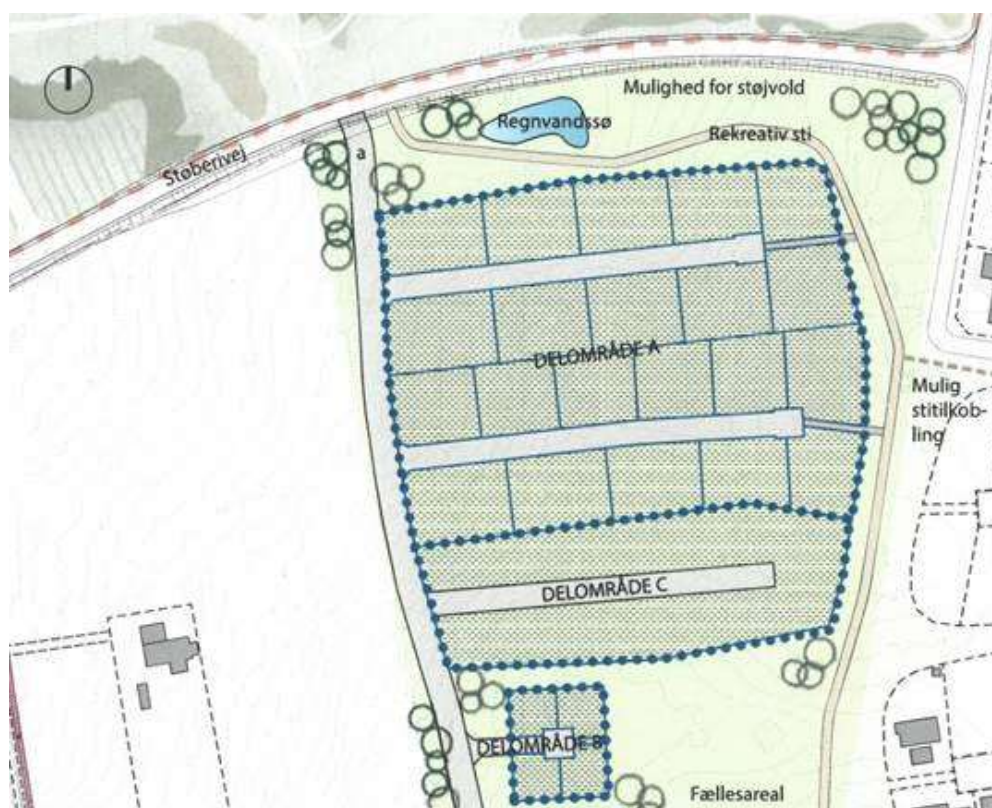


Vesthimmerlands Kommune sælger 25 nye boligparceller i ny udstykning på Galgehøj i Aars

Parcellerne ligger på Galgehøj i den vestlige del af Aars. De bliver endeligt udstykket i løbet af sommeren 2018 og vil være færdig byggemodnet ultimo 2018 (november/december), hvor køberne kan gå i gang med at bygge på parcellerne.

I første omgang er der 25 boligparceller af i alt 55. De resterende 30 boligparceller udbydes på et senere tidspunkt i løbet af 2018.



Udsnit af udstykningsplan. Viser de grunde som er i udbud.

Generel info om området og Aars

Aars er den største by Vesthimmerlands Kommunes med ca. 8.350 indbyggere. Byen ligger med let adgang til god infrastruktur, hvilket giver gode muligheder, hvis man har behov for at pendle til og fra arbejde. I Aars er der et godt handelsliv og der er ca. 90 aktive foreninger. Der er gode uddannelsesmuligheder i byen, her er gymnasium og erhvervsskolerne rummer mange forskellige uddannelsesstyper. Her er gode pasningsmuligheder for børn i alle aldre – der er blandt andet gang i byggeri af ny børnehave i området tæt ved Galgehøj.

