



7 byggegrunde – Torupvej i Hundslund



NYE GRUNDE I HUNDSLUND

Odder Byråd har i 2003 vedtaget lokalplan nr. 8006 for et område i Hundslund by, hvor der kan bygges i alt 12 boliger. Området ligger i byens sydvestlige del ved Torupvej.

På skitsen på næste side er lokalplanområdet vist med en stiplede linje.

Syv grunde klar til overtagelse til oktober 2006.

Området bliver udstykket i etaper, og første etape omfattede fem byggegrunde. Grundene ligger i et kuperet terræn og falder mod sydvest, så husene kan placeres ideelt med solbeskinnede haver.

Vej- og stiforbindelse til området

Der bliver anlagt en helt ny vej fra Torupvej, umiddelbart syd for den eksisterende bebyggelse. Der er desuden planlagt en sti fra Torupvej gennem området til det eksisterende boligområde ved Kirkevang.

Fælles grønt areal

Når lokalplanens anden etape bliver udstykket, bliver der udlagt et grønt område, som er fælles for beboerne i området.

Planer for yderligere udstykning i området

Odder byråd har vedtaget en hoveddispositionsplan for den videre udbygning i Hundslund. Når boligområdet udbygges, er det meningen at forlænge vejen gennem området (se skitse på næste side).

Grundejerne kan sætte deres eget præg på byggeriet

De kommende grundejere har ret frie hænder, når det gælder boligernes udformning og materialevalg. Der må bygges i en højde af op til 7,5 m i 1,5 etager. Træhuse må ikke være blokhuse eller huse, som ligner sommerhuse eller kolonihavehuse. Gældende regler i bygningsreglementet om skelafstande m.m. skal naturligvis overholdes.

For at beskytte grundvandet har byrådet besluttet at forbyde kemiske bekæmpelsesmidler på grundenes udearealer. Forbuddet er tinglyst på de enkelte grunde.

Tilslutningspligt til fjernvarme

Der er fjernvarmeforsyning i Hundslund by, og der er tilslutningspligt til fjernvarme. Elvarme er ikke tilladt.

Skole og børnehave tæt ved

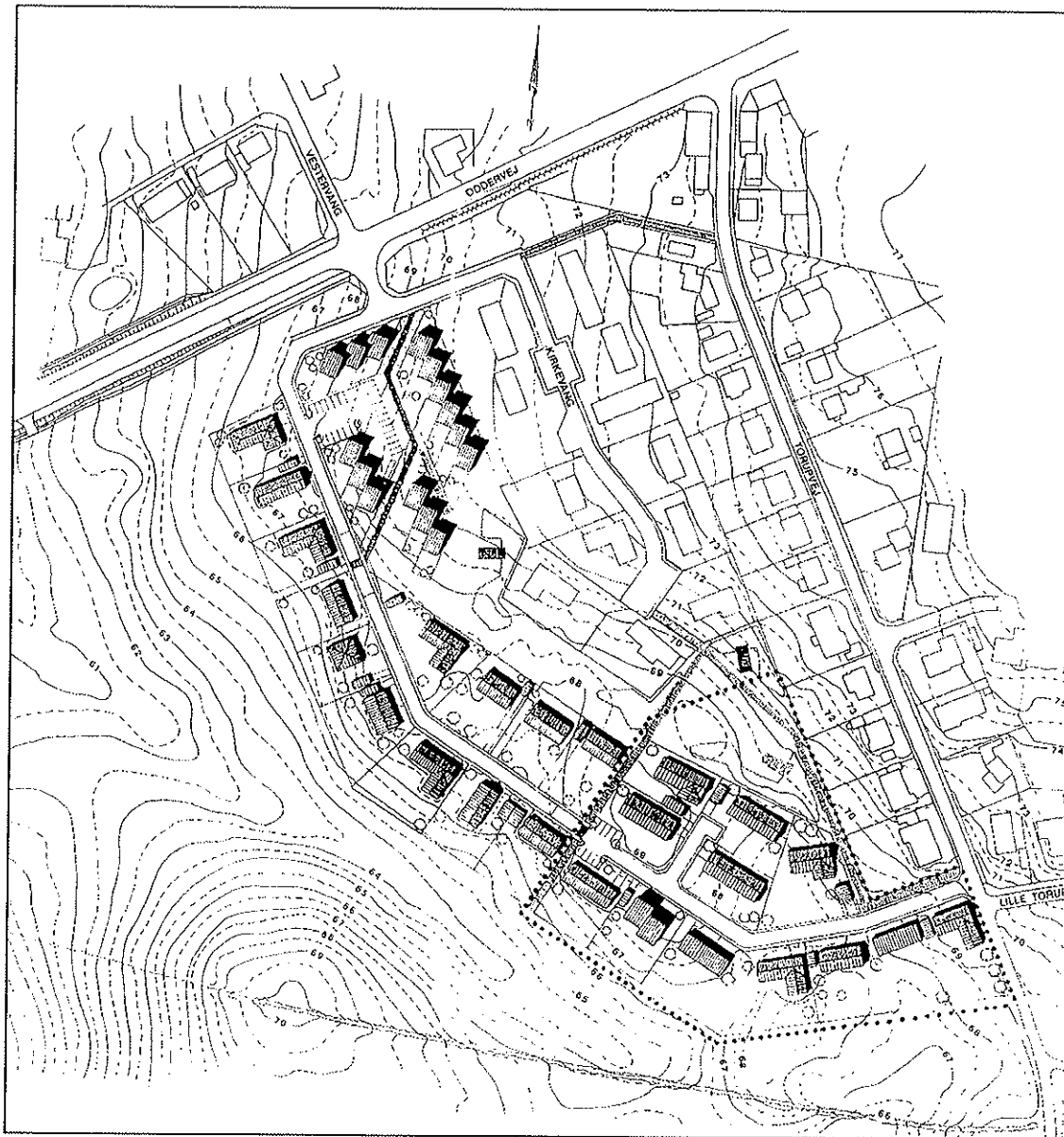
Hundslund Skole er for elever til og med 6. klasse. Hundslund Børnehave har plads til 50 børn. Begge dele ligger i gåafstand fra boligområdet.

