

## Vesthimmerlands Kommune sælger 31 nye boligparceller i etape 3 på Galgehøj i Aars

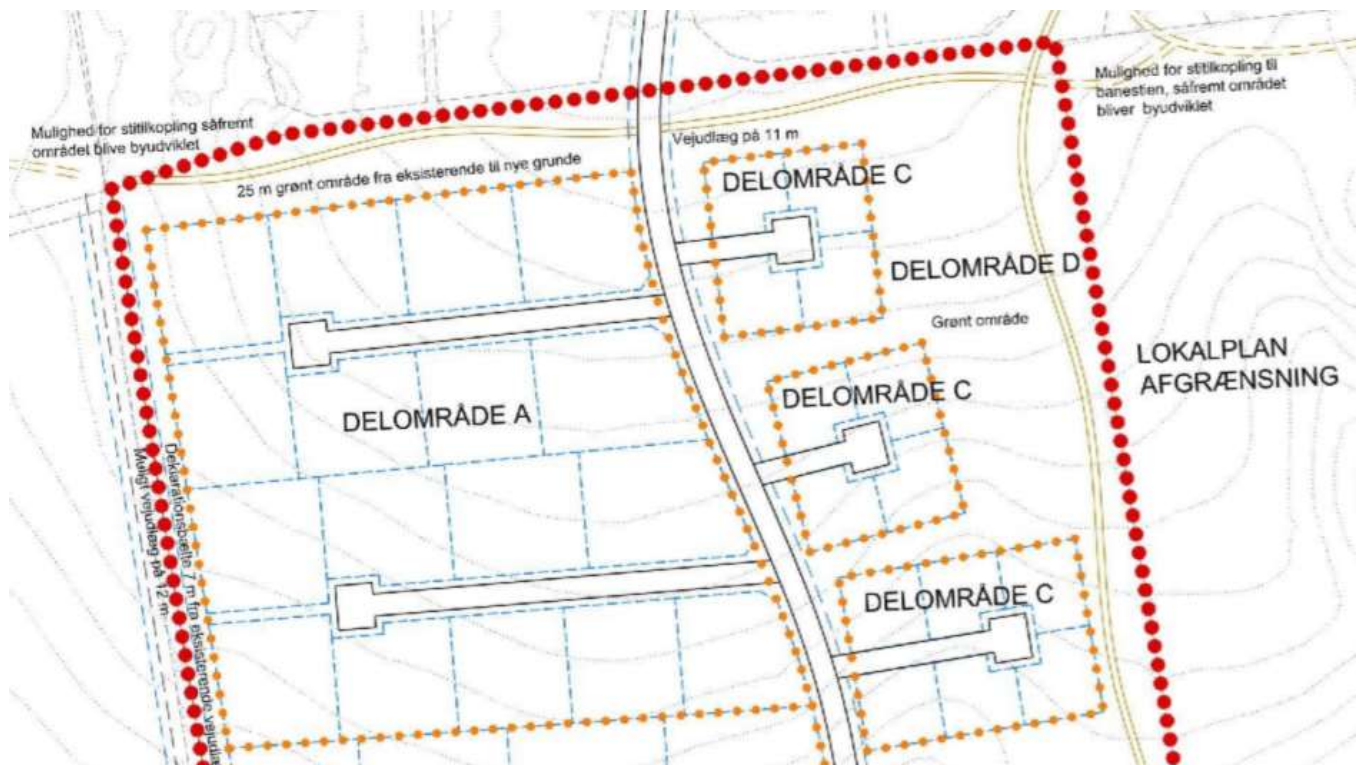
Parcellerne ligger på Galgehøj i den vestlige del af Aars. De bliver endeligt udstykket og byggemodnet i løbet af efteråret 2020, hvor køberne kan gå i gang med at bygge på parcellerne.

I etape 3 udbydes 31 boligparceller af i alt 46.

Etape 1 og 2 består af i alt 55 grunde. De grunde, der stadig er udbudt til salg kan ses på

[www.grundeivesthimmerland.dk](http://www.grundeivesthimmerland.dk)

Her ses de grunde som udbydes til salg i nærværende udbud.



