

Fredericia den 18.7.2019

Att.: Herning Kommune v. Kim Bredgaard Grarup.

Brændgårdvej 101, 7400 Herning.

Åsteds- og forligsforretning den 11. jul. 2019 kl. 15.00 med henblik på at etablere en rundkørsel til betjening af trafik til og fra Holing Engpark.

Det er aftalt, at Kim Bredgaard Grarup lader dette brev indgå i sagsbehandlingen og videredistribuerer brevet til byrådsmedlem Karlo Brundbjerg og/eller til den/de rette person(er)/myndighed(er) i Herning Kommune.

Ifølge aftale fremsendes hermed:

1. E-mail-korrespondance af 5.-6. maj 2015, hvor det fremgår, at der forud for Herning Kommunes ændring i lokalplan i 2019 ingen begrænsninger var i forhold til at nedrive/bygge nyt på matrikel 2H, Herning Jorder beliggende Brændgårdvej 101, bortset fra, at de normale regler i planloven skal følges.
2. Argumentation i forhold til mit fremsatte krav til Herning Kommune om en overtagelsespris på kr. 2.600.000,00.

e-mail-korrespondance af 5.-6. maj 2015 – uddybning.

Efter overtagelse af mit barndomshjem, blev mine planer for ejendommen sat på stand by, da jeg blev opmærksom på, at der på Herning Kommunes Byplanudvalgs møde den 18. sep. 2017 under punkt 147 og 148 blev fremsat planer om ændring af lokalplaner for området vest for ejendommen, således at der kunne etableres en ny bydel. Ifølge den indtil da gældende lokalplan skulle der etableres en campingplads. Her. Ifølge de tegninger, der var udarbejdet af arkitektgruppen Årstiderne på vegne af entreprenøren Jacobsen Group, gik der en vej hen over min ejendom – se bilag fra udvalgmødet.

Da jeg fik mulighed for at gøre indsigelse imod planerne, gjorde jeg gældende, at da min ejendom indtager en helt central, strategisk placering i forhold til at kunne realisere byggeprojektet, burde det være Jacobsen Group, der erhvervede sig min ejendom, på samme vis, som Jacobsen Group har erhvervet sig ejendommen Brændgårdvej 103 med jordtilliggende.

Argumentation i forhold til mit fremsatte krav til Herning Kommune om en overtagelsespris på kr. 2.600.000,00. Prisen bygger på simpel logik og et ønske om at få afsluttet sagen hurtigt. Det er ikke et udgangspunkt for forhandling. I givet fald ville mit krav have været kr. 3.500.000,00.

Desuden vil jeg gerne gøre opmærksom på, at jeg som udgangspunkt ikke ønsker, at min ejendom beliggende Brændgårdvej 101, 7400 Herning bliver eksproprieret. Set i forhold til, at Herning Kommune har vedtaget en ny lokalplan for området, hvor inddragelsen af min ejendom er helt nødvendig for at kunne realisere planerne om at etablere en helt ny bydel, er jeg også realistisk.

For mig handler det nu om, at jeg skal kompenseres for det tab, som jeg pådrages ved at miste råderetten over min ejendom, som har været i min families eje i omkring 100 år.

Min bedstefar muremester Madsen og min bedstemor købte huset på Brændgårdvej 101 i Herning for omkring 100 år siden, og her opdrog de 5 drenge og en pige. Pigen var min mor, og hun og min far overtog huset, da min bedstemor flyttede i en ældrebolig. Min mor og far fik 1 pige og 6 drenge, og vi er alle født der ved hjemmefødsler. Jeg og min familie har derfor en helt særlig tilknytning til stedet.

Min mor døde i 2015, hvorefter min søster Jytte, min bror Erling og jeg overtog ejendommen. Planen var, at min søster skulle rydde op, hvorefter huset skulle erstattes med en ny, moderne ejendom i 2 etager med udsigt over enge og sø. For os har området altid været en perle med byen på den ene side og smuk natur på den anden.

I den proces, der startede den 18. sep. 2017 med punkt 147 og 148 på Herning Kommunes Byplanudvalgs møde, har jeg argumenteret for, at min ejendom indgår som en integreret del af bydelen Holing Engpark og at det derfor burde være virksomheden Jacobsen Group, der burde erhverve sig min ejendom i fri handel. Jeg finder det særdeles kritisabelt, at min ejendom skal eksproprieres af Herning Kommune, for at Jacobsen Group kan tjene en formue på at sælge byggegrunde 50-100 meter fra min grund.

Ved Åstedsforretningen den 11.7.2019 kl. 15.00, fik jeg udleveret et vurderingsrapport, der var udarbejdet af ejendomsmæglerkæden Nybolig. I materialet sammenlignes matriklen på Brændgårdvej 101 med forskellige grunde og ejendommen i Herning. Ejendommen vurderes til en handelspris på 1 mio. kr.

Helt overordnet finder jeg de præmisser, der fremgår af rapporten irrelevante i forhold til at fastsætte en ekspropriationspris. Det, der i rapporten vurderes, er den konkrete ejendom, således som den fremstår i dag. Men erstatningsbeløbet skal også tage højde for forventninger til udviklingen i området. Formålet med en ekspropriation er, at ejer bliver holdt skadesløs for de tab, vedkommende lider – herunder tabte indtægter. Dette forhold er ikke inddraget i vurderingsrapporten.

