

Salgsvilkår for Bakkesvinget, Auning

Omfattende 15 parcelhusgrunde beliggende i lokalplanområde 184, Auning.

De udbudte grunde er alle beliggende i den nordlige del af Auning, på et skrånende terræn, der giver særdeles gode muligheder for udsigt over det åbne landskab.

Auning er en aktiv handelsby med et fuldt udnyttet indkøbscenter. I Auning finder man bibliotek, skole, børneinstitutioner, ældrecenter, sundhedshus, idrætshaller og svømmehal samt et godt udbud af diverse forretninger.

Der er direkte busforbindelser til både Randers, Grenå og Århus.

Det kan oplyses, at der bliver etableret et trafikknudepunkt i Auning med henblik på at styrke opkoblingen til Hornsleth og Letbanen som forventes klar i oktober 2017, hvorfra der vil være 4 afgangene i timen til Århus.

Lokalplan 184

På grund af landskabets særlige karakter er der i lokalplan 184 opstillet en række betingelser for byggeri i området. Disse betingelser relaterer sig bl.a. til byggeriets omfang, placering og ydre fremtoning. Der henvises til lokalplan 184, særligt §§ 7-8, for en mere detaljeret gennemgang af bestemmelser for byggeriet.

For at opnå det optimale resultat, er det vigtigt at byggeprocessen skrider frem i den rigtige rækkefølge. Derfor anbefaler vi:

- Find først din ønskegrund
- Lad dernæst din arkitekt tegne et hus der passer til grunden, sådan at natur og udsigt udnyttes optimalt i en højere harmoni.

Norrdjurs Kommune bestræber sig på at skabe en fin balance mellem bebyggelse og det omkringliggende terræn. Kommunen tilbyder i den forbindelse vejledning og bistand til køber i forbindelse med at tilpasse grund og hus til hinanden.

Integration af gammel grusgrav

I lokalplanområdet er der beliggende en gammel grusgrav, som i en periode har været anvendt som affaldsdeponi. De matrikler som berører grusgraven er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

I forbindelse med byggemodningen har kommunen ladet udføre en forureningsundersøgelse af området, og på basis af denne, har Århus Amt den 17.10.2005 indskrænket kortlægningen, således at udstykningen er helt udtaget heraf, og således frigivet til byggeri.

Grusgraven, der vil indgå i områdets rekreative fællesarealer, er i forbindelse med byggemodningen terrænreguleret, således at der som minimum vil være 0,8 m jorddækning over deponiet, hvorved det sikres, at ingen kan komme i kontakt med det deponerede materiale.

Grundejerforening

Der er pligt til at oprette en grundejerforening, når kommunalbestyrelsen beslutter det. Se nærmere herom i lokalplan 184 § 12.

Byggemodning og udstykning

Grundene er fuldt byggemodnede.

Indeholdt i købsprisen er:

- Udstykningsomkostninger
- Veje og stier i området. Fordelingsvej belægges med asfalt, mens boligveje anlægges med SF-sten. Hovedstien i boligområdet belægges med SF-sten, mens øvrige stier i fællesarealerne anlægges i grus. Der henvises til lokalplanens § 5 for en mere detaljeret gennemgang af veje, stier og parkeringsforholdene i området.
- Fremføring af stik med skelbrønd for spildevand, inkl. tilslutningsbidrag
- Regnvandsafledning skal ske ved nedsivning på den enkelte ejendom. Der skal således ikke afregnes tilslutningsbidrag herfor. Afvanding af veje sker ligeledes ved nedsivning i området.
- Vandforsyning. Drikkevandsforsyningen sker fra Auning Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde grundene er beliggende. Der etableres vandforsyning med fremføring af stik til skel. Indskud i vandværket er inkl.
- Elforsyning. Elforsyning varetages af elforsyningsselskabet EnergiMidt. Der etableres elforsyning (25amp.) med fremføring af stikledning til skel. Investeringsbidrag er inkl.
- Antenneforhold. Området er forberedt for fællesantenne, idet kabler herfor nedlægges i forbindelse med byggemodningen. Grundejerforeningen kan evt. forestå en egentlig etablering.

- Arkæologi. Der er gjort mindre arkæologiske fund på området. Grundene bliver frigivet til bebyggelse i relation til museumsloven. Udgifter i forbindelse hermed er indeholdt i købsprisen
- Det fastsættes i lokalplanen, at ny bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til Auning Fjernvarmeværk. Ledninger og stik er ført frem til skel, og tilslutningsbidrag til varmeværket er indeholdt i prisen.

Udgifter udenfor købesummen:

- Omkostninger i forbindelse med skødets stempling og tinglysning betales af parterne med halvdelen hver. Udgiften til registrering udgør 0,6% af købesummen oprundet til nærmeste 100 kr. + 1.660,- kr. og for tinglysning af den sevitutstiftende del 1.660,- kr.
- Omkostninger til advokatbistand for udfærdigelse af skøde og berigtigelse af handlen i øvrigt, betales alene af køberen.
- Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger. Købesummen betales kontant, efter opkrævning fra sælger, senest på overtagelsesdagen.

Skelpæle

Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til kommunen, ellers henligger retablering af disse for købers regning. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

Grundens tilstand

Sælger yder ingen garanti for parcellens bundforhold, men oplyser dog, ikke at være vidende om, at der skulle foreligge sådanne særlige forhold, som skulle forhindre sædvanlig bebyggelse af parcellen.