Der er gode idrætsfaciliteter med flere steder i Aars by. Det er politisk vedtaget at der skal opføres en ny svømmehal, "Vesthimmerlands Svømmecenter", i Aars, dette projekt er under udarbejdelse.

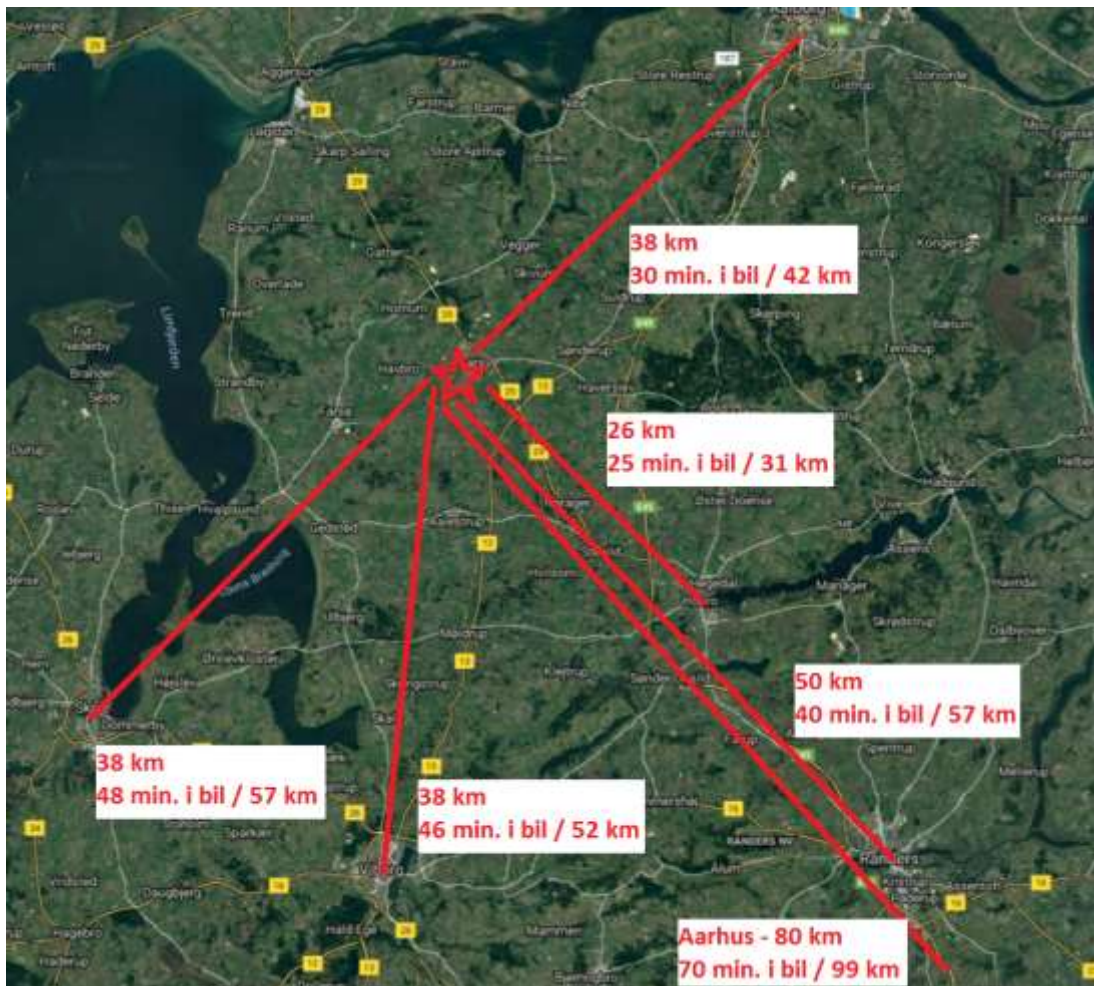
Hvor er Galgehøj i Aars?

Galgehøj i Aars ligger i den vestlige del af Aars by. Aars er Vesthimmerlands Kommunes største by og den største uddannelsesby i Vesthimmerlands Kommune.

