



SALGSPROSPEKT
Industrivej 20, Grønnemose, 5560 Aarup

Arealer

Grundareal 23.234 m²

Pris

Kontantpris kr. 2.900.000,- **excl. moms**

ERHVERVSGRUND MED UNIK FACADEBELIGGENHED MIDT I DANMARK TIL 125 KR. PR. M²

- Beliggende ved afkørsel 55 (Aarup) mellem Odense og Trekantområdet
- God eksponering med synlighed fra E20, Bogensevej og Gl. Hovedvej
- Grundens anvendelsesmuligheder er reguleret af tinglyst lokalplan nr. 47
- Industri, værksted, lager, engros, oplag m.m.
- Planlagt adgang (år 2013/2014) til Industrivej via rundkørsel ved Gl. Hovedvej

Mægler: Bjørn Kirkegaard
Dato: 9. oktober 2012

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED

Adresse Industrivej 20, Grønnemose
5560 Aarup
Matr.nr. 37 Etterup By, Rørup
34 Hækkebølle By, Rørup

KOMMUNE

Assens

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsgrund
Anvendelse Grund til industri, værksted, lager m.m.

AREALER

Grundareal 23.234 m², heraf vej 0 m².

OFFENTLIG VURDERING

År 2011
Ejendomsværdi kr. 1.672.900
heraf grundværdi kr. 1.672.900

Ejendommen er ikke under omvurdering.

BESKRIVELSE

EJENDOMSBEKRIVELSE

Facadegrund / erhvervsgrund på samlet 23.234 m² med god eksponeringsværdi og synlighed fra både E20, Bogensevej og Gl. Hovedvej.

Grunden er beliggende direkte ud til den eksisterende pendlerplads ved afkørsel 55, Aarup.

Der er planlagt forlængelse af Industrivej til ny rundkørsel ved Gl. Hovedvej, således adgangsforholdene til grunden er optimale fra både Gl. Hovedvej og fra E20. Forlængelsen af Industrivej og den nye rundkørsel er planlagt for anlæggelse i år 2013 / 2014.

Grunden er reguleret af tinglyst lokalplan nr. 47 - se særskilt pkt.

SALGSVILKÅR

KØBESUM

Kontantpris

kr. 2.900.000

Moms:

Salget er i henhold til lov nr. 520 af 12/6/2009 om ændring af merværdiafgift momspligtigt.

Den udbudte pris er excl. moms.

Momsen andrager 25% af købesummen eller kr. 725.000.

KAPITALBEHOV

Kontantpris kr. 2.900.000

Handelsomkostninger anslået kr. 29.500

Anslået kapitalbehov kr. 2.929.500

LIKVIDITET:

Der henvises til særskilt bilag.

ØVRIGE FORHOLD

EKSPPROPRIATION:

Køber gjort bekendt med, at Vejdirektoratet forventes at foretage midlertidige ekspropriationer på en del af arealet i forbindelse med udvidelse af motorvejsnettet (det 3. spor).

Køber opfordres til at gøre sig bekendt hermed.

MILJØ / FORURENING / V2-KORTLÆGNING:

Matr.nr. 34 Hækkebølle By, Rørup er V2-kortlagt - det vil sige der er konstateret forureningen på grunden - jfr. særskilt pkt.

I henhold til skøde fra Assens Kommune til nuværende sælger med overtagelsesdag 31.12.2007, er det aftalt mellem parterne (Assens Kommune og køber), at forureningen ikke på noget tidspunkt må få økonomiske konsekvenser for køber, så længe ejendommen benyttes til det formål som ejendommen er erhvervet til.

BYGGEPLIGT / TILBAGEKØBSRET:

Sælger har fået givet en frist på 3 år fra 07.06.2012 for påbegyndelse af byggeriet og 5 år for færdiggørelse.

Assens Kommune ønsker ikke at gøre brug af sin tilbagekøbsret.

Ved salg til 3. mand vil fristen for byggepligt bliver overført til ny køber.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold er reguleret af tinglyst lokalplan nr. 47, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde 1:

Området må kun anvendes til lettere industri-, værksteds-, entreprenør-, lager-, engros- og oplagsvirksomhed og lignende.

Der må ikke drives detailhandel i området.

Der må kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, forurening eller lugt. Virksomheder skal overholde de til enhver tid gældende vejledende støjgrænser for blandet bolig og erhvervsområder, område type 3 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984; 55/45/40 dB(A).

