



**28 eksklusive parcelhusgrunde beliggende nord for
Vestermarken i Vestbyen**



*Billedet er ikke målfast.

28 eksklusive parcelhusgrunde til salg i Odder vestby.

Odder Kommune har byggemodnet 28 eksklusive parcelhusgrunde nord for Vestermarken i Odder by. Området er omfattet af lokalplan nr. 1110.

Fjernvarmepligt.

Alle ejendomme skal tilsluttes fjernvarme fra Odder Vandværk.

Fælles grønt område.

Indenfor byggemodningen er etableret grønne områder.

Gode vej- og stiforbindelser.

Grundene vejbetjenes fra Vestermarken. Der vil i området blive etableret et veludviklet stisystem.

Skoler og institutioner i nærheden.

Til Vestermarkskolen er der ca. 500 m og til de 2 børnehaver øst for Vennelundsvej er der ca. ½ - 1 km.

Bebyggelsens udformning – der henvises til lokalplan nr. 1110.

Udstykningen er opdelt i delområder.

Delområde 1 A:

Åben-lav bebyggelse: Området der udstykkes omfatter 13 parcelhusgrunde med varierende størrelse fra ca. 700 – 1.000 m². Parcellerne ligger koncentreret omkring boligveje. Boligvejene har et karakteristisk knækket forløb med grønne "kiler", der er med til at give vejen et åbent og grønt præg.

Delområde 1 B:

Åben-lav bebyggelse – træhuse: Området rummer 4 parcelhusgrunde med varierende størrelse fra ca. 790 – 990 m². Parcellerne er landskabeligt placeret ud mod grønne kiler og det østligt beliggende regnvandsbassin.

Delområde 2:

Åben villabebyggelse: Området der udstykses omfatter 9 eksklusive udsigtsgrunde med varierende størrelse fra ca. 790 – 1150 m². Bebyggelsen er placeret på den øvre del af skråningen ned mod Stampmøllebækken og ligger således i første række til et område af særlig landskabelig interesse. Der er på parcellerne lagt byggefelter, ligesom der er særlige bestemmelser for beplantningen på parcellerne.

Delområde 3:

Åben-lav bebyggelse i 2 etager: Området er beliggende øst for to af de tidligere gårdbebyggelser ud mod Vestermarken og omfatte 2 parcelhusgrunde med størrelse på henholdsvis 1.000 m² og 1.500 m². For at fortsætte den tilbagetrukne placering i forhold til Vestermarken samt sikre afstand til stamvejen, er der udlagt byggelinjer på parcellerne.

Grundejerforening:

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for området's grundejere. Foreningen skal først og fremmest forestå drift og vedligeholdelse af boligveje og stier.



<u>Nr.</u>	<u>Størrelse i m2</u>	<u>Pris</u>
45	990	790.500
48	1469	960.500
50	999	790.500
64	945	752.250
69	715	629.000
79	915	807.500

Vesterhåb – etape 1

Salgsbetingelser m.v.

1. Almindelige bestemmelser

Området omfatter 28 grunde og er omfattet af lokalplan nr. 1110 for et område til boligformål nord for Vestermarken – 1. etape.

I henhold til lokalplanen er køber forpligtet til

at tilslutte sig til den kollektive fjernvarmeforsyning ved Odder Varmeværk og at være medlem af en grundejerforening.

Fællesbestemmelser for delområderne 1A og 1B:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Byggepligt er 2 år.

I delområde 1B skal der efter lokalplanens bestemmelser opføres træhuse.

Fællesbestemmelser for delområderne 1A, 1B og 3:

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende byggemodnede terræn.

Parcellerne overtages i byggemodnet stand og er klar til overtagelse **pr. 1. september 2010.**

Parcellen overtages som den er og forefindes. Kommunen garanterer ikke for bundforholdene men henviser til en geoteknisk boreprofil, der er udarbejdet – kopi heraf kan rekvireres ved henvendelse til Byrådsservice.

Køber kan alene erhverve 1 grund og grunden kan ikke umiddelbart videresælges forinden byggepligten er opfyldt.

Omkring jordbundsforholdene gælder følgende:

Forurening

Så vidt Kommunen ved, er jorden ikke forurennet. Hvis køber alligevel finder miljøforurenende stoffer i den, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til:

Teknisk Afdeling
tlf. 87803333

Bæreevne

På grundene vil blive udført geotekniske prøveboringer. Efterfølgende boreprofil med forklaring giver de vigtigste retningslinjer for funderingen.

En prøveboring giver kun et præcist billede af funderingsforholdene på borestedet. Kommunen vil derfor anbefale køber – for egen regning – at få foretaget supplerende undersøgelser, når planlægningen af byggeriet er tilstrækkeligt fremskredet.