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. 8.400 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 uddannelsestyper. Her er gode pasningsmuligheder for børn i alle aldre – der er kort afstand til ny børneinstitution fra 2018 (Lille Madsens hus).

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.

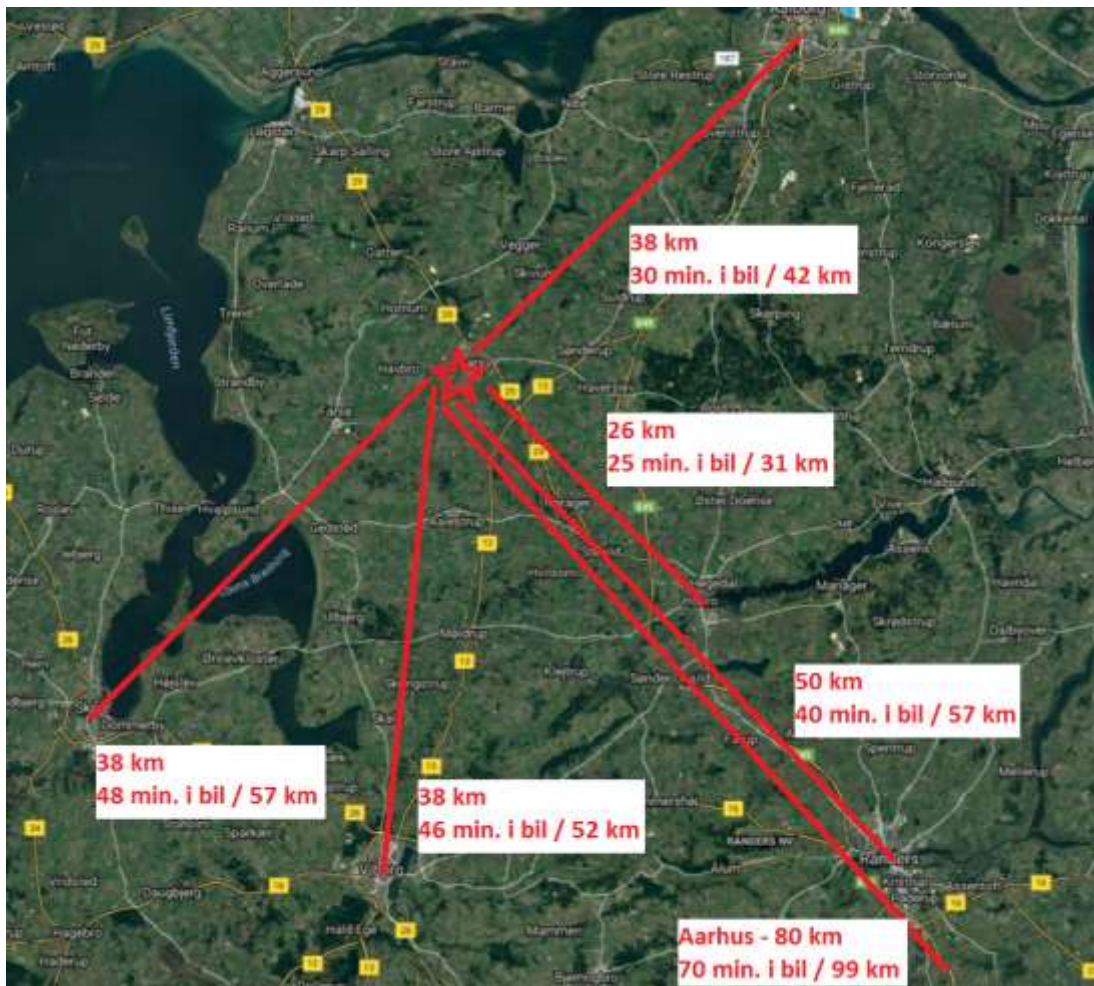
## Hvor er Galgehøj i Aars?

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 38 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 Århus.

## Hvad er Galgehøj Aars?

Boligparcellerne ligger i den vestlige del af Aars by, udstykningen ligger vest for den kommunale udstykning på Stenildhøjddalen og syd for etape 1 og 2 på Galgehøj.

