

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



Beskrivelse

Aalborg Kommune udbyder nu 8 parcelhusgrunde beliggende på Højageren i Farstrup til salg.

Grundenes størrelser er mellem 1.224 m² og 1.729 m², som vist på salgsridset (**bilag 1**).

Grundene ligger i et boligområde inden for lokalplan 10-6-101 "Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup" (**bilag 2**).

Højageren er beliggende i den sydlige del af Farstrup. Det afgrænses af et skovområde mod vest. Mod nord, øst og syd er der boligområder.

Omkring byen er et meget kuperet terræn med dale, skrænter og bakker.

I byen er der idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder, daginstitution og folkeskole.

Grundene byggemodnes, så de er klar til overtagelse omkring november 2020.

Grundene sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælgeren, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening og forsyningsselskaber.

Grundene er ikke selvstændigt vurderet. Vurderingsansættelsen vil finde sted efter endt udstykning.

Bebyggelse m.m. – lokalplan og grundejerforening

Grunden er omfattet af delområde A i lokalplan 10-6-101 "Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup", som fastlægger anvendelsen og rammerne for bebyggelsen af grundene således:

3.2 Arealanvendelse

Delområde A må anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse eller storparceller.

3.6 Boligtæthed

Der må max opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 % for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

6.1 Facader

Facader på beboelsesbygninger kan udføres i tegl, beton, træ og lignende. Facaderne må vandskures eller pudses og/eller males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningens facade) kan udføres i andre materialer.

Facader på øvrig bebyggelse som garager, carporte, udhuse, drivhuse og tekniske anlæg må også udføres i andre materialer.

7.1. Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo – eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset – dog maks. 1,8 meter.

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



7.2 Fælles opholdsareal

Fællesarealet i delområde A kan indtænkes som et delvist sænket græsareal til håndtering af regnvand. For åben-lave boliger skal min. 10 % af området udlægges til fælles udendørs opholdsareal.

11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens delområde A.

Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg kommune. Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende

Drikkevand

Området ligger inden for et større område med drikkevandsinteresser, som er udpeget af Staten. Udpegningen er ikke til hinder for anvendelse af arealet til boliger m.m.

Kirkebylinje

Området er omfattet af kirkebyggelinje til Farstrup Kirke. Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Området ligger ca. 200 m fra Farstrup Kirke.

Aalborg Kommune – Byggeri kan dispensere fra kirkebyggelinjen, men det vurderes ikke relevant i denne sag, eftersom der ifølge plangrundlaget max. må opføres bebyggelse med en højde på 8,5 m.

Natura 2000

Området ligger i en afstand på ca. 375 m fra et Natura 2000 habitatområde, og er derfor omfattet af høringsområdet for Natura 2000 ("*Natura 2000 screening < 500 m fra Natura 2000 område*"), hvilket betyder, at evt. byggeri skal i høring hos Natura 2000 konsekvensvurderingsgruppen.

Faglig ansvarlig er Skov- og Landskabsingeniør Flemming Helsing, tlf. 99312279.

Beplantning - fællesareal

Fællesarealet strækker sig langs den vestlige kant af området, med en langsgående stiforbindelse, nord-syd. Beplantningen i fællesarealets vestlige kant, skal bevares som et udtryk af krat/skov. Der må ikke ryddes beplantning inden for 5 meter til det vestlige skel.

I øvrigt må ingen træer, med en stammediameter på over 25 cm fældes. Dette gælder overalt på fællesområdet.

Der må gerne reduceres eller udtyndes i den resterende beplantning for at skabe plads til ophold, som bålplads, siddepladser o.l.

Der skal etableres en sti gennem området. Det skal som minimum være en klippet sti.

Regnvandsløsningen skal tilpasses som et vådt bassin med flade kanter, med en maksimal hældning på 1:5 m. Det må ikke hegnes og skal have en rund og organisk udformning.

Vej adgang

Grundene skal vejbetjenes via Højageren, som er ny privat fællesvej med adgang fra Præstegårdsvej.

Køber skal selv bekoste anlæg af indkørsel/overkørsel.