Ansvar

Kommunen påtager sig ikke ansvaret for jordbunden, men hvis det viser sig, at køber vil få betydelige udgifter, fordi jorden er forurennet, eller fordi funderingsforholdene er væsentligt dårligere, end det må forventes efter de oplysninger, Kommunen har givet og væsentligt ringere end normalt, er Kommunen villig til at forhandle om en kulancemæssige nedsættelse af grundprisen.

Refusionen kan dog højst blive den, der ville være blevet fastsat, hvis forholdene havde været kendt før salget.

Køber må i givet fald henvende sig til Odder Kommune – Teknisk afdeling – anlæg – om forhandling, **før der er støbt på grunden – dvs. i forbindelse med udgravningen.**

Fundering

Til normalt funderingsarbejde regner Kommunen:

- a.
udskiftning af muld eller fyld til 1 meter under den solgte grounds oprindelige terræn,
- b.
ekstra funderingsdybde for at imødegå udtørring af eventuelle udtøringsfølsomme aflejringer, samt
- c.
fundamentforstærkning på grund af svag eller uensartet bæreevne og/eller tungt byggeri/
punktbelastninger.

Der kan heller ikke opnås prisnedslag for mindre blødbundsområder, der ikke begrænser anvendelse af grunden afgørende, hvis byggeriet tilrettelægges derefter.

For at nedslag i grundprisen på grund af ekstrafundering kulancemæssigt kan gives, skal der være tale om væsentlig ekstrafundering.

Med anmodning om nedslag i grundprisen skal der fremsendes følgende dokumentation:

- Plan visende bygningens placering på grunden og gulvkote i DNN.
- Rapporter for geotekniske undersøgelser og udgravningskontrol.
- Opgørelse over de mængder, der er medgået til ekstrafunderingen samt enhedspriser for ydelserne.

Hvis der ved geotekniske undersøgelser er konstateret eller konstateres behov for ekstrafundering, **forbeholder Kommunen sig ret til at kontrollere omfanget af ekstrafunderingen under arbejdets udførelse.**

Køber må i givet fald henvende sig til Odder Kommune – Teknisk Afdeling, Anlæg - inden opfyldning af udgravningen påbegyndes.

Drænledninger

Fungerende drænledninger, som måtte findes på grunden, må om nødvendigt omlægges for købers regning. Hvis Kommunen er bekendt med, at der vil være drænledninger i området, vil køberen blive orienteret.

Regn- og spildevandsstik

Regn- og spildevandsstikkene er indført, således at der kan afledes med en gravitationsledning fra stueplan i eksisterende terræn.

I tilfælde af, at køberen ønsker yderligere afledning lavere end stueplan i eksisterende terræn f.eks. kælder, skal køberen for egen regning betale alle udgifterne hertil.

I salgsprisen er indeholdt:

udstykningsomkostninger

anlægsudgift til veje, stiarealer, fællesområder og gadebelysning - jf. lokalplan 1110

tilslutningsbidrag til kloak- og renseanlæg

tilslutningsbidrag til Odder Varmeværk - fra 0 til 200 m²

tilslutningsbidrag til I/S Odder Vandværk

tilslutningsbidrag til Østjysk Elforsyning - til og med 25 amp.

tilslutningsbidrag til Odder Antenneforening - der er ingen tilslutningspligt.

Udgifter, der ikke er indeholdt i købsprisen:

stikledninger til forsyningsværkerne inde på grunden - kloak- og spildevand, el, vand, varme og i givet fald antenne. Dvs. fra hus og til forsyningssted/kabelskab. Det kan i den forbindelse oplyses, at stikledningsbidrag til Odder Varmeværk p.t. udgør **800 kr. pr. m** excl. moms fra kabelskab/fjern-varmestik og ind til huset.

½-delen af omkostningerne ved skødes stempeling og tinglysning. For stempeling af skøde betales i alt 0,6% af købesummen, hvis denne er højere end ejendomsværdien, ellers betales 0,6% af ejendomsværdien. Tinglysningsafgiften udgør ca. 2.800 kr. Herudover betaler hver part egne advokatomkostninger. Odder Kommunes advokat udfærdiger forslag til betinget skøde.

2. Betalingsvilkår

8 dage efter underskrivelse af købetilbud betales 15.625,00 kr. Restkøbesummen skal betales ved overtagelse af grunden til Kommunens advokat Henrik Garlik Jensen, Holsteinsgade 19, 8300 Odder – tlf. nr. 87 80 12 66.