Aars ligger ikke langt fra hverken Aalborg, Viborg, Hobro, Randers eller Skive.

Der er i luftlinie 38 km til Aalborg, 26 km til Hobro, 38 km til Viborg, 50 km til Randers og 39 km til Skive. Aarhus kan nås på ca. 1 times kørsel.

Fra Aars er der muligt inden for 1 times kørsel at nå ca. 230.000 jobs i Nordjylland.



Afstande til Aalborg, Skive, Viborg, Hobro, Randers og Aarhus.

Hvad er Galgehøj Aars?

Boligparcellerne ligger i den vestlige del af Aars by, udstykningen ligger vest for den kommunale udstykning på Stenildhøjddalen.

Fra udstykningen er der kort afstand til byens faciliteter og der er let at komme på omfartsvejen, såfremt der skal pendles ud af byen for jobs eller lignende.

Området, hvor parcellerne bliver udstykket er et roligt parcelhusområde, hvor den nye børnehave "Lille Madsens hus" ligger i området nord for udstykningen.



Galgehøj Aars, markeret med rød prik.

Lokalplan 1070.

Lokalplanen for Galgehøj giver mulighed for et godt parcelhuskvarter med mange forskellige hustyper, grundstørrelser og dejlige grønne områder og stiforbindelser.

I området er der tænkt over fordelingen af byggegrundene og de grønne områder, således at der rig mulighed for at få opført sit drømmehus og samtidig have let adgang til åbne grønne områder.

Området er under Lokalplan 1070 – område til boligformål. I lokalplanen er der tænkt flere boligtyper ind. Der er traditionelle byggegrunde i flere størrelser og der er mindre byggegrunde på ca. 400 m². Ligeledes er der i lokalplanen afsat et område til tæt-lav bebyggelse, hvor der maksimalt må bygges 20 boliger, bebyggelsesprocenten i dette område er 35 for den enkelte ejendom.

Lokalplan 1070 er Bilag 1 i det samlede udbudsmateriale.

I lokalplanen er området delt ind i 3 delområder, som har hvert sit kendetegn.

Delområde A er det traditionelle parceller, i størrelser fra ca. 900 m² til 1350 m² med mulighed for at bygge én bolig på hver parcel. Der er en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

Delområde A er opdelt i 3 områder. I første omgang er det kun det nordligste Delområde A der er i udbud. Der er i alt 47 parceller i Delområde A, i første omgang er det alene 21 af disse parceller som udbydes.

Delområde B er små parceller, størrelser fra 400 til 500 m², med en høj bebyggelsesprocent på 45. Her må opføres én bolig på hver parcel. Der er i alt i 8 parceller i Delområde B, det er alene de 4 nordligste af disse som udbydes i første omgang.

Delområde C er udlagt til tæt-lav bebyggelse, hvor der maksimalt må bygges 20 boliger. Der er mulighed for udstykning med en minimumgrundstørrelse på 350 m². Bebyggelsesprocenten i Delområde CC er på 30. Delområde C udbydes på et senere tidspunkt som et selvstændigt udbud.

Området på Galgehøj er en bakke, hvor det fra både Nord og Syd stiger mod midten af udstykningen. Det grønne område i udstykningen ligger på et af de højeste punkter i udstykningen..

De nærmere betingelser for eksempelvis på terrænregulering og bebyggelse, fremgår af Lokalplan 1070.

På kortet herunder kan du se, hvordan højderne fordeler sig i området. Der er 0,5 meter mellem hver linje.



Højdekurver Galgehøj

Andre planer for boligkvarteret

I tillæg til lokalplanen er der udarbejdet tillæg til spildevandsplanen og varmforsyningsplan. Begge planer er i høring på nuværende tidspunkt.

Det **forventes**, at begge forslag bliver vedtaget endeligt inden afslutningen af byggemodningen ultimo 2018.

