

Salgsvilkår for boligparceller på Nyholmvej i Nørager

Omfattende 7 parcelhusgrunde, beliggende i lokalplanområde 062-707, Boligområde ved Auningvej i Nørager.

Nørager er beliggende centralt i kommunen i et naturskønt område nord for Løvenholm Skov. Der er ikke langt til børnevenlige sandstrande ved Rygårde og Skovgårde.

Byen er præget af et højt aktivitetsniveau med megen fællesfølelse omkring byen og med en meget aktiv beboer- og idrætsforening.

Lokalplan 062-707

I lokalplanen fastsættes rammerne for områdets anvendelse og bebyggelse. Se særligt pkt. 3.0, 6.0 og 7.0 i lokalplan 062-707

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.

Grundejerforening

Der er pligt til at oprette en grundejerforening. Se nærmere herom i lokalplanen, pkt. 9.

Byggemodning og udstykning

Grundene er ikke byggemodnet på salgstidspunktet for den første grund. Grundene vil blive byggemodnet, når den første grund er solgt. Bebyggelse skal derfor afvente, at den første grund bliver solgt, hvorefter byggemodningen vil blive påbegyndt. Byggemodningen forventes at være udført indenfor 1 år fra den første grund er solgt.

Indeholdt i købsprisen er:

- Udstykningsomkostninger
- Veje og stier i området. Boligvej belægges med asfalt. Der henvises til lokalplanens pkt. 5.0 for en mere detaljeret gennemgang af veje, stier og parkeringsforholdene i området.

- Fremføring af stik med skelbrønd for regn- og spildevand. Tilslutningsbidrag er incl.
- Vandforsyning. Drikkevandsforsyningen sker fra Nørager Vandværk, i hvis forsyningsområde grundene er beliggende. Der etableres vandforsyning med fremføring af stik til skel. Tilslutningsbidrag er incl.
- Elforsyning. Elforsyning varetages af elforsyningselskabet EnergiMidt. Der etableres elforsyning med fremføring af stikledning til skel. Tilslutningsbidrag er incl.

Udgifter udenfor købesummen:

- Varmeforsyning: Tilslutningsbidrag samt stikledningsbidrag efter gældende takster for Vivild Varmeværk A.m.b.A.
- Omkostninger i forbindelse med servitutten og skødets registrering 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 servitutstiftende del 1.660,- kr.
- 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 ekstrafundering.

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 skødens stempeling og tinglysning af skøde samt servitut (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.