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 etape 3, Aars, markeret med rødt.*

### **Lokalplan 1094.**

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 1094 – Boligområde på Galgehøj – Etape 3. I lokalplanen er der tænkt flere boligtyper ind. Der er traditionelle byggegrunde i flere størrelser og der er mindre byggegrunde på ca. 400 m<sup>2</sup>.

Lokalplan 1094 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 m<sup>2</sup> til 1320 m<sup>2</sup> med mulighed for at bygge én bolig på hver parcel. Der er en bebyggelsesprocent på maksimalt 30%. Der er i alt 17 parceller i Delområde A.

Delområde C er små parceller, størrelser fra 403 til 441 m<sup>2</sup>, med en høj bebyggelsesprocent på 45%. Her må opføres én bolig på hver parcel. Der er i alt i 14 parceller i Delområde B, det er alene de 8 nordligste af disse som udbydes i første omgang.

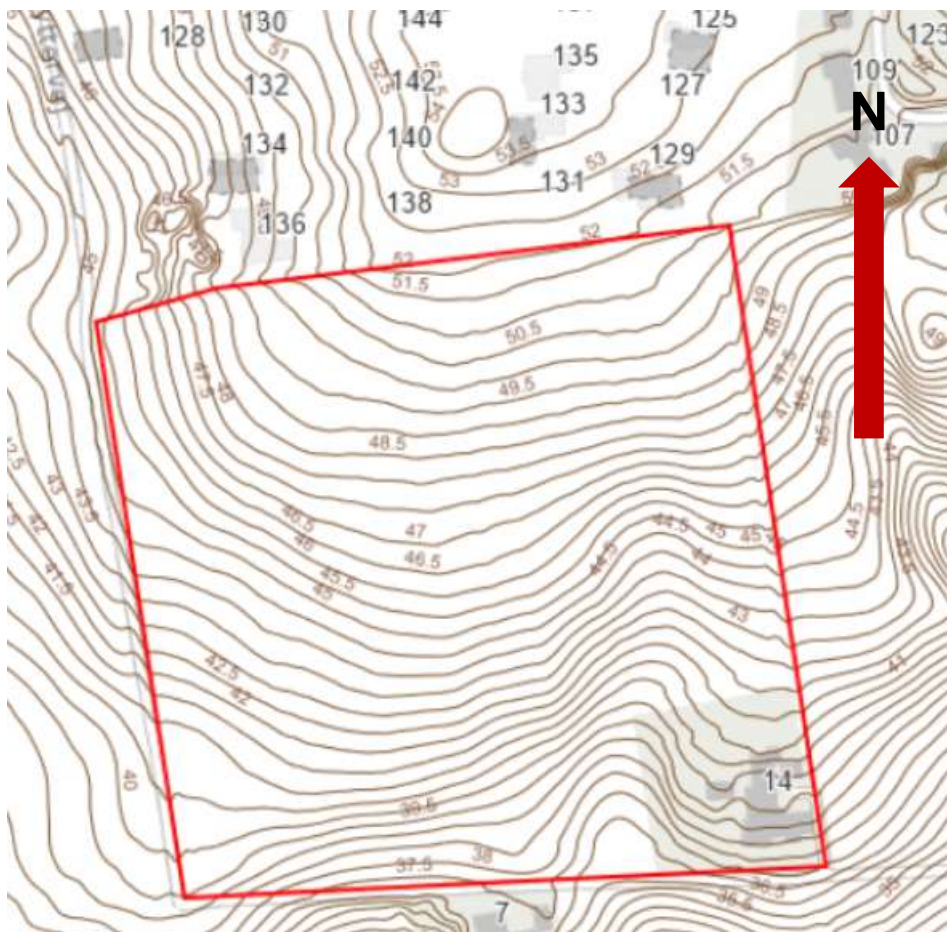
Delområde B er som Delområde A udlagt til traditionelle parceller, i størrelser fra 904 – 1320 m<sup>2</sup>. Delområde C består af i alt 9 grunde. Bebyggelsesprocenten i Delområde B er på 30%.

