

05. september 2017

SALGSPROSPEKT

Projektgrund
Østergade 31, m.fl.
7000 Fredericia
Sagsnummer 639S1027



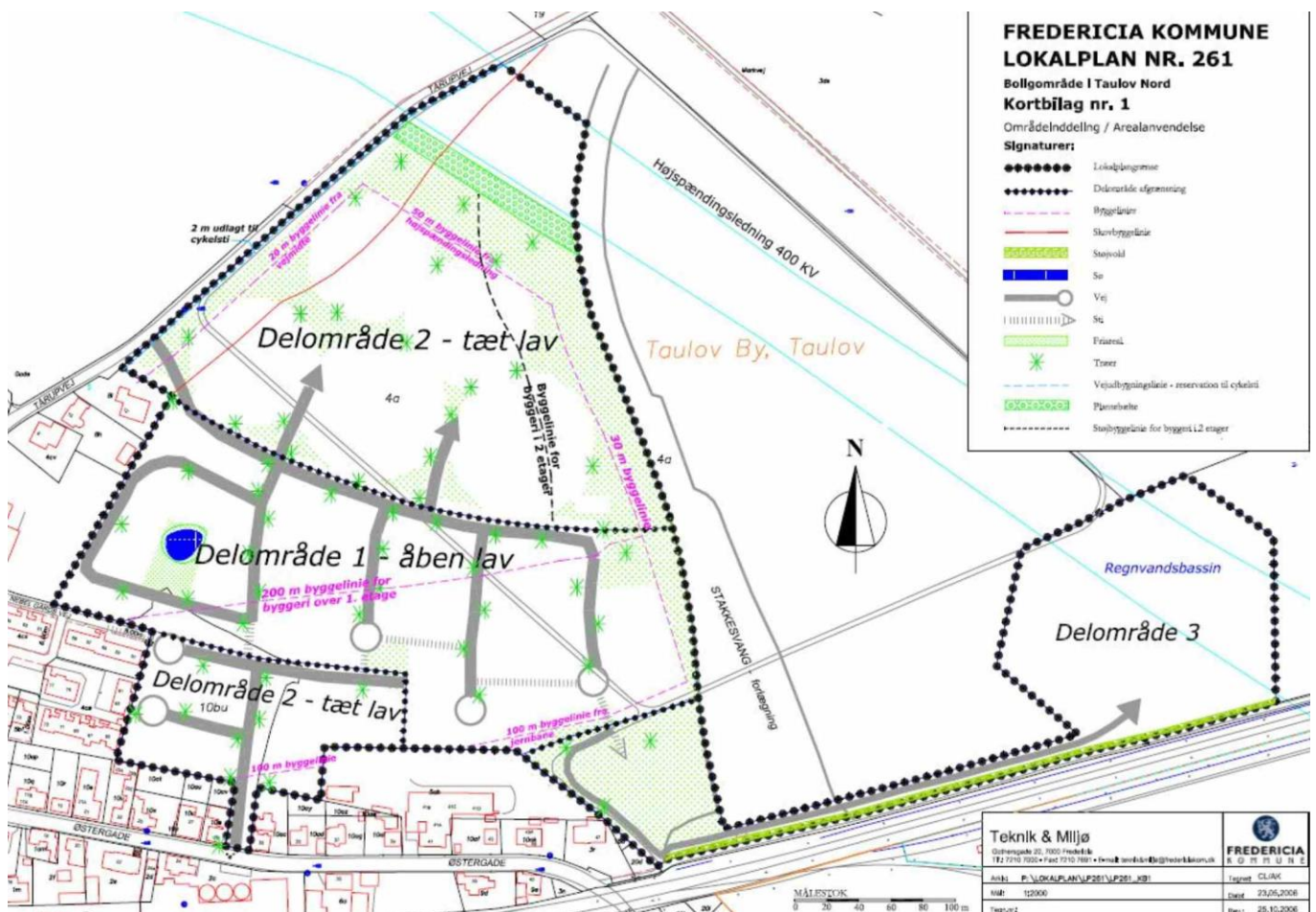
Grund til boligprojekt-byggeri i Taulov

Grundareal 224.327 m²

Kontantpris

kr. 14.500.000

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Grund til boligprojekt-byggeri i Taulov

Terrænet på grundstykkerne er let kuperet og med sø (fredet) mod vest/delvist midt på matrikel 4DE.

Matrikel 4DE er jf. lokalplan lagt ud til ca. 40-45 åben-lav boligenheder. Samt 60-65 boligenheder tæt-lav.

Matrikel 10BU er beliggende i umiddelbart nærhed til eksisterende boligbyggeri og med mulighed for tilkørsel fra Østergade mod syd eller Nebel Gårds Vej mod vest.

Denne matrikel er der jf. lokalplan lagt op til ca. 25-30 tæt-lav boligenheder

Matrikel 4DF er beliggende på østsiden af omfartsvejen, Stakkesvang, og er for en stor del af matriklen underlagt forbud mod bebyggelse grundet højspændingsledninger. Der skal på matrikel etableres regnvandsbassin til afvanding af boligområdet. Derved må der ikke forventes at matriklen kan bebygges.