Deklarationer

Eksisterende ledninger på grunden skal foranlediges og bekostes tinglyst af grundkøber i det omfang de

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



ikke allerede er det.

Arkæologi

Nordjyllands Historiske Museum har i april 2018 vurderet, at der er væsentlige arkæologiske interesser i Højageren, hvorfor Aalborg Kommune har bestilt og fået udført en arkæologisk forundersøgelse af arealet juni 2018. Resultatet af forundersøgelsen er, at størstedelen af arealet er frigivet til jordarbejder og dermed uden arkæologi på nær to fundområder, hvor der er fundet hhv. bebyggelsesspor og dykningsspor (**se bilag 3**).

Aalborg Kommune har valgt ikke at få de to fundområder yderligere undersøgt, hvorfor udstykningen af Højageren indeholder to felter med arkæologisk interesse.

Indenfor de to fundområder må der ikke foretages anlægsarbejder, eller andre gravearbejder under 30 cm fra overfladen før området er undersøgt nærmere og frigivet til byggeri af Nordjyllands Historiske Museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af køberne (**se bilag 4**).

Alternativt kan køberne af de parceller, som er omfattet af fundområderne, vælge at tilpasse deres byggeprojekter således, at fundområderne ikke berøres.

For den frigivne del af arealet gælder det, at hvis der under anlægsarbejderne findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet meldes straks til Aalborg Historiske Museum, jf. Museumslovens §27, stk. 2.

Mindstepris

Mindstepriserne for grundene er fastsat således:

- Højageren 1 og 3: 325.000 kr. inkl. moms.
- Højageren 4: 275.000 kr. inkl. moms.
- Højageren 5: 375.000 kr. inkl. moms.
- Højageren 6, 7, 8 og 9: 350.000 kr. inkl. moms.

Hertil kommer udgifter til tilslutningsafgifter, som anført nedenfor.

I købesummen er inkluderet den almindelige byggemodning af området, herunder anlæg af kloakker og tilslutning til kloaksystemet samt veje og stier med tilhørende belysning. Færdiggørelse af vejbelægning (slidlag og afmærkning udføres forventeligt i 2021. Beplantning af fællesområdet vil ske i samarbejde med grundejerforeningen.

Grundene er i øvrigt byggemodnet til bebyggelse med énfamiliehuse og kan bebygges straks efter overtagelse.

Købstilbud og overtagelse

Tilbudsfrist:

Grundene sælges efter søndag den 18. oktober 2020 på grundlag af de indkomne acceptable tilbud.

Overtagelsesdagen fastsættes ved nærmere aftale.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Der kan således ikke afgives tilbud med variable beløb som eksempelvis "højeste bud + x kr.". Vedlagte tilbudsskema (**bilag 5**) kan anvendes ved

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



afgivelse af købstilbud.

Grundene sælges enkeltvis for højeste bud over mindsteprisen. Tilbudsgivere kan således ikke forvente at kunne afgive bud mere end én gang.

Der kan kun afgives købstilbud på det antal grunde, tilbudsgiver ønsker at købe. Tilbudsgiver kan således ikke prioritere sine tilbud.

Hvis to eller flere tilbudsgivere har afgivet lige høje tilbud på den samme grund, vil kommunen søge at indhente overbud. Hvor et højeste bud ikke kan fremkaldes ved at indhente overbud, kan kommunen foretage lodtrækning mellem de bydende eller vælge frit mellem tilbuddene.

Aalborg Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommene (til den udbudte mindstepris), men kan forkaste samtlige tilbud eller vælge frit imellem de afgivne tilbud eller søge at opnå overbud.

Snarest efter tilbudsfristens udløb tager Aalborg Kommune stilling til de afgivne tilbud og meddeler foreløbig accept eller afslag eller søger at opnå overbud.

Købesummen skal betales kontant senest pr. overtagelsesdagen. Købesummen forrentes fra forfaldstidspunktet og indtil betaling sker med sædvanlig morarentesats, for tiden 8,05 % p.a.