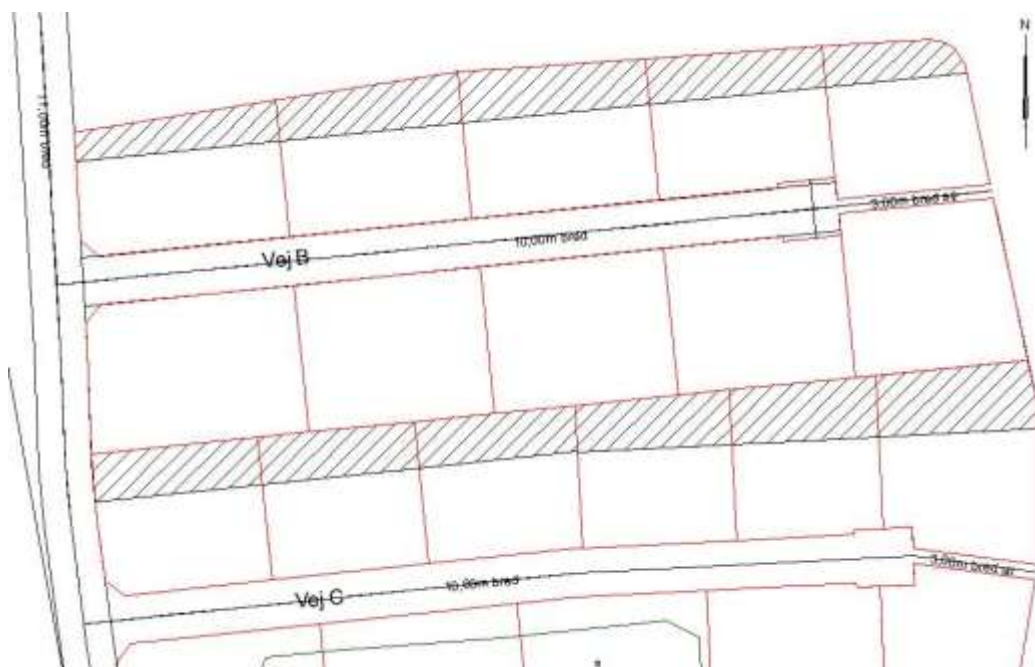
Servitut om håndtering af spildevand

Grundene på Galgehøj er ikke reguleret med byggefelter i lokalplanen, dog er der en regulering på nogle af grundene i forhold til afledning af spildevand og regnvand.

På nogle af grundene i Delområde A, vil der blive tinglyst en servitut, som regulerer for håndtering af spildevand og regnvand.

Såfremt man ønsker at opføre byggeri inden for de skraverede områder på grunden, skal ejeren selv stå for at pumpe spildevand og regnvand til brønd. I forbindelse med udstykningen og byggemodningen etableres kloaker ikke så der kan afledes spildevand og regnvand fra de skraverede områder.

Der gøres særligt opmærksomt på, at servituten ikke er til hindring for byggeri i de skraverede områder.



Ved byggeri i skraverede områder, skal ejer selv pumpe spildevand/regnvand til brønd.

Udstykningen af området

Galgehøj bliver udstykket af Vesthimmerlands Kommune. Landinspektørfirmaet LG34 forestår udstykningen i praksis.

Området bliver udstykket i parceller på mellem 400 m² - 1.350 m². Dog udstykkes Delområde C som én matrikel, der senere kan udstykkes til mindre matrikler med en minimumsgrundstørrelse på 350 m².

Hele udstykningen skal endeligt godkendes af Geodatastyrelsen. Godkendelsen **forventes** at være igennem ultimo 2018.

Udstykningsplanen indgår som del af det samlede udbudsmateriale og er vedhæftet som bilag nr. 2.

Udstykningen betales af Vesthimmerlands Kommune.

Køber får ved endelig overtagelse af grunden udleveret matrikelkort med afsatte koter på grunden. Matrikelkortet udleveres af Vesthimmerlands Kommune.

Foreløbige grundstørrelser

Idet byggemodningen endnu ikke er endeligt gennemført er de endelige grundstørrelser endnu ikke fastlagt.