Den centrale placering i Trekantområdet med kort afstand til skole, indkøb, motorvejsnettet, tog, busser og ikke mindst naturen, skaber rammer om et godt boligområde.

I området er der endvidere mange arbejdspladser og der flytter flere og flere virksomheder til området, hvor der årligt skabes arbejdspladser.

FAKTA

Ejendommen

| Matr. nr. | Areal |
|-----------------------------------|------------------------|
| 4 de Taulov By, Taulov | 123.867 m ² |
| 4 df Taulov By, Taulov | 91.730 m ² |
| 10 bu Taulov By, Taulov | 8.730 m ² |
| Areal i alt ifølge tingbogsattest | 224.327 m ² |

Anvendelse

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ejendomstype | Projekt ejendom |
| Anvendelse, aktuel | Ubebygget areal |
| Kommune | Fredericia |
| Region | Region Syddanmark |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

Arealfordeling

| | | |
|------------|------------------------|----------------------------|
| Grundareal | 224.327 m ² | heraf vej 0 m ² |
|------------|------------------------|----------------------------|

Offentlig vurdering

| År 2016 | Beløb i kr. |
|--------------------|-------------|
| Ejendomsværdi | 9.771.400 |
| - heraf grundværdi | 8.676.200 |

Ejendommen er ikke under omvurdering.

4DE m.fl. - kr. 8.200.000 heraf grundværdi kr. 7.104.800.
10BU - kr. 1.571.000 heraf grundværdi kr. 1.571.400

Tekniske installationer

Byggemodning

Køber afholder enhver udgift i forbindelse med byggemodning og tilslutning til forsyningsselskaber, herunder el, vand/kloak og varme mv.

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ubebygget areal.

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Facts for område B.23, Taulov nord

Gældende planer: Lokalplaner nr. 111 og 261
Særlig anvendelse: Åben-lav og tæt-lav boliger
Områdets udformning: Fritliggende én-familiehuse, række-, kæde- og klyngehuse
Mindste grundstørrelse: Åben-lav: 700 m², tæt-lav: 300 m²
Max. etageantal: Åben-lav og tæt-lav: 2
Bebyggelsesprocent: 25-30%

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold drift

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

Tingbog og servitutter

Østergade 31, 7000 Fredericia (matr. 10bu)

| Nr.: | Lyst: | Indhold: |
|------|------------|--|
| 1 | 23.04.1942 | Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering |
| 2 | 17.03.1948 | Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering |
| 3 | 16.09.1948 | Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering |
| 4 | 25.04.1967 | Dok om skel/byggeretsligt skel mv, Prioritet forud for pantegæld |
| 5 | 04.08.1978 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 6 | 15.02.1988 | Dok om fjernvarme/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld |
| 7 | 16.09.1991 | Lokalplan nr. 111 |
| 8 | 21.12.1992 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld |
| 9 | 16.12.1998 | Dok. om kloakanlæg m.v., på 8 ac, 8 ak (bekg. 590 af 17. juni 1994 f.s.v.ang. 8 ac, 8 ak) |
| 10 | 02.10.2008 | Dok om bebyggelse, tilbagekøbsret for Fredericia Kommune m.v. Prior forud for al pantegæld |
| 11 | 07.01.2014 | Servitut om kloakledninger |

Nebel Gårds Vej 1, 7000 Fredericia (matr. 4de m.fl.)

| Nr.: | Lyst: | Indhold: |
|------|------------|---|
| 1 | 31.10.1977 | Dok om færdselsret mv. |
| 2 | 04.08.1978 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 3 | 12.10.1979 | Dok om højspænding mv. |
| 4 | 20.04.1988 | Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering |
| 5 | 18.06.1990 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 4A |
| 6 | 01.11.1990 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 7 | 25.11.1992 | Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering |
| 8 | 27.11.1992 | Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering |
| 9 | 26.08.1997 | Dok om køreledningsanlæg mv. Vedr. 8 ac |
| 10 | 16.12.1998 | Dok. om kloakanlæg m.v., på 8 ac, 8 ak (bekg. 590 af 17. juni 1994 f.s.v.ang. 8 ac, 8 ak) |
| 13 | 14.08.2013 | Servitut om byggeplaner og oversigtsarealer |
| 14 | 07.01.2014 | Servitut om kloakledninger |

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------|--------------------|
| Kontantpris | 14.500.000 |

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

Købesummen er ekskl. moms.

Den momspligtige købesum tillægges moms, der betales af en køber samtidig med den aftalte købesum.

Beregninger i denne salgsoptilling er uden hensyntagen til momspligt.