I materialet sammenlignes der heller ikke med de nyudstykkede grunde i Holing Engpark, som udbydes via ejendomsmæglerkæden EDC. De herlighedsværdier, der gælder for denne udstykning, gælder også for min ejendom. Min ejendom kan derfor sammenlignes med disse grunde.

I Holing Engpark er grunde på ca. 600 kvm sat til salg for 1,3 mio. kr., hertil kommer tilslutningsafgifter på ca. 100.000 kr. Brændgård 101 har et grundareal på 1.205 kvm. Der vil derfor kunne udstykkes 2 grunde på hver 600 kvm. – se oversigtskort. Med 100-årige træer og støjdæmpende foranstaltninger i form af en muret mur med inspiration fra gamle, engelske haver ud imod Brændgårdvej, vil der være tale om meget attraktive grunde. Pris i alt: 2,6 mio. kr.

Det er den enkle model, men der kan argumenteres for flere modeller for hvorledes, jeg som ejer af ejendommen Brændgårdvej 101, 7400 Herning skal kompenseres for, at Herning Kommune eksproprierer min ejendom.

Model 1: Den nuværende ejendom nedrives og en ny opføres.

Med et grundareal på 1.200 kvm. og en bebyggelsesprocent på 25%, vil der kunne opføres en ejendom på i alt 400 kvm. Der påtænkes opført et kvalitetsbyggeri med 4 lejemål til den/de krævende senior/er.

Fundamentet påtænkes opført, så der kan etableres en kælder, hvilket vil øge lejlighedernes attraktion. Ud imod Brændgårdvej opføres der en muret mur med inspiration fra engelske haver. Med en opførelsespris på 14-16.000 kr. pr. kvm. er det beregnet, at denne investering vil give et provenu på i alt kr. 4,7 mio. over 30 år.

Pris pr. kvm.	Antal kvm.	Pris for opførelse
15.000,00	400,00	6.000.000,00
Antal lejemål	Husleje pr. mdr.	Antal mdr.
4	8.000,00	12,00
Årlig indtægt	År	Samlet indtægt
384.000,00	30	11.520.000,00
Forrentning/ledige perioder:		820.000,00
Samlet overskud:		4.700.000,00

Model 2: Sammenlignelige grunde i Holding Engpark.

Ved åstedsforretning den 11.7.2019 blev der udleveret et salgsprospekt fra ejendomsmægleren Nybolig. I materialet sammenlignes matriklen på Brændgårdvej 101 med forskellige grunde og ejendommen i Herning. Men ikke med det mest nærliggende, som er de nyudstykkede grunde i Holing Engpark. I Holing Engpark er grunde på ca. 600 kvm sat til salg for 1,3 mio. kr., herudover kommer tilslutningsafgifter på ca. 100.000 kr. Brændgård 101 har et grundareal på 1.205 kvm. Der vil derfor kunne udstykkedes 2 grunde på hver 600 kvm. – se oversigtskort. Med 100-årige træer og støjdempende foranstaltninger i form af en muret mur ud imod Brændgårdvej, vil der være tale om meget attraktive grunde. Pris: 2,6 mio. kr.

Model 3: Sammenligning med ejendommen beliggende Brændgårdvej 103.

Ejendommen med jordtilliggender blev ifølge w.ois.dk solgt for kr. 14,5 mio. Fordelingen imellem ejendom (5000 kvm.) og jordtilliggender (8,4 hektar) fremgår ikke, men det skal bemærkes, at ved salg af ejendom beskattes gevinsten ikke, mens salg af jordtilliggender gør. I forhold til at prissætte min ejendom, er det relevant for en taksationskommission at få adgang til denne fordeling. Det skal bemærkes, at ejendommen Brændgårdvej 103 efterfølgende er blevet revet ned, hvorfor en sammenligning imellem de to ejendomme (Brændgårdvej 101 og 103) stand ingen betydning har.

Model 4: Fri handel.

Såfremt Herning Kommune frafalder sit ønske om at ekspropriere, kan jeg enten opføre en ejendom på max. 400 kvm. eller ejendommen kan sælges som den fremstår til en interesseret køber. Her vil salgsprisen være en del højere end model 2, idet jeg og min familie fratages muligheden for at opføre en ejendom et sted, som har meget stor affektionsværdi for os og herlighedsværdi for mig, idet det er her jeg og mine 6 søskende er født. Holing Engparks bygherre vil utvivlsomt være villig til at kompensere os dette tab.

I salgsprospektet fra ejendomsmægleren fra EDC fremhæves området:



Fantastisk, naturskøn, udstykning i Herning by og tæt v/Fuglsang sø

Nu udbydes 11 nye attraktive grunde i Herning by, beliggende tæt v/skole, indkøb og Hernings flotte svømmehal. Grundene starter ved 621 m² op til 877 m² og er yderst centralt beliggende i forhold til Fuglsang sø samt de skønne friarealer rundt om søen og desuden centralt beliggende i forhold til Herning's centrum.

Grundene må bebygges op til 30%, med yderligere 30 kvm. til udhuse m.m. og med en maksimumshøjde på 8,5 m. Bebyggelse skal være i 2 plan, hvilket bl.a. giver god mulighed for en super udsigt og desuden mulighed for etablering af skøn udsigtsterrasse.

Priserne varierer fra 1.300.000,- til 1.450.000,- + tilslutningsafgifter.

Tilslutningsudgifter forventes at udgøre ca. kr. 100.000,00.