Foreløbige grundstørrelser i Delområde A og Delområde B fremgår af Bilag 6, heraf fremgår ligeledes, hvilket delnummer de enkelte grunde har i forbindelse med udstykningen.

Der kan dog komme afvigelser på nogle af grundene i forbindelse med byggemodningen.

Arkæologi og kulturarv

I forbindelse med byggemodningen prøvegraves Galgehøj af Vesthimmerlands Museum i henhold til Museumsloven. Arealet frigives efterfølgende til byggemodning fra museet.

Udgravningen betales af Vesthimmerlands Kommune.

Endelige omkostninger til byggemodning af Galgehøj Aars kendes ikke på nuværende tidspunkt, men forventes afklaret i forbindelse med byggemodningen.

Forbehold i forbindelse med udstykning

I forbindelse med byggemodningen er der forhold omkring regnvandssøer og stiforbindelser i området, som kan ændre sig i forhold til lokalplanen.

Allerede kendte forhold som ændrer sig: Regnvandssø i den nordlige del af udstykningen bliver ikke etableret og stiforbindelsen til Støberivej bliver flyttet mod Øst.

Salgsvilkår for Galgehøj

Parcellerne sælges efter Lov om kommunernes styrelse § 68 og gældende salgsvilkår for Vesthimmerlands Kommune.

[Lov om kommunernes styrelse](#) kan læses på retsinfo.dk

[Gældende salgsvilkår](#) for Vesthimmerlands Kommune kan også læses på www.grundeivesthimmerland.dk

Salgsvilkårene for Vesthimmerlands Kommune er som følger:

Betaling af købesum

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen. Ved senere betaling betales morarenter med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens udlånsrente med et tillæg på 8 %. Renten fastsættes på baggrund af Nationalbankens udlånsrente pr. 1. januar og 1. juli.

Der vil blive reguleret i købesummen for afvigende m², der opstår i forbindelse med landinspektørens endelige opmåling af grundene.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes når dato for endelig udstykning og byggemodning af grundene er fastlagt.

Økonomiudvalget har mulighed for at forkaste alle indkomne bud i denne budrunde.

Udskydelse af overtagelsesdagen

Køber kan udskyde overtagelsesdagen i op til 12 måneder mod at betale 10 % af købesummen i depositum. Depositummet forfalder når købsaftalen er underskrevet. Når dato for endelig udstykning og byggemodning af grundene er fastlagt, fastlægges overtagelsesdato. Restkøbesummen forfalder på overtagelsesdatoen.

Overtagelsesdagen kan rykkes frem til en tidligere dato, hvis køber ønsker det.

Ved betaling af 10% af købesummen, forpligtes man til at gennemføre handlen endeligt senest på overtagelsesdagen.

Tilbageskødning

Handlen kan kun gå tilbage hvis kommunen accepterer dette. Vær opmærksom på, at hvis du ønsker handlen skal gå tilbage er det en beslutning, der træffes i Økonomiudvalget.

Tilbageskødning af en handel kan kun ske, hvis Økonomiudvalget accepterer det.

Hvis køber ønsker at tilbageskøde grunden til sælger koster det 1 % af købesummen.

Fortrydelsesret

Fortrydes købet, skal køber give kommunen skriftlig underretning herom inden 6 hverdage, efter begges parterers underskrift på købsaftalen.

Hvis køber fortryder købet inden for ovennævnte frist, skal køber betale en godtgørelse på 1 % af den aftalte købesum til sælger. Beløbet betales inden udløbet af 6 dages fristen.

Byggefrist

Senest 2 år efter overtagelsen skal byggeri på grunden være påbegyndt. Efter yderligere 1 år skal ejendommen være færdigmeldt.

Ved manglende overholdelse af denne byggefrist kan Vesthimmerlands Kommune kræve grunden tilbageskødet uden nogen udgift for kommunen.