Indbetales købesummen ikke rettidig, vil denne blive forrentet med Nationalbankens diskonto + 4%.

3. Særlige vilkår

Af hensyn til beskyttelse af grundvandet er der på parcellerne inden for lokalplanområdet tinglyst deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler på udearealer. Bestemmelsen gælder på kommunale grunde, der sælges efter den 23. oktober 2000. Kopi af deklarationsteksten kan ses bagerst i materialet.

4. Generelt

Køber skal respektere, at der i skødet vil blive indeholdt følgende bestemmelser, der vil blive begæret lyst servitutstiftende:

a.
salg af ejendommen kan med undtagelse af de under punkt c nævnte tilfælde alene finde sted, når der på parcellen er opført og færdigbygget et parcelhus,

b.
bebyggelse af ejendommen skal være påbegyndt inden 2 år efter overtagelsesdagen og afsluttet senest 3 år efter overtagelsesdagen. Såfremt byggepligten ikke er opfyldt, som foran anført, skal Kommunen være berettiget til på ny at overtage parcellen og køber skal alene have ret til tilbagebetaling af en del af købesummen. Den kontante del af købesummen på 15.625 kr. og eventuelle indbetalte renter tilbagebetales ikke. Køber er forpligtet til at udrede skatter og afgifter på parcellen fra overtagelsesdagen og indtil Kommunens tilbagetagelse har fundet sted. Køber er endvidere tilpligtet at betale alle omkostninger, som handlen har givet anledning til herunder et administrationsbidrag på 10.000,00 kr. Evt. udgifter til forbedring af parcellen tilbagebetales ikke. Der er ved nærværende bestemmelse alene indsat en ret og ikke en pligt til for Kommunen at tilbagetage ejendommen, som foran anført.

c.
såfremt Kommunen ikke måtte ønske ejendommen tilbageskødet, har køber ret til at videresælge ejendommen til anden side, såfremt Kommunen har godkendt såvel køber som handelsvilkår - herunder salgspris.

Påtaleberettiget i henhold til denne servitutstiftende bestemmelse er Odder Byråd.

Ved byggeriets færdigmelding afgiver Odder Kommune efter ønske fra køber erklæring til brug for aflysning af bestemmelsen om byggepligt og tilbagekøbsret.

Odder Kommune garanterer ikke for parcellens jordbundsforhold, men henviser til den geotekniske prøveboring, der er foretaget på grunden.

Kommunen råder dog køber til for egen regning at foretage supplerende undersøgelser i overensstemmelse med den planlagte bebyggelse af parcellen.

Køber har ret til inden for en frist på 4 uger fra afgivelse af købstilbud at tilbagekalde dette for så vidt supplerende undersøgelser dokumenterer forhold, der fordyrer bebyggelsen. I

så fald refunderes det af køber indbetalte beløb på 15.625 kr. I øvrigt henvises til foranstående bemærkninger om jordbundsforholdene.

Ekspeditionstiden i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse er ca. 4 – 6 uger.

Odder Kommune har ved skoleårets begyndelse 2000 taget - Vestermarkskolen - en "grøn" og moderne skole i brug for 0. til 6. klassetrin.

Odder Kommune har pasningsgaranti for børn fra 0 til 10 år og der er i området flere børnehaver.

Henvendelse om køb kan ske til Odder Kommune, Byrådsservice – tlf. 87803333 eller byens ejendomsmæglere.

Der kan foretages reservation af en grund i 14 dage. Denne frist kan ikke forlænges.

Der gøres opmærksom på, at Odder Kommune ikke er forpligtet til at sælge ejendommene til de fastsatte priser.

Odder Kommune
Teknisk Afdeling
Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. nr. 87 80 33 33

DEKLARATION

OM

FORBUD MOD BRUG AF KEMISKE BEKÆMPELSESMIDLER

GÆLDENDE FOR MATR. NR:

Byrådet har besluttet, at grunde udstykket fra matr. nr. _____ skal være sprøjtefrit område.

Et stigende antal fund af pesticider i grundvand og drikkevand er en trussel for vandforsyningerne og grundvandet.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen bestemmes det herved, at det er forbudt at bruge kemiske bekæmpelsesmidler på udearealer inden for det på vedlagte kortskitse i mål 1 : 2.000 viste område

Forbudet gælder også alle parceller/ejendomme, der efter den 23. oktober 2000 udstykkes fra matriklen.

Deklarationen tinglyses på Odder Kommunes ejendom med prioritet efter de tinglyste byrder, deklARATIONER og pantehæftelser.

Påtaleberettiget er Odder Kommune.

Odder Kommune den

Elvin J. Hansen
borgmester

/

Jesper Hjort
kommunaldirektør