Stort fredet naturområde i nærheden

Syd for Hundslund ligger et stort fredet naturområde - Sondrup Bakker - hvor der er rige muligheder for at nyde naturen.

Pligt til medlemskab af grundejerforening

Der er oprettet en grundejerforening, som beboerne i området har pligt til at være medlem af. Foreningen skal først og fremmest stå for driften og vedligeholdelsen af private boligveje, fællesarealer og stier.



HOVEDDISPOSITION FOR BYENS VESTLIGE DEL.



Odder Kommune ©

Fredede arealer

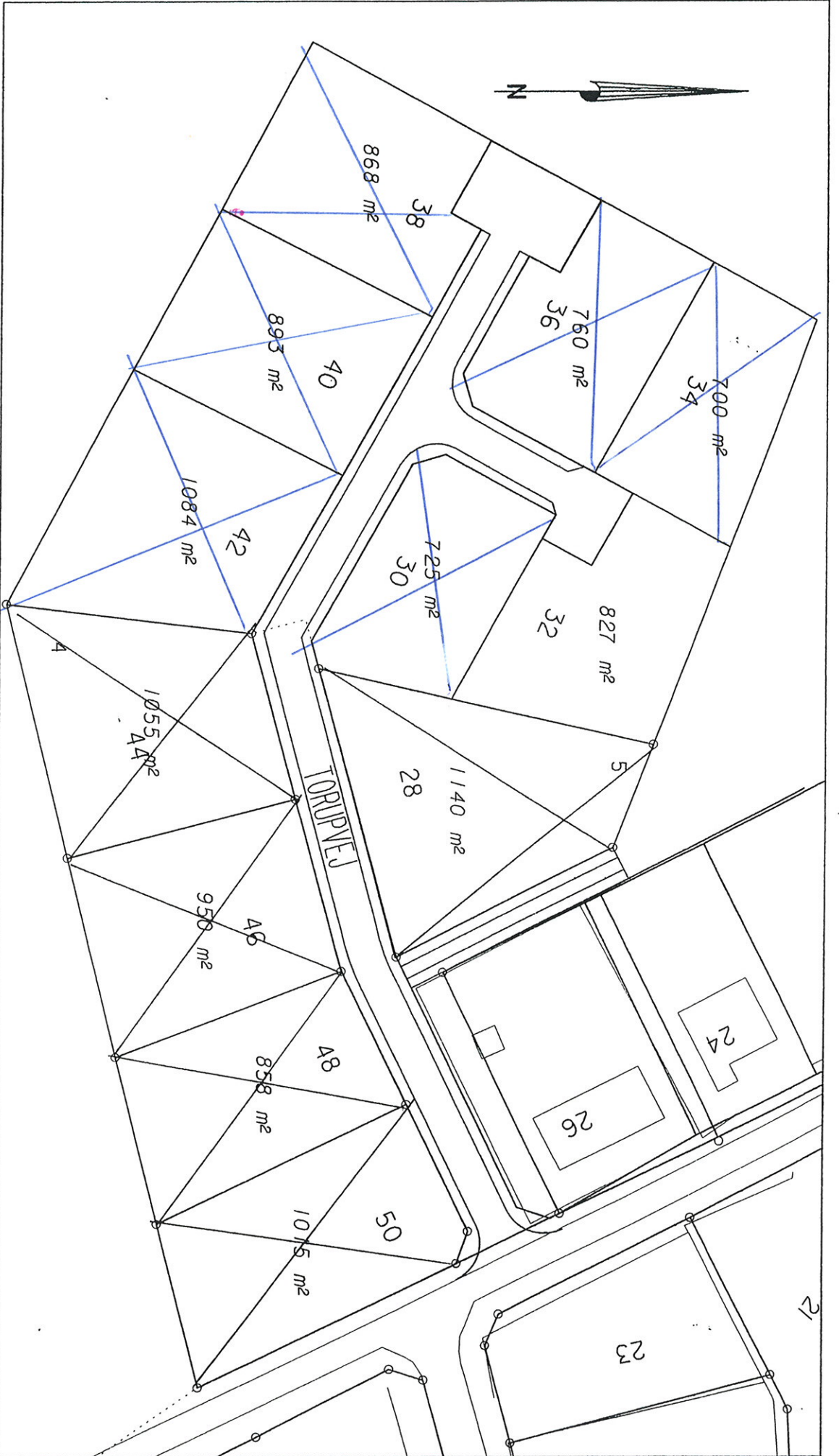



ODDER KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING - RÅDHUSGADE 3, 8300 ODDER - TLF. 87803333

Sag :	Tegn./Ing. :	Filnavn :	Godk. dato :
			Rev. dato :
			Plot dato : 31. maj, 2006
		Mål :	Tegn nr. :
		1: 7500	

X = tidligere solgte



		ODDER KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING - RÅDHUSGADE 3, 8300 ODDER - TLF. 87803333	
		Sog : TORUPVEJ	Tegnr./Fig. :
Rev. dato :	Prot. dato :	Mdt :	Tegnr. nr. :
15. mar. 2006	1: 800		

Salgsbetingelser m.v.

1. Almindelige bestemmelser

Udstykningen, der omfatter 7 grunde, er omfattet af lokalplan nr. 8006 for et boligområde ved Torupvej i Hundslund.

I henhold til lokalplanen er køber forpligtet til

at tilslutte sig til den kollektive fjernvarmeforsyning ved Hundslund-Oldrup Kraftvarmeværk A.m.b.A. og

at være medlem af en grundejerforening.

Bebyggelsesprocenten er 25 og byggepligten er 2 år.

Parcelhusgrundene overtages i byggemodnet stand.

Mindstepriserne på grundene er pr. 15.1.2013:

Torupvej 32 827 m2 kr. 390.000

Parcellen overtages som den er og forefindes. Kommunen garanterer ikke for bundforholdene, men der henvises til en geoteknisk delrapport, der er udarbejdet. Kopi heraf kan rekvireres ved henvendelse til Borgmesterkontoret.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej.

