

NU SÆLGES DER GRUNDE I HVIDELAND

Så nærmer sommeren sig, og vi sælger grunde/sokkeludstyknings i Hvideland – den ny, bæredygtige bydel i Torup.

På trods af corona-restriktioner er vi nu nået så langt, at vi i maj har sat gang i byggemodningen af etape 1, sådan at byggeri af boliger kan komme i gang i løbet af sommeren.

Område G med fritliggende huse er udsolgt.

Men der er masser af muligheder for at komme med ved at bygge et rækkehus eller et halvt dobbelthus.

Hvis man er flere, der sammen stifter en lille, privat andelsboligforening, vil der være en del penge at spare i forhold til tilslutningsbidrag til el, vand, varme og kloak.

Der bliver tale om sokkel-udstyknings, hvor al jorden mellem husene er fællesområde, bortset fra en mindre terrasse til hver bolig.

Foreningen Hvideland - www.hvideland.com - er allerede i gang med at renovere Hvidelandsgårdens stuehus til midlertidigt fælleshus med tilskud fra LAG Halsnæs-Gribskov, EU's lokale udviklingsfond. Der vil senere blive etableret et større fælleshus i østlængen.

Der er tilknyttet et landzone-areal på 5,6 ha, som alle grundejere får adgang til og bliver medejere af.

Derudover vil der blive indrettet erhvervsarealer i og omkring Hvidelandsgårdens eksisterende bygninger.

For at kunne købe en grund, skal du være A-medlem af Foreningen Hvideland – det koster 5000 kr. pr. voksent medlem af den kommende husstand.

Køb af grund koster:

Ved underskrift på købsaftale betales 50.000 kr.

Senest 4 uger derefter skal der stilles en bankgaranti for restkøbesummen – eller beløbet skal deponeres.

Prisen for grunden er 5.000 kr. inkl. moms pr. bruttoetagemeter.

Så hvis du køber **100 m²** bliver prisen = **550.000 kr.**

Prisen i område C er indtil videre 4.375 kr. pr. m²

Derudover skal der betales tilslutningsbidrag pr bolig:

EI*	18.063
Kloak/eget spildevandsrensningsanlæg	35.000
Vand**	35.415
Fælleshus (betales til grundejerforening)	35.000
Tilslutningsbidrag uden varme***	123.478

* For kæde-/ og rækkehuse er beløbet 14.313

** Heraf skal 11.810 kr. først betales til vandværket ved tilslutning

*** Varmetilslutning koster 50.000 kr. + 400 kr. pr. m²
= 70.000 kr. for hus på 100 m².

OG – så skal der jo også lige købes/bygges et hus på grunden!

HVIDELAND – et bæredygtigt bofællesskab

Landsbyen Torup (årets landsby 2019) har ønsket sig flere indbyggere at dele sine herligheder med. Derfor har man etableret Torupfonden, som har købt Hvidelandsgården og fået vedtaget en lokalplan, som giver muligheder for et godt og bæredygtigt liv på landet.

Det område, som nu er blevet til byzone og kan rumme mellem 80 og 100 boliger (alt efter størrelsen), er delt op i to etaper.

Det er den nordligste etape 1, som først bliver byggemodnet og klar til opførelse af boliger.

Bæredygtige elementer

Området indrettes med 'regnvandssø', skybrudssikring og mange grønne fællesarealer med muligheder for socialt nær- og samvær.

Med fælleshus, fælles vaskeri og andre fælles faciliteter kan den enkelte minimere sit eget pladsbehov og forbrug.

Alle boliger tilsluttes genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.

Spildevand fra alle huse renses i eget rensningsanlæg, som klarer både slambehandling og spildevand. Anlægget placeres på den landbrugsjord, som hører til bebyggelsen.

Der arbejdes lige nu (foråret 2021) på etablering af fælles forsyning af varme via et innovativt jordvarmeanlæg og – hvis det lykkes at få finansiering på plads – også kombineret med solcelle-energi til drift af jordvarmepumper.

Området bliver beboet af mange engagerede mennesker med mindst lige så mange kreative og bæredygtige idéer, så det bliver med garanti ikke kedeligt at bo i Hvideland.

HELHEDSPLAN – maj 2021



Der bliver tale om sokkeludstyknig af grundene. Det betyder, at man kommer til at eje den jord, som ens hus ligger på, og at al jorden mellem husene er fælles.

Helhedsplanen skal opfattes som en skitse, da der kan blive rykket lidt rundt på placeringer og størrelser af de enkelte byggerier, efterhånden som grundene bliver solgt.

Område C – rækkehuse

Inspirationen kommer fra bebyggelsen Regnbuen i Økosamfundet Dyssekilde – se foto herunder.