I skel mod bebyggelsen ved Gl. Hovedvej skal de vejledende støjgrænser for område type 5 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 overholdes; 45/40/3 5 dB(A).

Området må endvidere anvendes til forretnings- og kontorvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv eller som kan indpasses i området.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres én bolig i forbindelse med en virksomhed, såfremt den bebos af virksomhedens ejer eller det dokumenteres, at tilstedeværelsen af en person (vagtmand, portner el.lign.) udenfor normal arbejdstid er nødvendig af hensyn til en forsvarlig drift af virksomheden eller af sikkerhedsmæssige årsager. Ved opførelse af evt, bolig skal sikres at de på opførelsestidspunktet gældende støjgrænser for vej- og trafikstøj kan overholdes.

Der må kun opføres / indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør ikke placeres i lokalplanområdet. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering af disse virksomhedstyper, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

SERVITUTTER**Bebyggelsens omfang:**

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3,5 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste og fremspring.

Bygningshøjden må ikke overstige 10,0 m over terræn. Dog kan antenner, skorsten o. lign. bygningsdele opføres i en større højde.

Ovennævnte er alene et ekstrakt af lokalplanen.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som elektronisk tingbog af 05.09.2012.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	15.12.1983	Dokument om naturgas/anlæg m.v.
002	29.11.2000	Dokument om 5 undersøgelsesboringer, vedr. 3BL, 1Q
003	12.04.2002	Lokalplan nr. 47
004	24.06.2009	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., forkøbsret

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE**EL, VAND OG VARME****EL:**

El vil blive leveret fra Energi Fyn.
Køber afholder selv tilslutningsafgift.

VAND:

Vand vil blive leveret fra privat alment vandforsyning.
Køber afholder selv tilslutningsafgift.

KLOAK:

Afløb til offentligt spildevandsanlæg - Assens Forsyning A/S.
Køber afholder selv tilslutningsafgift.

VARME:

Ejendommen vil blive opvarmet med naturgas.
Køber afholder selv tilslutningsafgift.

MILJØFORHOLD

AFFALDSDEPOT – TIDLIGERE FORURENING

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.

FORURENING V2 NIVEAU

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.

Matr.nr.: 37 Etterup By, Rørup:

Ved søgning www.regionsyddanmark.dk den 02.10.2012 over
forurenede grunde fremkommer ingen oplysninger om
ejendommen.

Oplysningerne i databasen er fremkommet ved amtets historiske
kortlægning af virksomhedstyper, der erfaringsmæssigt kan have
forurenede jord og grundvand.

Databasen indeholder derfor såvel grunde, som er påvist forurenede,
som grunde under mistanke og en række grunde, hvor der
arbejdes på en afklaring af historiske oplysninger eller
undersøgelsesresultater.

Matr.nr.: 34 Hækkebølle By, Rørup:

Ved søgning www.regionsyddanmark.dk den 02.10.2012 er det
oplyst, at ejendommen V2-kortlagt den 01.01.1983 (tidligere
asfaltfabrik).

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten:

- .. Chlorerede opl.midl.
- .. Olie
- .. Olieprodukter
- .. Phenol

DRIFTSUDGIFTER år 2012

Ejendomsskatter (år 2012)	kr.	28.944
Jordflytning	kr.	22
Rottebekæmpelse	kr.	84
Driftsudgifter år 2012, i alt anslået	kr.	29.049

Bemærkninger:

Når ny ejendom opføres, bemærkes det, at Assens Kommune ikke opkræver dækningsafgift for erhvervsjendomme.

HANDELSOMKOSTNINGER

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET)

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	9.400
Advokatsalær – skøde	kr.	20.100
Moms	kr.	5.025
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	34.525
- Momsrefusion (fradragsprocent 100,00)	kr.	5.025
Handelsomkostninger anslået inkl. momsrefusion	kr.	29.500

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

Schmiedmann Odense A/S, Herluf Trollesvej 15, 5220 Odense SØ
Att.: Martin Thorup Andresen tlf.: 63-181966, mobil: 40-706111,
e-mail: martin@schmiedmann.com

FOTO - KORTBILAG

Matr.nr. 37 Etterup By, Rørup



Matr.nr. 34 Hækkebølle By, Rørup



Planlagt forlængelse af Industrivej og etablering af rundkørsel