Køber kan alene erhverve 1 grund og grunden kan ikke videresælges forinden byggepligten er opfyldt eller forinden at Odder Kommune i givet fald har godkendt såvel køber som salgspris.

Omkring jordbundsforhold gælder følgende:

Forurening

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

Teknisk - Plan
Odder Kommune
Rådhuset 8300 Odder
tlf. 87 80 33 33

Bæreevne

På grundene er udført geoteknisk prøveboring. Efterfølgende boreprofil med forklaring giver de vigtigste retningslinier 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 kulancemæssig 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 Borgmesterkontoret om forhandling, før der er støbt på grunden.

Fundering

Til normalt funderingsarbejde regner Kommunen:

- a. udskiftning af muld eller fyld til 1 meter under den solgte grunds oprindelige terræn,
- b. ekstra funderingsdybde for at imødegå udtørring af eventuelle udtørringsfølsomme 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 ekstrarfundering kulancemæssigt kan gives, skal der være tale om væsentlig ekstrarfundering.

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 ekstrarfunderingen samt enhedspriser for ydelserne.

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

Drænledninger

Fungerende drænledninger, som måtte findes på grunden, må om nødvendigt omlægges for købers regning.

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.

Køber kan alene erhverve 1 grund, og grunden kan ikke videresælges, forinden byggepligten er opfyldt - der henvises i øvrigt til punkt 4 Generelt.

