

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1068

Gråstenvænget 64, 4230 Skælskør



Storparcel på 31.464 m² i Skælskør

- Pris kontant kr. 8.500.000 + 25% moms
- Areal i alt 31.464 m²
- Mulighed for opdeling
- Byggeret ved tæt/lav 40%

BESKRIVELSE

Unik mulighed for udvikling af et nyt boligområde i forlængelse af Pomonavænget og Gråstenvænget.

Her udbydes en storparcel på i alt 31.464 m² beliggende attraktivt syd for det eksisterende boligområde Gråstenvænget i Skælskør. Området er omfattet af Lokalplan 1272, som er endeligt godkendt af Slagelse Byråd. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et moderne, grønt boligområde med tæt/lav bebyggelse i op til halvanden plan, eventuelt kombineret med åben/lav boliger og klyngehuse.

Det samlede område er disponeret med grønne opholdsarealer, stisystemer samt en rund boligvej, som giver en naturlig og tryk trafikafvikling. Lokalplanen udlægger desuden arealer til fællesfunktioner såsom legeplads, borde-/bænkesæt, opholdszoner og rekreative opholdsarealer, der skaber et attraktivt lokalmiljø for fremtidens beboere.

Kort fortalt:

- Mulighed for tæt/lav + åben/lav + klyngehuse
- Storparcel: 31.464 m²
- Bebyggelsesmuligheder 10.000-12.585 m²
- Beliggende i attraktivt boligområde i Skælskør
- Store grønne friarealer
- Rund boligvej og integreret stisystem
- Området frigivet af de relevante museumsmyndigheder + foretaget jordbundsundersøgelser
- Lokalplan 1272 endeligt godkendt

Ejer er indstillet på opdeling og salg af grunden i mindre matrikler.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Gråstenvænget 64
4230 Skælskør
Matr.nr. 1eg Smidstrup By, Eggeslevmagle

KOMMUNE

Slagelse

ANVENDELSE

Ejendomstype Grund
Anvendelse Opførelse af beboelse

AREALER

Grundareal 31.464 m², heraf vej 0 m².

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	86.221
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	86.221

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	26.425	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	46.425	
Anslået kapitalbehov	kr.		8.546.425

Købsprisen tillægges 25% moms

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.957.600
Heraf grundværdi	kr.	2.957.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	22.046.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 1272, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse. Inden for hver af de fire afgrænsninger (som er vist på kortbilag 2), må der kun opføres samme type boligbebyggelse; enten tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse, kædehus eller klyngehuse eller åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocent, åben-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

Bebyggelsesprocent, tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

Udstykning:

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne, som er vist på kortbilag 3A, 3B og 3C.

Hver afgrænsning, som er markeret på kortbilag 2, må kun udstykkes efter en samlet plan. Anvendelsen til enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse, jf. 3.1, skal fastlægges ved udstykningen af hver afgrænsning.

Åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².

Tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² pr. bolig inkl. Andel af fællesarealer og ekskl. Andel af vejareal. I tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig skal der være et sammenhængende grundareal på minimum 205 m².

SERVITUTTER

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Sjælland for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG

