

# Salgsvilkår for Åbyen, Grenaa

Omfattende 10 byggegrunde beliggende i lokalplanområde 164, Grenaa.

## Lokalplan 164

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.

## Grundejerforening

Der er pligt til at oprette en grundejerforening, når kommunalbestyrelsen beslutter det eller når 50 % af grundene er solgt. Se nærmere herom i lokalplan 164 afsnit 12.

## Byggemodning og udstykning

Grundene er fuldt byggemodnede.

## Indeholdt i købsprisen er:

- Udstykningsomkostninger
- Veje og stier i området.
- Fremføring af stik med skelbrønd for spildevand
- Vandforsyning.
- Elforsyning.
- Antenneforhold. Området er forberedt for fællesantenne, idet kabler herfor nedlægges i forbindelse med byggemodningen. Grundejerforeningen kan evt. forestå en egentlig etablering.

- Arkæologi. Udgifter i forbindelse hermed er indeholdt i købsprisen

### **Udgifter udenfor købesummen:**

- Tilslutningsafgift for fremføring af kloakstik til parcellen. Kloakstik afsluttes ved skel. Herudover skal køber afholde alle udgifter til videreførelse af kloakledninger på egen grund.
- Tilslutningsbidrag til vandforsyningen. Vandforsyningen etablerer og vedligeholder stikledning med stophane ved grundskel.
- Tilslutningsbidrag til elforsyningen skal betales til NRGi.
- Tilslutningsbidrag til Grenaa Byantenne. Byantennen installerer en stikdåse pr. boligenhed. Køber skal selv udføre gravearbejdet på egen grund.
- Investerings- og stikledningsbidrag.
- I forbindelse med tilslutning af de forskellige installationer skal køber endvidere afholde diverse håndværkerudgifter og udgifter til videreførelse af ledningerne ind til husinstallationen.
- Omkostninger i forbindelse med skødets stemping og tinglysning betales af parterne med halvdelen hver.
- 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.

Generelt skal det bemærkes, at der til samtlige af de udbudte grunde er etableret en kloakstilslutning, et fjernvarmestik, et vandstik, en elforsyning, et antennestik og et telefonstik. Såfremt der måtte være købere, der ønsker opdeling af en grund i flere enheder med hver deres separate tilslutning, må evt. omkostninger til ændringer af de forsyningsmæssige forhold derfor påregnes betalt af køber.

### **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 reetablering 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.

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.

### **Tinglyst deklaration**

Der er tinglyst en deklaration for hele bebyggelsen i Åbyen, som sikrer de arkitektoniske rammer, ambitioner og målsætninger – og som derfor beskriver, at al bebyggelse (såvel ved etablering som ved efterfølgende om- og tilbygninger) skal godkendes af kommunen som grundsælger.

### **Berigtigelse af handlen**

Sælger udarbejder skøde samt foretager berigtigelse af handlen.

### **Omkostninger**

Omkostningerne i forbindelse med skødet's 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.

Norrdjurs Kommune , Miljø- og kulturforvaltningen juni 2017.