Øvrige bemærkninger

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte Home Erhvervscenter Jylland Syd for en nærmere drøftelse.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

| <i>Udgift år 2017</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Ejendomsskatter | 69.152 |
| Rottebekæmpelse | |
| Ansvarsforsikring, anslået | 10.000 |
| I alt, anslået | 79.152 |

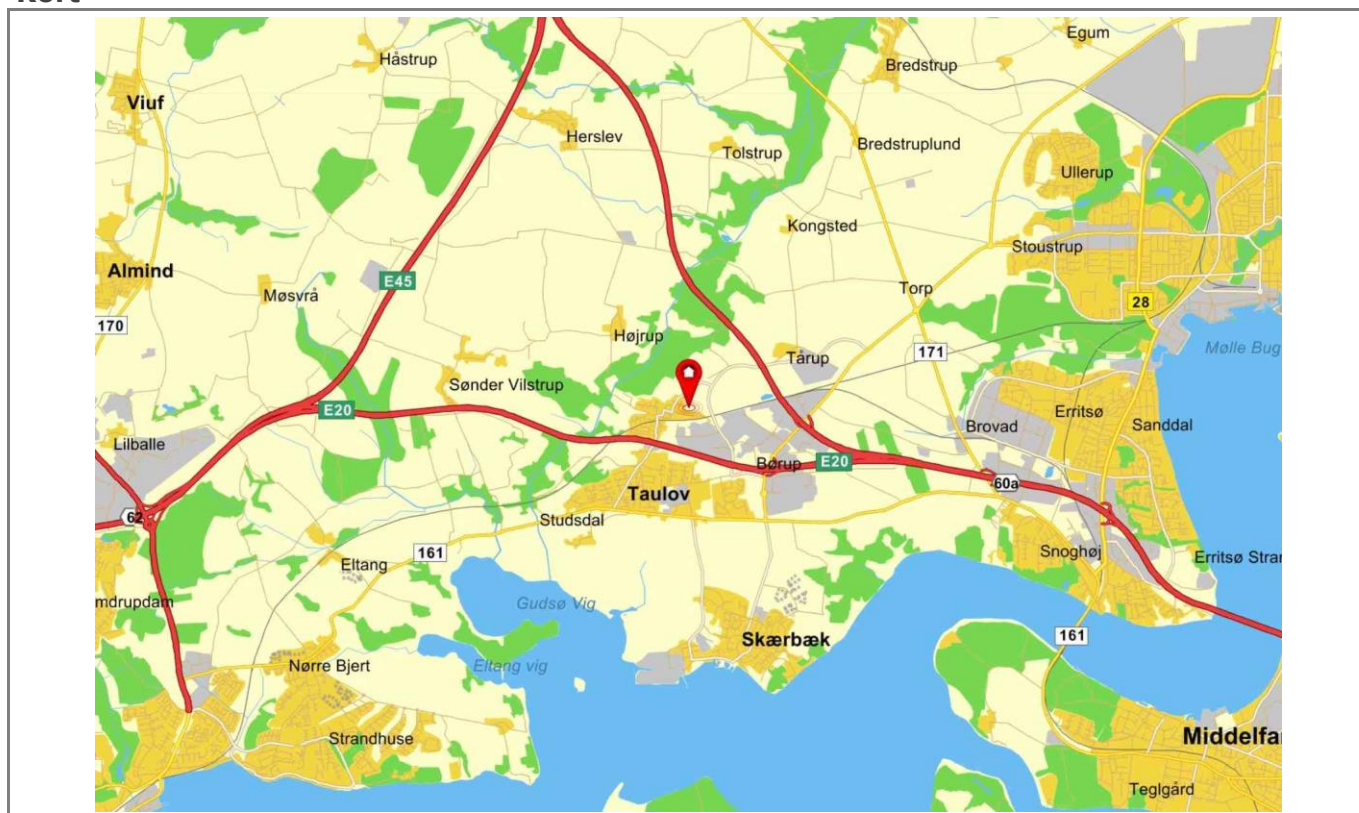
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Tegning



Matrikel 4df

Kort



05. september 2017

KONTAKT

René Dall-Jensen
Erhvervscenterchef - Ejendomsmægler MDE
Mobil: 25170506
Tlf.: 70206566
E-mail: reda@homeerhverv.dk



Henrik Bendix
Poulsen-Svane



René Dall-Jensen



Jørgen Bennett



Torben Christensen



Louise V. Schmidt

home Erhvervscenter Jylland Syd

Om erhvervscenteret

Vi er en del af et landsdækkende erhvervsrådgiver netværk, som arbejder med salg, udlejning og vurdering af alle typer erhvervsjendomme.

Vi løser opgaver både lokalt og i samarbejde mellem erhvervscentrene på tværs af hele landet. Som en del af ejendomsmæglerkæden home, har vi et naturligt samarbejde med homes boligforretninger. Via dette samarbejde kan vi hjælpe dig med salg eller udlejning af din erhvervsjendom - uanset hvor den befinder sig. Gennem vores internationale netværk, er vi desuden i kontakt med udenlandske investorer og virksomheder.

Som en del af Danske Bank koncernen er vi en del af et omfattende netværk - herunder potentielle investorer og købere af erhvervsjendomme.

Uanset hvilke kompetencer, du har brug for, eller hvor din ejendom befinder sig, kan vi hjælpe - og du behøver kun kontakt til én mægler. Også hvis du søger nye erhvervslokaler eller en erhvervsjendom.