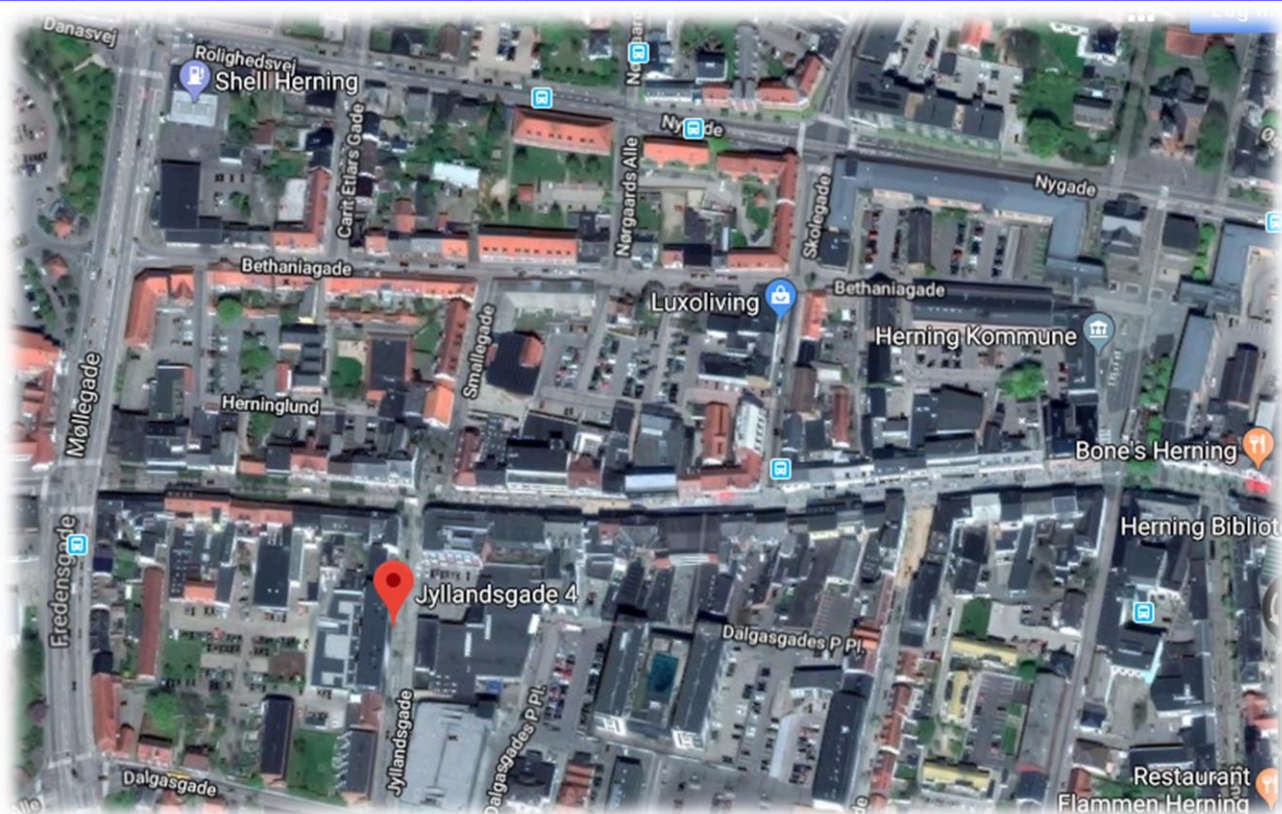
Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 E-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



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