Spørgsmål kan rettes til:

By- og Landskabsforvaltningen
Tina Kusk Carstensen
Juridisk Afdeling
9931 2113

grundsalg@aalborg.dk

(Bemærk venligst at der ikke må sendes personfølsomme oplysninger til denne mail).

Tilslutninger

Afløbsforhold

For de tre sydlige grunde (nr. 5, 7 og 9) vil der være behov for terrænregulering. Køber vil blive mødt af krav fra Aalborg Forsyning, Kloak A/S om at bygge i en bestemt kote for at sikre afvanding. Køber skal selv afholde udgifterne til kloakbidrag i henhold til betalingsvedtægten.

Spildevandsplanlægning

Grundene ligger inden for den gældende spildevandsplans oplandsgrænse, og er jf. spildevandsplanen planlagt separatkloakeret.

Fjernvarme

Der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme for nybyggeri.

Tilslutningsafgifter

Købesummen omfatter ikke intern byggemodning af grundene, herunder tilslutningsbidrag og udgifter forbundet med tilslutning, ledningsetablering og stik, idet samtlige udgifter af denne art skal betales af køber uden for købesummen.

Grundkøber skal selv afholde alle udgifter i forbindelse med tilslutning til diverse forsyningsselskaber. Oplysninger om tilslutningsafgifter og muligheder herfor fås ved henvendelse til de pågældende forsyningsselskaber.

Oplysninger om tilslutningsmuligheder og præcise tilslutningsafgifter fås ved henvendelse til de

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



pågældende forsyningsselskaber.

Uden for købesummen betales tilslutningsafgifter i henhold til nedenstående. Alle beløb er inklusive moms med mindre andet er anført.

El

Tilslutningsbidraget udgør p.t. 18.500,00 kr. inkl. moms

Tilslutningen gælder for installationer indtil 25 ampere.

Køber skal selv etablere stikledning og skal selv afholde stikledningsudgifter ud over det anførte tilslutningsbidrag.

Tilslutning til el samt etablering af stikledning skal aftales med N1 A/S.

Betaling skal ske direkte til Aalborg Kommune i forbindelse med skødeskrivning.

Spørgsmål om tilslutning til el skal rettes til:

N1 A/S
Edison Park 1
6715 Esbjerg N

Vand

Tilslutningsbidraget udgør p.t. 51.723,75 kr. inkl. moms.

Tilslutning til vand aftales Farstrup Vandværk.

Betaling skal ske direkte til Aalborg Kommune i forbindelse med skødeskrivning.

Stikledningen er ført ind på grunden og afsluttet med stophane.

Der kan komme yderligere udgifter til stikledning m.m.

Spørgsmål om tilslutning til vand skal rettes til:

Farstrup Vandværk a.m.b.a.
Engdraget 9
9240 Nibe

Varme

Tilslutningsbidraget (Investeringsbidrag) for en bolig på indtil 500 m² er p.t. 12.500 kr. inkl. moms.

Betaling skal ske direkte til Aalborg Kommune i forbindelse med skødeskrivning.

Køber skal herudover selv betale de nødvendige stikledninger på grunden samt sokkelgennemføring efter de på etableringstidspunktet gældende takster. Der er ført stikledning frem til skel.

I Farstrup betales desuden et meromkostningselement pr. m² beregningsareal på 74,59 kr. Beløbet opkræves særskilt af Aalborg Varme A/S og skal ikke betales sammen med tilslutningsbidraget. Tillægget bortfalder 1. maj 2021.

Der er på to af grundene (nr. 4 og 8) ikke ført blindstik ind på grunden. Dette udføres af Aalborg Fjernvarme, når køber kender den endelige placering af bolig/teknikrum.

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



Der er mulighed for at opnå følgende rabatter på tilslutningsbidraget:

Byggemodningsrabat på 6.250 kr.
(Rabatten ydes ved tilslutning af bygninger i områder, hvor der er betalt byggemodningsbidrag).

Lavenergirabat på 3.750 kr.
(Rabatten ydes ved tilslutning af bygninger, der er opført som lavenergiklasse 2020 i henhold til Bygningsreglement 2015).