Særligt for Delområde B er at det ikke er muligt at få etableret fjernvarme eller naturgas, hvorfor byggeri skal etableres med alternativ varmekilde.

Delområde B 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 f.eks. på terrænregulering og bebyggelse, fremgår af Lokalplan 1094.

På kortet herunder kan du se, hvordan højderne fordeler sig i området. Der er 0,5 meter mellem hver linje. Kotekort er med som bilag til udbudsmaterialet.



Højdekurver Galgehøj

### Andre planer for boligkvarteret

I tillæg til lokalplanen er der udarbejdet tillæg til spildevandsplanen og varmforsyningsplan.

På Delområde C etableres midlertidigt opsamlingsbassin til forsinkelse af regnvand. Dette forventes fjernet i forbindelse etablering af større bassin længere mod syd.

### Udstykningen af området

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

Området bliver udstykket i parceller på mellem 400 m<sup>2</sup> - 1.350 m<sup>2</sup>.

Hele udstykningen skal endeligt godkendes af Geodatastyrelsen. Godkendelsen **forventes** at være igennem i forbindelse med afslutningen på byggemodningen.

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 fremgår af Bilag 2, heraf fremgår ligeledes, hvilket del nummer 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 og udgraves Galgehøj af Vesthimmerlands Museum i henhold til Museumsloven. Arealet frigives efterfølgende til byggemodning fra museet.

Udgravningen betales af Vesthimmerlands Kommune.

### **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: Forsinkelsesbassin i Delområde C erstattes af boliggrunde i forbindelse med etablering af nyt forsinkelsesbassin mos syd.

## **Salgsvilkår for Galgehøj**

Parcellerne sælges efter Lov om kommunernes styrelse § 68, bekendtgørelse nr. 799 af juni 2011 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](http://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 m<sup>2</sup>, der opstår i forbindelse med landinspektørens endelige opmåling af grundene.

### **Overtagelsesdag**

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

Såfremt tidsplan for udstykningen ikke rykkes forventes overtagelsesdagen at være 1. november 2020.

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. 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.

De 10% af købesummen tilfalder Vesthimmerlands Kommune, såfremt køber ikke gennemfører handlen senest på overtagelsesdagen.

Købes grunden med forskudt overtagelse skal der samtidig med deponering af købesummen, skal købers bank bekræfte at have godkendt handel enten i form af en bankgaranti for restkøbesummen eller i form af en skriftlig bekræftelse fra købers bank om bankens tilsagn om opbakning til gennemførelse af handlen.

### **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 10% af købesummen, såfremt sælger acceptere det.

### **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.

Hvis købet fortrydes efter fortrydelsesfristens udløb tilfalder 10% af købesummen Vesthimmerlands Kommune.

### **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, efter den har været tilbudt til Vesthimmerlands Kommune til 90% af overtagelsesprisen uden rentetillæg. Ved tilbageskødning til kommunen afholdes omkostninger hertil, inkl. tinglysningsudgifter ikke af Vesthimmerlands Kommune.

Der tinglyses servitutstiftende deklaration om byggefristen og videresalg. Tinglysningen sker på Vesthimmerlands Kommunes ansvar og omkostningen dækkes af 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:	15.400,00 kr. ekskl. moms (19.250 kr. inkl. moms)
Vand:	5.000,00 kr. ekskl. moms (6.250 kr. inkl. moms)

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

Tilslutning til vand har Vesthimmerlands Kommune i forbindelse med byggemodning alene betalt en del af tilslutningsomkostningen, køber skal betale 14.125 kr. inkl. moms direkte vil Vesthimmerlands Vand i forbindelse med tilslutning.

Delområde A + C: Parcellerne er byggemodnet med spildevand, el, vand og varme ved overtagelsen.  
Delområde B: Parcellerne er byggemodnet med spildevand, el og vand 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. Vesthimmerlands Kommunes økonomiudvalg, skal i forbindelse med en eventuel annullering af handel acceptere at handlen går 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.

## Vilkår for budrunden

Vilkårene skal tages i betragtning når du afgiver bud.

### Forbehold for ændringer i udstykningsplan

Idet byggemodningen ikke er gennemført endnu, udbydes 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.

