

Salgsvilkår storparceller på Bakkesvinget, Auning

Storparceller med mulighed for 4-8 boenheder pr. parcel beliggende i lokalplanområde 070-707 i Auning. Salgsmaterialet består af:

- Nærværende udbudsbeskrivelse
- Udstykningsplan
- Lokalplan 070-707

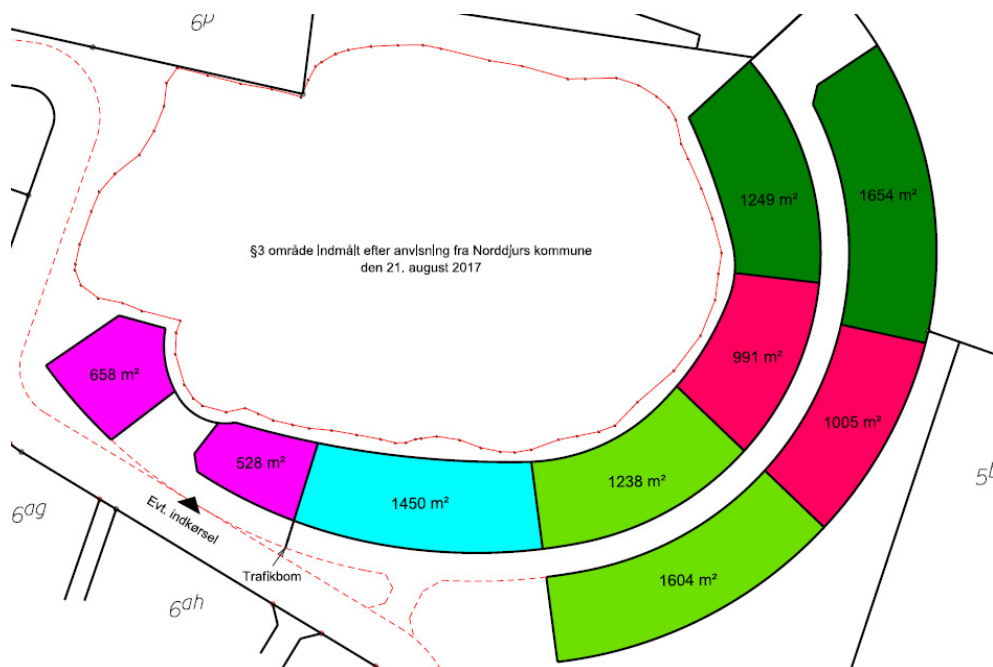
Storparcellerne er alle beliggende i den nordlige del af Auning, på et skrånende terræn, der giver særdeles gode muligheder for udsigt over det åbne landskab omkring Auning og Gl. Estrup.

Auning er en aktiv handelsby med ca. 3.000 indbyggere. I Auning finder man, skole, børneinstitutioner, ældrecenter, Kulturperronen med bibliotek, idrætshaller og svømmehal samt et godt udbud af dagligvarebutikker og diverse specialbutikker. Auning er desuden omkranset af store naturområder.

Auning ligger centralt i forhold til Aarhus og Randers. Der er nem adgang til letbane og motorvejsnettet.

Parcellernes størrelse og vejledende mindstepris

Størrelse, placering og pris inkl. moms fremgår af nedenstående kort og tabel.



Storparcel	Størrelse (m ²)	Antal boenheder	Vejl. mindstepris (kr.)
Delområde 1 (lilla)	1.186	4	403.750
Delområde 2 (blåt)	1.450	4	403.750
Delområde 3 (lysegrønt)	2.842	8	977.500
Delområde 4 (rødt)	1.996	6	685.667
Delområde 5 (mørkegrønt)	2.903	8	977.500

Lokalplan 070-707

Boligerne/boenhederne

På grund af landskabets særlige karakter er der i lokalplan 070-707 opstillet en række betingelser for byggeri i området. Disse betingelser relaterer sig bl.a. til byggeriets omfang, placering og ydre fremtoning. Der henvises i denne forbindelse til lokalplan 70-707, særligt §§ 7-8, for en mere detaljeret gennemgang heraf.

Norddjurs Kommune bestræber sig på at skabe en fin balance mellem bebyggelse og det omkringliggende terræn.

Projektbeskrivelse

Sammen med afgivelse af tilbud på storparcellen skal der indgives en bindende projektbeskrivelse for et påtænkt byggeri samt vejanlæg, som vil indgå i kommunens samlede vurdering af de indkomne tilbud.

Projektbeskrivelsen skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og skal forud for en indgåelse af købsaftale godkendes.

Byggemodning og udstykning

Arealet sælges som råjord uden byggemodning. Det påhviler køber at forestå den fremtidige detaljerede byggemodning, herunder også vejanlæg samt afholde de herved forbundne tilslutningsafgifter. Køber afholder således alle udgifter på det købte areal i forbindelse med byggemodningen herunder også alle udgifter til forsyningsselskaberne.

Forsyningsledninger er dog fremført til storparcellen, ligesom den eksterne fordelingsvej, Bakkesvinget, er anlagt.

Vejanlæg

Det påhviler køber, at anlægge boligvejen i henhold til privatlovens regler. Køber anlægger desuden parkeringspladser, og delområde 1 og 5 anlægger vendeplads.

Alle delområder 1-5 udbydes på samme tid. Såfremt delområde 2-5 ikke allesammen sælges i udbudsperioden, skal køberen anlægge boligvejen fra sit delområde helt frem til fordelingsvejen.

Køberen vil efterfølgende få refusion for den del af boligvejen, køberen har anlagt på de øvrige delområder i henhold til nedenstående fordelingstal.