Idéen er, at der bygges tæt og bæredygtigt, men uden den monotone ensartethed, som normalt præger rækkehuse. Altså kan du her bygge dit helt eget rækkehus.

Af praktiske grunde er der fastlagt *nogle* fælles krav til husene:

Husene 'dybde' (målt fra syd til nord) er 9 meter og der bygges i 1½ eller 2 plan. Taghældningen er 40 grader og brandvæggen mellem husene skal have synlig brandkam.

Derudover bestemmer du selv, hvor langt dit rækkehus skal være, hvilke materialer du vil bygge af (dog skal du følge kravene i BR 2018 – kap. 25 om energirigtige huse), om du vil lave en karnap eller en firkantet udestue/klimaskærm, om du vil bygge skur på nordsiden osv.

Dit hus skal være på mindst 85 m², men kan altså blive så stort, som du og familien måtte have brug for.

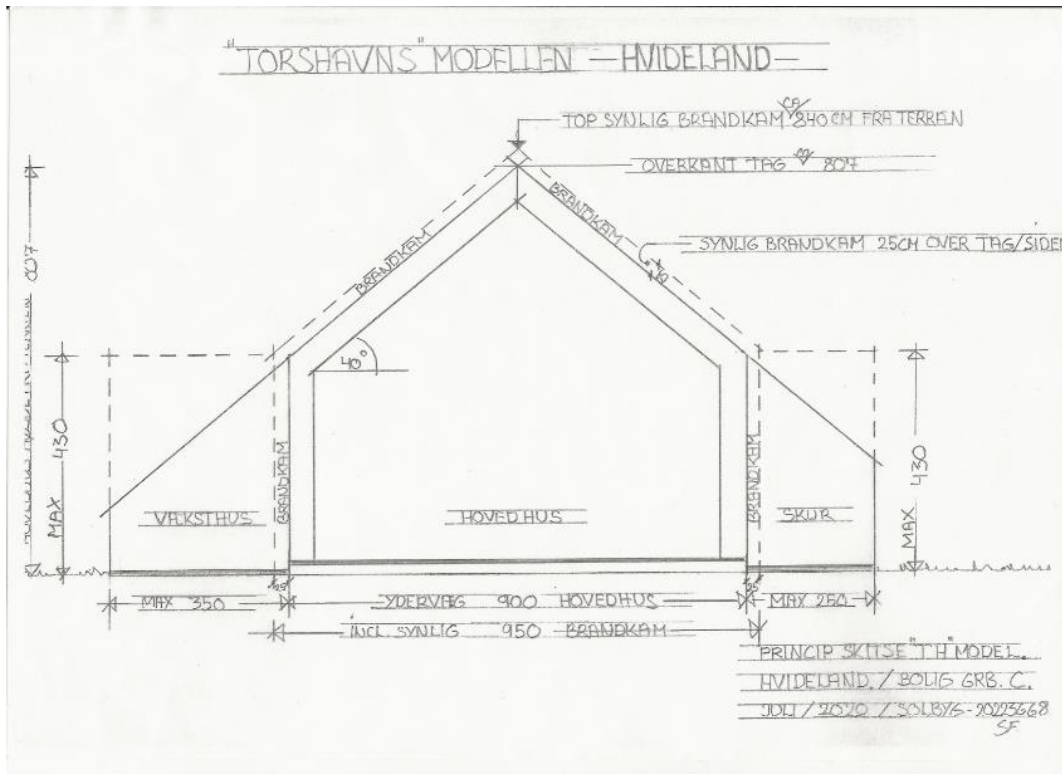
Der sælges først grunde i den nordlige række, startende fra øst, og grænsen/skellet mellem de enkelte huse afhænger af, hvor mange m² den først/forrige solgte grund er på. Antallet af rækkehusgrunde ligger ikke fast. Er der rift om små rækkehuse, vil der kunne komme op til 15 boliger. Bliver der tale om store familie- eller bofællesskabshuse, kan det samlede antal blive mindre.

Der vil i alt kunne blive plads til omkring 1550 m² bolig i rækkehusområdet.

Hvis du køber grund og vil i gang med at bygge, før din nabo er fundet, skal du opføre brandmuren mellem dit og naboens hus. Når naboen så kommer, vil vedkommende refundere dig halvdelen af brandmurens pris.

Når nordrækken er 'udsolgt', starter salg af sydrækken.

Prisen for en rækkehusgrund er: indskud på 50.000 kr. + 4.375 kr. pr. m² bolig. Begge priser er inkl. moms, og prisen for rækkehusgrundene stiger tidligst pr. 1.1.2022.



Rejst plan farvelagt af arkitekt Eva Fog (2020)



Område B – dobbelthuse

I område B bliver der mulighed for at bygge store huse, primært ved sammenbygning af 2 eller 3 huse til fx flere generationer, men der er også mulighed for at bygge store huse til bofællesskaber/kollektiver eller små private andelsboliger.