Her gøres særligt opmærksom på, at såfremt køber har afgivet bud på flere ejendomme men kun har ønsket at erhverve én, kan de andre bud ikke genoptages med henblik på køb af anden grund.

Vesthimmerlands Kommune stræber efter at have den seneste plan for udstykningen offentliggjort på [www.grundeivesthimmerland.dk](http://www.grundeivesthimmerland.dk).

### Sådan giver du bud

Du kan give bud på en af parcellerne på Galgehøj på følgende måde:

Du skal udfylde blanketten til bud, som er en del af det samlede udbudsmateriale. Blanketten skal sendes eller afleveres, i lukket kuvert, til Vesthimmerlands Kommune, Vestre Boulevard 7, 9600 Aars mærket *Galgehøj Aars*.

Bud, der kommer på anden vis tages **ikke** i betragtning og indgår ikke i de samlede bud, der behandles af Økonomiudvalget.

Blanketten skal du udfylde helt. Det vil sige, du skal udfylde med prioritering af parceller du byder på, fulde navn, adresse, telefonnummer og e-mail (hvis du har en).

Bud skal være Vesthimmerlands Kommune i hænde senest d. 28. august 2020 kl. 10.00. Bud, der kommer senere ind, afvises.

Bud skal angives med et bestemt beløb. Der kan **ikke** afgives bud med variable beløb som eksempelvis "højeste bud + x kr."

### Mindstepris

Grundene udbydes med en mindstepris på 580 (for delområde A + B) / 680 (for Delområde C) kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. tilslutningsafgifter.

Bud på grunden skal alle afgives pr. m<sup>2</sup> ekskl. tilslutningsomkostninger.

### Flere bud på samme grund og prioritering af bud

Hvis to eller flere tilbudsgivere herefter har afgivet lige høje bud på den samme parcel, vil kommunen indhente overbud. Hvis ingen af budgiverne vil give overbud, foretager kommunen en lodtrækning mellem budgiverne, der har samme og højeste bud.

Køber kan prioritere sine bud. Prioriteringen skal angives med tal, således at laveste tal angiver højeste prioritet. Prioriteringen vil kun blive lagt til grund, hvor en tilbudsgiver er højstbydende på flere parceller. Bortset herfra vil prioriteringen ikke blive tillagt betydning.

Hvis en køber, som har afgivet bud på flere parceller, kun ønsker én parcel, bortfalder denne købers øvrige tilbud efter kommunens accept af et af buddene. Det skal af blanketten som buddene afleveres på tydeligt fremgå, at køber kun ønsker at købe en parcel.



### **Behandling af indkomne bud**

Alle bud, der er kommet ind korrekt og til rette tid, åbnes d. 28. august 2020 kl. 10.00. Åbningen af bud sker ikke i overværelse af de, som har givet bud.

De bud, der er kommet ind, bliver behandlet på Økonomiudvalgsmødet d. 9. september 2020. På mødet træffer Økonomiudvalget beslutning om, buddene bliver accepteret eller afvist.

Når beslutningen fra Økonomiudvalget er tilgængelig (formentlig torsdag d. 10. september 2020), får budgiverne besked om udfaldet på deres individuelle bud. Der bliver givet besked via mail eller digital post.

Buddene bliver behandlet på et lukket punkt på Økonomiudvalgsmødet. Det betyder, at offentligheden ikke får kendskab til, hvilke bud, der er givet på hvilke parceller.

Vesthimmerlands Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle bud, der kommer ind.

### **Det samlede udbudsmateriale**

Det samlede udbudsmateriale består af

- Vilkår for udbuddet
- Blanket til afgivelse af bud
- Bilag 1: Lokalplan 1094
- Bilag 2: Udstykningsplan med del nr. og anslået areal
- Bilag 3: Kotekort

### **Spørgsmål til udbuddet af Galgehøj**

Du er velkommen til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Du kan stille dine spørgsmål til Vesthimmerlands Kommune

Jesper Hansen på telefon 20 23 18 76

Tanja Bach Nørgaard på telefon 99 66 71 12

Eller på e-mail [salg@vesthimmerland.dk](mailto:salg@vesthimmerland.dk)

**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.**