Fordelingstallene er beregnet ud fra en grov opmåling på vedlagte udstykningsplan. Delområde 5 skal anlægge vendepladsen.

5 anlægger 52 m vej
4 anlægger 42 m vej
3 anlægger 50 m vej
2 anlægger 27 m vej mod øst + 7 m indkørsel
I alt 178 m boligvej

5 anlægger 178 m adgangsvej:

4 betaler 42/178	24 %
3 betaler 50/178	28 %
2 betaler 34/178	19 %

4 anlægger 126 m adgangsvej:

3 betaler 50/126	40 %
2 betaler 34/126	27 %

3 anlægger 84 m adgangsvej:

2 betaler 34/84	40 %
-----------------	------

Det vil sige, at hvis delområde 4 sælges først, er køberen af delområde 4 forpligtet til at anlægge 126 m adgangsvej frem til Bakkesvinget og dermed være i forskud ift. delområde 2 og 3.

Køber af delområde 4 skal herefter fremlægge dokumentation for udgifterne til vejanlægget, hvorefter han vil få godtgjort 40% og 27% af udgiften fra den fremtidige købere af delområde 3 og 2. Udgiften vil blive reguleret i henhold til nettoprisindekset såfremt der måtte gå flere år før delområde 2 og 3 sælges.

Norddjurs Kommune vil være berettiget til at afholde udgiften og dermed påtage sig udgiften og ansvaret.

Vejanlægget skal som en del af projektbeskrivelsen først godkendes af Vejmyndigheden i lighed med det samlede projekt før et tilbud kan endeligt godkendes.

Indeholdt i købsprisen

- Veje og stier i området. Fordelingsvej belægges med asfalt. Boligvejen anlægges selv af køber, jf. ovennævnte punkt.
- 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.
- 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.
- Arkæologi. Der er gjort mindre arkæologiske fund på området. Storparcellerne bliver frigivet til bebyggelse i relation til museumsloven. Udgifter i forbindelse hermed er indeholdt i købsprisen.

Udgifter udenfor købesummen

- Udstykningsomkostninger.
- Etablering af vejanlæg, jf. punktet Vejanlæg ovenfor.

- Tilslutningsbidrag for spildevand.
- Tilslutningsbidrag til Auning Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde storparcellerne er beliggende.
- Indskud til elforsyning.
- Antenneforhold
- Det fastsættes i lokalplanen, at ny bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til Auning Fjernvarmeværk. Ledninger og stik er ført frem til skel. Køber afregner tilslutningsbidrag udenfor købesummen.
- Omkostninger i forbindelse med skødets stempling og tinglysning betales af parterne med halvdelen hver.
- Købers eventuelle omkostninger til egen advokatbistand, betales alene af køber.

Øvrige vilkår

- Køber forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsesdagen at indsende ansøgning til kommunens tekniske forvaltning om udstedelse af byggetilladelse.
- Køber forpligter sig ligeledes til at færdiggøre byggeriet senest 3 år efter overtagelsesdagen.
- Forbud mod videresalg
Køber forpligter sig til ikke at videresælge parcellen i ubebygget stand.

Såfremt køber imidlertid på grund af indtrufne særlige omstændigheder måtte ønske at afhænde den købte parcel, før bebyggelse har fundet sted, eller før færdigmelding af byggeriet er afgivet til og godkendt af den kommunale bygningsmyndighed, har sælger forkøbsret til ejendommen til samme pris, som beviseligt vil kunne opnås hos tredjemand, idet kommunen dog ingen sinde skal betale mere end den oprindelige aftalte købesum uden rentetillæg. Desuden skal sælger i tilfælde af tilbagekøb friholdes for omkostningerne herved, tilligemed sælgers omkostninger ved den første handel mellem parterne om parcellen.

Såfremt sælger ikke måtte ønske at gøre brug af forkøbsretten, kan parcellen desuagtet ikke sælges, eller på anden måde gøres til genstand for overdragelse til tredjemand, før bebyggelse har fundet sted og færdigmelding er afgivet til, og godkendt af, de kommunale bygningsmyndigheder.

Dette gælder ubetinget, hvis der er tale om salg til en juridisk person, f.eks. andelsselskab, anpartsselskab, aktieselskab og interessentselskaber. Er der derimod tale om salg til personer, skal der være ret til overdragelse, som sker ved arv, ved hensidde i uskiftet bo, eller handel mellem oprindelige samejere.

Sælger kan dog meddele dispensation fra foranstående regler, såfremt den med tredjemand aftalte købesum samt salgsvilkårene i øvrigt kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

- **Jordbundsforhold**

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.

Sælger vil dog være indforstået med at lade en indgået handel gå tilbage, såfremt køberen inden 2 måneder fra underskrift af betinget skøde, men inden påbegyndelse af bebyggelse af parcellen, godtgør, at bundforholdene kræver særlige og væsentligt fordyrende foranstaltninger, for at parcellen kan bebygges.

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 byrådets skøn) i forbindelse med konstatering af de forhold, som vanskeliggør, eller ligefrem umuliggør, sædvanlig bebyggelse af parcellen. Eventuelle projekteringsomkostninger erstattes dog ikke.

Efter udløbet af ovennævnte frist, eller efter købers påbegyndelse af bebyggelse af parcellen, bortfalder sælgers ansvar i enhver henseende f.s.v. angår bundforhold.

Salgsprocedure

Salget sker efter Norddjurs Kommunes almindelige salgsbetingelser.

Storparcellerne sælges på anfordring til den angivne mindstepris, idet der dog skal indgives en bindende projektbeskrivelse.

Yderligere spørgsmål

Yderligere spørgsmål kan rettes til grundsalgogejendom@norddjurs.dk