Varmebeholderrabat på 2.500 kr.
(Rabatten ydes ved tilslutning af boliger på maksimalt 500 m² med varmtvandsbeholdere).

Der er mulighed for at få refunderet tilslutningsbidraget for boliger, der ikke ønskes tilsluttet fjernvarmeforsyningen, samt for boliger, der i forbindelse med byggetilladelsen har fået dispensation fra tilslutning til fjernvarme som følge af, at de opføres som lavenergibyggeri.

For lavenergibyggeri skal Aalborg Forsyning, Varme have dokumentation i form af energirammeberegning samt energimærke for boligen.

Spørgsmål om tilslutning til fjernvarme, tilbagebetaling af rabatter mv. skal rettes til:

Aalborg Varme A/S
Nefovej 50
9310 Vodskov
Tlf. 9931 4825
www.aalborgvarme.dk

Kloak

Tilslutningsbidraget udgør p.t. 64.957,50 kr. inkl. moms.

Betaling skal ske direkte til Aalborg Kommune i forbindelse med skødeskrivning.

Grundene skal separatkloakeres. Tilslutning til kloaksystemet skal ske efter nærmere aftale med Aalborg Forsyning, Kloak A/S. Der er ført stikledning for spildevand og regnvand frem til skel.

Når ejendommen er tilsluttet kloakken, betales et vandafledningsbidrag pr. forbrugt m³.
Beløbet reguleres årligt.

Stikledninger inden for grundgrænsen skal vedligeholdes af grundejer.

Spørgsmål om tilslutning til kloaksystemet skal rettes til:

Aalborg Kloak A/S
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 7743 9207
www.aalborgkloak.dk

Diverse stik

Ved kommunens foranstaltning er der ført stik for varme, kloak og vand frem til skel.
Der er etableret underføringer (tomrør) for stikledninger til el, for så vidt disse skal krydse kørebanen.
Der må kun gennem rørunderføringer etableres tilslutning til hovedledninger i installationskabe i modsat

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



vejside. Alle stikledninger til el skal tilsluttes i installationsskabe.

Der er ikke etableret stikledninger på grundene.

Eniig A/S har fiber klar i rabat. Stikledning kan etableres efter aftale.

Oplysninger om stikplaceringer kan indhentes hos de respektive ledningsejere.

Jordbundsforhold

Grundene sælges ubebyggede, således som de er og forefindes, inkl. evt. befæstelse, træer, beplantning m.v.

Geo har tidligere udført undersøgelser for projektet. Ved denne undersøgelse blev der i borerne under 0,5 á 1,8 meter fyld og sandmuld truffet bæredygtige sen- og glacielle aflejringer af smeltevandssand. De tidligere undersøgelser suppleres med yderligere fire borer.

I borerne er der under 0,3 á 0,8 meter overjord truffet bæredygtige aflejringer af postglacielle smeltevandssand. Højeste grundvandsspejl er indmålt 3,8 meter under terræn.

Ved byggemodning af området kan veje og ledninger udlægges uden afgørende sætningsgener efter afrømning af fyld og overjord. Hvis ledningerne lægges under grundvandsspejlet, skal der foretages en midlertidig grundvandssænkning.

Med de trufne bundforhold kan enfamiliehuse funderes direkte. På flere af grundene bliver der dog tale om moderat til nogen ekstrarfundering, som foreslås udført enten med en dyb direkte fundering eller ved at udskifte fyld og overjord med velkomprimeret sandfyld i omfang og kvalitet, så der kan funderes i normal dybde herpå. Gulve kan uden sætningsgener udlægges som terrændæk, når fyld og overjord udskiftes med velkomprimeret sandfyld.

Sælger henviser i øvrigt køber til at gennemgå den geotekniske rapport for nærmere oplysninger om de trufne jordbundsforhold på de enkelte grunde og yderligere anbefalinger, forinden afgivelse af tilbud.

Det anbefales ubetinget køber at gennemføre yderligere geotekniske undersøgelser, inden bebyggelse planlægges og iværksættes. Undersøgelserne bør omfatte supplerende borer/prøvegravninger og kontrol under udgravningsarbejdet.