De østligste grunde (ligger inden for ringvejen) sælges først, og derefter sælges grundene 'fra nord mod syd' i område B. Det samlede antal huse og deres indbyrdes placering kommer til at afhænge af de først solgte boligens størrelse.

Et halvt dobbelthus skal minimum være på 80 m² og skal så vidt muligt bygges i 1½ eller 2 plan. Der vil kunne blive plads til op mod 1400 m² boliger i område B.

De vil både praktisk og økonomisk være mest hensigtsmæssigt at finde sammen om byggeriet af et dobbelthus. Men har du ikke lyst til at vente til 'den eneste ene nabo' dukker op, kan du – som i rækkehusene – vælge at bygge din del med en brandmur ind til naboen, og så få halvdelen af murens pris refunderet, når naboen dukker op.

Hvis I er 3-4 personer, som kunne tænke jer at gå sammen om en lille, privat andelsbolig, vil I hver kunne spare temmelig store beløb, både til opførelse af boligen og i kommende driftsudgifter.

Husene skal opføres efter BR 2018, kap. 25, som omhandler energirigtigt byggeri, og efter lokalplanens bestemmelser, men der er derudover ingen krav til materialevalg, arkitektur eller lignende.

Område D – småhuse

Her sælges der først grunde i den 'nord-syd-liggende række'

Husene her skal mindst være på 55 m², og der vil også her blive tale om krav om sammenbygning med andre huse. Der vil i alt kunne blive plads til op mod 1200 m² bolig i område D.

Der vil i princippet være mulighed for at opføre lejeboliger i alle boligområder, men der er indtil nu kun kommet konkret forespørgsel om grund til lejebolig i område D.

Som i område C og D vil det blive den først byggende, der opfører brandmur til nabohus, mod refusion af den halve udgift, når naboen dukker op.

Og som i de andre områder vil der også her være store beløb at spare, hvis man går sammen om et byggeri. Tilslutningsbidrag til el, vand, spildevand, varme og fælleshus er de samme – uanset boligens størrelse. Så det er på den måde relativt dyrt at bygge småt!

Husene skal også her opføres efter BR 2018, kap. 25, som omhandler energirigtigt byggeri, og efter lokalplanens bestemmelser, men der er derudover ingen krav til materialevalg, arkitektur eller lignende.

Opstartsforeningen for**GRUNDEJERFORENING HVIDELANDSGÅRDEN**

Maj 2021

FORELØBIGT OVERSLAG OVER UDGIFTER TIL KONTINGENTER OG DRIFTSBIDRAG

Da der vil blive tale om et helt nyt, byggemodnet område, vil udgifter til vedligeholdelse af veje, stier m.m. i starten blive meget begrænset. Til gengæld må det forventes, at grundejerne vil bruge tid, energi og også nogle penge på at indrette fællesarealer, fx med borde og bænke ved regnvandssøen, en småbørnslegeplads og lignende.

Derudover vil der være udgifter til strøm til vej-, sti- og P-belysning, samt til ejendomsskatter for foreningens fællesarealer. Disse skatters størrelse kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Indtil området vil være fuldt udbygget, vil Torupfonden som ejer af de ikke-solgte arealer stå for en del af grundejerforeningens udgifter.

De kommende grundejere kan indledningsvis forvente en årlig kontingentudgift på 20 kr. pr. m² boligareal.

VEDRØRENDE DRIFTSUDGIFTER FOR REGNVANDS- OG SPILDEVANDSRENSNINGSANLÆG**Regnvandsanlæg til toiletskyl og tøjvask:**

Anlægget etableres af sælger som en del af byggemodningen, og etableringsudgiften indgår i grundprisen. Der er tilslutningspligt for den enkelte grundejer.

Der vil blive indgået aftale om årlig service – tilbud på 4.500 kr. foreligger skriftligt fra anlæggets leverandør, Regnvandstanken.

Rensning af tank hvert 5-10 år kan man enten klare selv eller få en slamsuger til at ordne. En rensning med slamsuger vil koste omkring 10.000 kr.

Udskiftning af pumper hvert 9-12 år (efter ca. 10.000 timers funktion). Pris ca. 15.000 kr. for begge pumper inkl. udskiftning.

Med det mest pessimistiske scenarie vil dette betyde årlige udgifter – til fordeling blandt alle grundejere – på:

Serviceaftale		4.500 kr.
Rensning af tank	10.000 kr. hvert 5. år	2.000 kr.
Udskiftning af pumper	15.000 kr. hvert 9. år	<u>1.700 kr.</u>
	I alt	<u>8.200 kr.</u>

Vand fra Halsnæs Vandforsyning koster omkring 20 kr. pr. liter.

