



Punkt 29.

Godkendelse af salgspriser for parcelhusgrunde på Ferskenvej i Hasseris - etape 3 og 4

2018-017613

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at 20 parcelhusgrunde på Ferskenvej i Hasseris sælges for mindstepriser på henholdsvis 950.000 kr., 1.100.000 kr., 1.150.000 kr., 1.200.000 kr., 1.300.000 kr., 1.400.000 kr. og 1.500.000 kr. inkl. moms pr. grund, jf. sagsbeskrivelsen og vedlagte salgsrids.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen agter at udbyde 20 parcelhusgrunde i boligområdet Ferskenvej i Hasseris til salg. De første 10 grunde i etape 3 udbydes til salg snarest muligt efter By- og Landskabsudvalgets stillingtagen til salgspriserne. Udbuddet af grundene forventes iværksat i maj 2018 med tilbudsfrist 15. juni 2018. De resterende 10 grunde forventes udbudt til salg, når de første 10 grunde er solgt.

De 20 parcelhusgrunde udgør tredje og sidste etape af udstykningen af boligområdet omfattet af lokalplan 3-3-106 "Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris", der omfatter i alt 97 parcelhusgrunde, hvoraf 72 grunde var kommunalt ejede og 25 grunde oprindeligt var ejet af Erik Nørgaard-Pedersen.

Første etape af de kommunalt ejede grunde blev udbudt til salg i december 2014, og etape 2 blev udbudt til salg i juni 2017. Alle grunde i begge etaper er blevet solgt.

Mindstepriserne for grundene er fastsat på baggrund af en vurdering fra ejendomsmægler Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech sammenholdt med erfaringerne fra de tidligere udbud og salg inden for området. Herudover er der konkret foretaget reduktioner af mindstepriserne for flere af ejendommene som følge af oplysninger om jordbundsforholdene på disse grunde.

På baggrund heraf indstilles det, at

- at grunden Ferskenvej 77 mod det grønne fællesareal udbydes til salg for en mindstepris på 1.500.000 kr.,
- at grundene Ferskenvej 75 og 95 mod det grønne fællesareal udbydes til salg for en mindstepris på 1.400.000 kr.,
- at grunden Ferskenvej 97 i det sydvestlige hjørne ved beplantningsbæltet og det store regnvandsbassin udbydes til salg for en mindstepris på 1.300.000 kr.,
- at de centralt beliggende grunde Ferskenvej 79, 81, 83, 91 og 93 udbydes til salg for en mindstepris på 1.300.000 kr.,
- at grundene Ferskenvej 69, 71, 73 og 85 udbydes til salg for en mindstepris på 1.200.000 kr.,
- at grundene Ferskenvej 89 og 99 udbydes til salg for en mindstepris på 1.150.000 kr.
- at grundene Ferskenvej 67, 87, 101 og 103 udbydes til en mindstepris på 1.100.000 kr. ,og
- at grunden Ferskenvej 105 i det nordvestlige hjørne mod Ferskenvej under hensyn til jordbundsforholdene udbydes til en mindstepris på 950.000 kr.

Alle priser er inkl. moms.

Byggemodningen af grundene udføres i foråret / sommeren 2018, således at grundene kan overtages af køberne efter den 1. august 2018.

Der er foretaget geotekniske undersøgelser af jordens bæreevne på de enkelte grunde i etape 3. Nærmere oplysninger herom vil indgå som del af udbudsmaterialet. Med de konstaterede jordbunds- og vandspejlsforhold vurderes fundering på grundene at kunne ske såvel som direkte fundering på intakte aflejringer og som fundering efter udskiftning af aflejringer over bæredygtigt lag med indbygget sandfyld. På grundlag af den geotekniske rapport vil der således for flere grunde skulle påregnes meromkostninger til udgravning og fundering på indbygget sandfyld. Der er taget højde herfor ved prisfastsættelsen. Det anbefales desuden grundkøberne at foretage yderligere jordbundsundersøgelser, inden bebyggelse projekteres og iværksættes.



De foreslåede mindstepriser indeholder ikke tilslutningsbidrag, som efter de aktuelle takster beløber sig til cirka 120.000 kr. inkl. moms. Det forudsættes, at Aalborg Forsyning, Kloak A/S overtager alt afvandingsanlæg, inkl. forsinkelsesbassiner.

Økonomi

Udgiften til byggemodning af de 20 grunde beløber sig til ca. kr. 3,5 mio. Projektøkonomien afholdes over projekt 2b2827 – Ferskenvej (Morbærhaven), Hasseris.



Bilag:

Salgsrids - Parcelhusgrunde på Ferskenvej, etape 3 og 4