I salgsprisen er indeholdt:

udstykningsomkostninger,

anlægsudgift til veje, stiarealer, fællesområder og gadebelysning - jf. lokalplan 8006,

tilslutningsbidrag til kloak- og renseanlæg,

tilslutningsbidrag til Hundslund-Oldrup Kraftvarmeværk A.m.b.a.,

tilslutningsbidrag til Hundslund vandværk og

tilslutningsbidrag til energiselskabet Energi Midt for til og med 25 amp.

Udgifter, der ikke er indeholdt i købsprisen:

stikledninger til forsyningsværkerne - kloak- og spildevand, el, vand og varme. Dvs. stikledninger inde på parcellen og frem til forsyningssted/kabelskabe og

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

2. Betalingsvilkår

Ved underskrivelse af købetilbud betales 15.625,00 kr. eller senest i løbet af 8 dage. Restkøbesummen betales ved overtagelse af parcellen.

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

3. Særlige vilkår

Af hensyn til beskyttelse af grundvandet vil der på de usolgte parceller inden for lokalplanområdet blive tinglyst deklARATION om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler på udearealer.

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 15.625,00 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 5.000,00 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.

d.

Odder Kommune garanterer ikke for parcellens bundforhold. Køber har ret til i løbet af 4 uger efter underskrivelse af købstilbud - for egen regning - at lade foretage undersøgelse af parcellens bundforhold og til at tilbagekalde dette købstilbud i tilfælde af, at en sådan undersøgelse dokumenterer, at bundforholdenes beskaffenhed vil kræve ekstra fundering og/eller pilotering ved parcellens bebyggelse. Køber vil i disse tilfælde få tilbagebetalt den kontante udbetaling på 15.625 kr.

Ekspeditionstid i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse må påregnes.

Gebyr for byggetilladelse udgør i 2006 kr. 16,00 pr. m² bebygget areal.

Renovationsafgifter til RENO SYD udgør i 2006 – helårlig afgift pr. sæk/sækkestativ 892,50 kr. for ugentlig tømning / 615,00 for 14 dages tømning og miljøbidrag pr. beboelse 887,50 kr.

Grundejerforeningsbidrag kan ikke oplyses, så længe foreningen ikke er dannet.

Det bemærkes, at Odder Kommune har pasningsgaranti for børn fra 0 til 10 år.

Endvidere kan oplyses, at der i lokalområdet er både skole, SFO og børnehave.

Tilbud skal være Odder Kommune, Byrådsservice, Rådhusgade 3, 8300 Odder i hænde **senest den 12. juni 2006 kl. 12.00.**

Der gøres opmærksom på, at Odder Kommune ikke er forpligtet til at sælge parcellerne til den fastsatte pris.

Henvendelse om køb kan ske til Odder Rådhus, Byrådsservice – tlf. 87803333 – eller til byens ejendomsmæglere (efter afholdt budrunde)

Odder Kommune
Byrådsservice, maj 2006

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

DEKLARATION

OM

FORBUD MOD BRUG AF KEMISKE BEKÆMPELSMIDLER

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

Niels-Ulrik Bugge
borgmester

/

Jesper Hjort
kommunaldirektør

Matr.nr. 1a m.fl. Torup by, Hundslund

Anmelder:

Landinspektørfirmaet

i Odder v/Jens Elander Rasmussen
Rådhusgade 18, 8300 Odder.
Tlf.: 86 56 06 06, fax: 86 54 13 22
Jr.nr. 2005/7568-01

PÅTEGNING

På deklaration angående kloakledninger tinglyst den 06.12.1976 servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1a m.fl. Torup by, Hundslund.


Idet del af ovennævnte kloakledning er erstattet med en spildevandsledning og en regnvandsledning, erklærer undertegnede, Odder kommune, der er påtaleberettiget samt ejer af matr.nr. 1a Torup by, Hundslund, at kommunen i er indforstået med, at beliggenheden af nævnte spildevands- og regnvandsledninger førende over matr.nr. 1a Torup by, Hundslund tinglyses i overensstemmelse med forholdene i marken, således som det fremgår af vedhæftede rids, udfærdiget i januar 2005 af landinspektør Jens Elander Rasmussen.

Endvidere erklærer undertegnede, Odder kommune som er påtaleberettiget, at del af kloakledning tinglyst den 06.12.1976 servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1a Torup by, Hundslund, i forbindelse med etablering af ovennævnte spildevands- og regnvandsledning aflyses i sin helhed på matr.nr. 1ce, 1cf Torup by, Hundslund og delvis på matr.nr. 1a Torup by, Hundslund, som det fremgår af vedhæftede rids.


Som påtaleberettiget og som ejer af matr.nr. 1a, Torup by, Hundslund

24.1.2005

Dato


Elvin J. Hansen
borgmester

For Odder Kommune


Jesper Hjort
kommunaldirektør