Videre salg af ubebygget parcel

En ubebygget parcel kan kun videre sælges med Vesthimmerlands Kommunes accept.

Der tinglyses servitutstiftende deklaration om byggefristen og videresalg. Tinglysningen sker på Vesthimmerlands Kommunes ansvar og omkostningen dækker kommunen.

Øvrige forhold i forbindelse med handler

Tilslutningsbidrag betales til Vesthimmerlands Kommune i det omfang kommunen, i forbindelse med byggemodningen, har haft udlægget for tilslutningerne.

På Galgehøj har kommunen i forbindelse med byggemodning haft udlæg for spildevand og el.

Udlægget er fordelt som følger:

Spildevand:	48.376,00 kr. ekskl. moms (60.470 kr. inkl. moms)
El:	14.000,00 kr. ekskl. moms (17.500 kr. inkl. moms)
Vand:	17.147,20 kr. ekskl. moms (21.434 kr. inkl. moms)

Tilslutninger til varme betales direkte til det private værk, der har ansvaret. Det vil sige direkte til Aars Fjernvarmeværk.

Parcellerne er byggemodnet med spildevand, el, vand og varme ved overtagelsen.

Tinglysning af handler

I forbindelse med handler står køber for tinglysning af skødet. Tinglysningsafgiften deles mellem køber og sælger med halvdelen til hver.

Køber anbefales at have egen rådgiver med i forbindelse med handel og skøde på grunden. Omkostningerne hertil er udelukkende købers.

Ejendomsskat

Der opkræves ejendomsskat til 1. februar og 1. august i Vesthimmerlands Kommune.

Jordbundsforhold

Hvis jordbundsforholdene i forbindelse med byggeri på de enkelte parceller, viser dokumenteret behov for ekstra fundering og pilotering, er der mulighed for at lade handlen gå tilbage.

Der foretages geotekniske undersøgelser i forbindelse med byggemodningen, men ikke dækkende for hele udstykningen.

Omkostninger til geotekniske undersøgelser på den enkelte grund, afholdes alene af køber, udgiften refunderes ikke hvis handlen går tilbage.

Forurening

Der er ikke fundet forurening på arealet, der bliver udstykket.

Forbehold for ændringer i udstykningsplan

Idet byggemodningen ikke er gennemført endnu, sælges grundene alene på baggrund af tegningsmateriale fra lokalplan og foreløbig udstykningsplan. Der kan komme ændringer til grundstørrelser og vejforløb når byggemodningen igangsættes.

I købsaftale indsættes frase om forbehold for accept af ændrede forhold på de enkelte grunde. Når grundstørrelser og vejforløb er endeligt fastlagte laves tillæg til købsaftale om accept af ændrede forhold. Sker der ikke ændringer på den købte grund, bortfalder forbeholdet og køber orienteres om dette.

Ønsker en køber ikke at acceptere eventuelle ændrede forhold på grunden, kan køber vederlagsfrit træde tilbage fra handlen.

Vesthimmerlands Kommune stræber efter at have den seneste plan for udstykningen offentliggjort på www.grundeivesthimmerland.dk.

Spørgsmål til udbuddet af Galgehøj

Du er velkommen til at stille spørgsmål omkring Galgehøj. Du kan stille dine spørgsmål til Vesthimmerlands Kommune att. Jesper Hansen på e-mail salg@vesthimmerland.dk eller på telefon 20 23 18 76.

Du er velkommen til at komme forbi Galgehøj og se arbejdet med at byggemodne parcellerne efter nærmere aftale med de der arbejder på pladsen. Du må også gerne spørge til konkrete husnumre hos de arbejdere, der går på byggemodningen. Du skal dog være opmærksom på, at Galgehøj er en arbejdsplads. Når du går ind på arbejdspladsen, så vær opmærksom på, hvor du går og sørg for at være påklædt så du nemt kan komme rundt og så du kan ses. Gummistøvler og neon vest vil være at foretrække. Hvis du går ind på udstykningen er det på eget ansvar.