Efter kommunens umiddelbare bedømmelse er grunden velegnet til bebyggelse med normal fundering. Normal fundering er defineret ved, at overside af bæredygtige jordlag (OSBL) under fundamenter er beliggende maksimalt 0,9 m under terræn og bæredygtigt afrømningsniveau (AFRN) for terrændæk er beliggende maksimalt 0,5 m under terræn. Dybder er i forhold til eksisterende terræn på købstidspunktet inden eventuel terrænregulering. Hvis bæredygtige jordlag er beliggende dybere end førnævnte dybder, er der tale om ekstrarfundering.

Arealet overdrages dog uden ansvar for kommunen med hensyn til grundens egnethed til bebyggelse. Køber opfordres til indenfor en frist på 2 måneder fra overtagelsesdagen evt. at foretage grundundersøgelser, og hvis køber inden denne frists udløb ikke vil vedstå handlen på grund af dokumenterede dårlige

jordbundsforhold eller miljørisici herunder forurening, har køber ret til at træde tilbage fra handlen uden erstatning, men skal dog afholde evt. udgifter til handels- og skødeomkostninger. Køber skal kunne fremlægge fagkyndig dokumentation for at grunden indeholder dårlige jordbundsforhold eller miljørisici som ligger udover, hvad der er sædvanligt for at kunne træde tilbage fra handlen.

I tilfælde af handlens tilbagegang forpligter sælger sig til at tilbagebetale køberen den erlagte købesum uden renter, samt til at skadesløsholde køberen for enhver udgift i forbindelse med handlen, samt rimelige omkostninger efter kommunalbestyrelsens skøn i forbindelse med konstatering af de forhold, som vanskeliggør, eller ligefrem umuliggør, sædvanlig bebyggelse af parcellen. Evt. projekteringsomkostninger erstattes dog ikke.

Efter udløbet af ovennævnte frist på 2 måneder bortfalder sælgers ansvar i enhver henseende for så vidt angår jordbundsforhold eller miljørisici, og dermed også pligten til at tilbagekøbe grunden og køber kan ikke gøre indsigelser og endvidere ikke gøre pligten til tilbagekøb gældende i nærværende punkt.

Drænledninger

Sælger er uden kendskab til, at der måtte være ført drænledninger over den omhandlede parcel. Såfremt køberen under anlægs- og eller udgravningsarbejder konstaterer tilstedeværelsen af sådanne drænledninger, er køber pligtig til at træffe fornødne foranstaltninger ved aut. kloakmester til afledning af vandet.

Købesummen

Købesummen for en parcel fastsættes som en kontantpris, og skal derfor principielt betales ved underskrift af skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

Overtagelsen af grunden

Den købte parcel skal principielt overtages af køberen, senest løbende måned + 30 dage efter aftalens indgåelse eller efter nærmere aftale før udløbet af ovennævnte frist.

Overtagelsesdagen danner skæringsdag for alle, af den købte parcel, gående indtægter og udgifter, herunder også ejendomsskatter og andre kommunale afgifter.

Parcellen overtages af køberen, således som den forefindes pr. overtagelsesdagen, og således som den er køberen bekendt efter foretaget besigtigelse. Pr. overtagelsesdagen overgår risikoen for det købte til køber.

Det købte overdrages til køberen med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed det hidtil har været ejet af sælger, idet der m.h.t. servitutter og andre rådighedsindskrænkninger, henvises til ejendommens blad i tingbogen – og for nyudstykkede parcellers vedkommende tillige til landinspektørens servituterklæring.

Byggepligt og byggefrist

Køber forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsesdagen at indsende ansøgning til Norddjurs Kommune om udstedelse af byggetilladelse.

Køber forpligter sig ligeledes til at færdiggøre byggeriet senest 3 år efter overtagelsesdagen.

Såfremt køberen imidlertid på grund af særlige indtrufne omstændigheder måtte ønske at afhænde den købte parcel, før bebyggelse har fundet sted, har kommunen pligt til at tilbagekøbe parcellen til den oprindelige aftalte købesum, ligesom kommunen får sine omkostninger ved den første handel betalt og friholdes for samtlige omkostninger ved tilbageskødning.

Ovenstående begæres tinglyst servitutstiftende med påtaleret for Norddjurs Kommune.

Forbud mod videresalg

Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand.

Norddjurs Kommune kan dog meddele dispensation fra foranstående regler. Såfremt Norddjurs Kommune giver dispensation til videresalg sker det på betingelse af, at der videresælges til den oprindelige handelspris tillagt handelsomkostningerne.

Dette vilkår tinglyses servitutstiftende med Norddjurs Kommune som påtaleberettiget.

Berigtigelse af handlen

Sælger udarbejder skøde samt foretager berigtigelse af handlen.

Omkostninger

Omkostningerne i forbindelse med skødets stempeling og tinglysning (registreringsafgift) betales af parterne i forening, idet de i det indbyrdes forhold hver hæfter for halvdelen.

Køber opfordres til at søge bistand ved egen rådgiver og afholder egne omkostninger til denne.

Fortrydelsesret

I medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kan køberen træde tilbage fra handlen mod betaling af 1 % af købesummen. Det er en betingelse. At køberen senest 6 hverdage efter modtagelse af kommunens acceptskrivelse skriftligt meddeler kommunen, at man ønsker at træde tilbage fra handlen. Meddelelsen skal være kommet frem til kommunen inden fristens udløb.

Norddjurs Kommune , Udviklingsforvaltningen september 2015.