Ved prisfastsættelsen er der taget højde for de nævnte forhold vedr. grundenes jordbundsforhold og bæreevne mv. Køber kan således som udgangspunkt ikke fremsætte krav af nogen art, herunder krav om afslag i købesummen, som følge af jordbundsforholdene på de enkelte grunde og meromkostninger til fundering af ny bebyggelse.

Køberen kan således ikke gøre noget ansvar eller krav gældende overfor sælger, hvis jordbundsforholdene på grunden nødvendiggør ekstra fundering, herunder særlige udgifter til fjernelse af muld, udførelse af sandpude, armering af fundamenter, eller etablering af dræn mv.

Såfremt der måtte vise sig væsentlige jordbundsmangler, udover hvad der må forventes efter de ovenfor beskrevne forhold og den geotekniske rapport, vil spørgsmålet om en eventuel økonomisk kompensation blive afgjort efter dansk rets almindelige regler om afslag for væsentlige mangler.

OBS! Hvis du i forbindelse med et kommende byggeri konstaterer forhold, som du mener, kan berettiget til et afslag, skal du straks kontakte kommunen. I modsat fald risikerer du at miste din ret til at kræve afslag.

Geoteknisk rapport er vedlagt (**bilag 6**).

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



Forurening

Region Nordjylland har i henhold til jordforureningsloven ikke foretaget nogen kortlægning af jordforurening på grundene, og grundene er ikke registreret i Region Nordjyllands database over forurenede eller muligt forurenede matrikler.

Grundene er ikke beliggende i et område, hvor Aalborg Kommune har klassificeret jorden som lettere forurenede i henhold til jordforureningsloven.

Sælger er i øvrigt ikke bekendt med nogen konkret jordforurening på grunden.

Øvrige oplysninger

Grunden sælges i øvrigt, som den er og forefindes, uden noget ansvar for Aalborg Kommune.

Der tages forbehold for ændringer af de beskrevne forhold, herunder de angivne tilslutningsafgifter.

Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til:

By- og Landskabsforvaltningen
Juridisk Afdeling
9931 2113

grundsalg@aalborg.dk

(Bemærk venligst, at der ikke må sendes personfølsomme oplysninger til denne mail).

Omkostninger

Aalborg Kommune udfærdiger skødet uden udgift for køber.

Købere, som ønsker advokatbistand, må selv afholde samtlige udgifter hertil.

Tinglysningsafgiften deles mellem køber og Aalborg Kommune med halvdelen til hver part. Afgiften er på 1.750 kr. + 0,6 % af købesummen (oprundet til nærmeste hundrede).

Købstilbud

Vil du købe grunden, så skal du udfylde tilbudsskemaet (**bilag 5**) og sende eller aflevere det til:

By- og Landskabsforvaltningen
Juridisk Afdeling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Du kan også sende tilbudsskemaet elektronisk ved at benytte funktionen "Send sikkert til Juridisk Afdeling ved fortrolige oplysninger (NemId)", som du finder på salgssiden.

Tilbudsfrist:

Grunden sælges efter **søndag den 18. oktober 2020** på grundlag af de indkomne acceptable tilbud.

Salg af parcelhusgrunde Højageren, Farstrup

Sagsnr. 2008-19367



Fortrydelsesret

Kan vi acceptere dit tilbud, fremsender vi en skriftlig accept til dig.
Indtil dette tidspunkt kan du frit tilbagekalde dit tilbud.

Er ejendommen hovedsagelig bestemt til beboelse for køberen gælder en fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Fortrydelsesretten er beskrevet i **bilag 7**.

Bilag

- **Bilag 1:** Salgsrids, dateret 25.08.2020.
- **Bilag 2:** Lokalplan 10-6-101 "Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup".
- **Bilag 3:** Statusrapport vedr. arkæologi.
- **Bilag 4:** Udgravningsbudget – fundområde I og II.
- **Bilag 5:** Tilbudsskema.
- **Bilag 6:** Geoteknisk undersøgelse fra GEO, dateret 23.11.2015.
- **Bilag 7:** Oplysning om fortrydelsesret.