Driftsudgifterne vil på den måde være tjent hjem, når Hvideland i alt har genbrugt de første 410 m³ vand hvert år. Dette medfører dermed, at grundejerne får en reduceret udgift til vand.

Spildevandrensingsanlæg:

Der vil blive indgået aftale om en 10-20årig serviceaftale med 2 årlige servicebesøg – tilbud på i alt 5.500 kr. pr år er modtaget fra anlæggets leverandør, Kilian Waters.

Tømning af anlægget hvert 10. år – anslået udgift til maskiner 5.600 kr.

Årlige driftsudgifter – til fordeling blandt alle grundejere:

Serviceaftale		5.500 kr.
Strømforbrug (ved 125 personer)		7.000 kr.
Afskrivning pumper og kompressorer over 10 år		3.000 kr.
Tømning	5.600 kr. hvert 10. år	<u>600 kr.</u>
	I alt	<u>16.100 kr.</u>

Ved 125 personer á 100 liter pr dag bliver driftsudgiften inkl. statsafgift på 0,79 kr/m³ på 4,31 kr/m³, hvilket efter leverandørens skøn bør forhøjes til **5 kr./m³**

Grundejerforeningen vil skulle opkræve den enkelte grundejer vandafledningsbidrag efter forbrug.

Sammenlignet med afledningsprisen til Halsnæs Spildevand på 55 kr/m³ må der siges at blive tale om en meget væsentlig besparelse, sådan at investeringen på 35.000 kr. pr. husstand vil kunne tjene sig ind over en overskuelig årrække.

Regnestykket kan selvfølgelig ikke laves præcist, så længe vi ikke ved, hvor hurtigt etape 1 bliver fuldt udbygget.

Serviceaftale vil blive tilføjet, når den foreligger efter endt byggemodning.

RENOVATIONS BIDRAG

Med grundejerforeningens centrale og fælles renovationsanlæg (etableres i forbindelse med byggemodningen) vil hver grundejer blive opkrævet faste beløb til genbrugsplads, statsafgifter med mere. Men der vil derudover kun skulle betales for de fælles containere til sortering og restaffald. En sådan ordning har i mere end 10 år sparet boligejerne i et nærliggende bofællesskab for mellem 700 og 1000 kr. om året.

Det betyder, at grundejerforeningen i første omgang skal påtage sig betalingen for de fælles containere og derefter opkræve beløbet via kontingentbetalingen pr. husstand.

GRUNDSKYLD OG EJENDOMSSKATTER

Disse afgifter fastsættes af de offentlige myndigheder, og vi kan ikke sige præcist, hvor store de vil blive for den enkelte grundejer i Hvideland.

Vi har fra et af de sidst handlede huse i Dyssekilde fået oplyst, at de betaler ca. 3.000 kr. årligt i grundskyld for en stor sokkelgrund og ca. 15.000 årligt i ejendomsskat for et hus på næsten 200 m².

Men vi kan ikke garantere, om nybyggede huse i Hvideland vil komme til at betale nogenlunde tilsvarende beløb.

Eksempler på køb af byggegrund i Hvideland - med diverse tilslutningsbidrag -

EL - for række- og kædehuse	14.313 kr.	For fritliggende huse er prisen 18.063
Spildevandsanlæg	35.000 kr.	
Vand	35.415 kr.	Heraf skal 11.810 kr. først betales til vandværket ved tilslutning
Fælleshus (betales til Grundejerforeningen)	35.000 kr.	
Tilslutningsbidrag uden varmebidrag	119.728 kr.	
Varme 50.000 kr. + 400 kr. pr. m2 ud over 50 = 70.000 for hus på 100 m2		

Køb af sokkelgrund 5000 kr. pr. brutteetagemeter + 50.000 kr. i indskud + tilslutningsbidrag

		Varme	I alt	
55 m2	325000	444.728 kr.	52.000 kr.	496.728 kr.
70 m2	400000	519.728 kr.	58.000 kr.	577.728 kr.
80 m2	450000	569.728 kr.	62.000 kr.	631.728 kr.
85 m2	475000	594.728 kr.	64.000 kr.	658.728 kr.
100 m2	550000	669.728 kr.	70.000 kr.	739.728 kr.
120 m2	650000	769.728 kr.	78.000 kr.	847.728 kr.
210 m2	1100000	1.219.728 kr.	114.000 kr.	1.333.728 kr.
240 m2	1250000	1.369.728 kr.	126.000 kr.	1.495.728 kr.

Pr. person, hvis 3 deler en grund på 210 m2
besparelse alene på grund + tilslutninger

444.576 kr.
133.152 kr.

Dertil kommer køb af hus!