

# Basager i Harridslev

## Salgsvilkår

Grundene på Basager er udstykket i en karakteristisk stjerneform. Udstykningsformen på Basager betyder, at en række boliger har skel ud mod grønne arealer, og at resten har let adgang hertil.

Der er et udbredt stisystem, så der kan cykles til skole, til børneinstitutioner og til byen.

Byen har en større folkeskole med idrætsanlæg og sportshal.

Centralt i byen ligger en større dagligvareforretning.

**Bestemmelser** Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 77, og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 2 må det areal, der er vist på kort vedlagt salgsmaterialet, ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen og som stiareal. Beplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan. Hegn i skel skal bestå af levende hegn. Mod veje, stier og fællesarealer skal hegn udføres med hækplanter af almindelig bøg med grønt løv.

**Anvendelse og bebyggelse m.v.** Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 3, stk. 4.

Såfremt grunden ønskes bebygget med et hus med kælder, må det påregnes, at afløb fra kælderlokaler forudsætter etablering af pumpeanlæg. Udgifterne herved er sælger uvedkommende.

Begrænsninger for byggeriet fremgår af lokalplanen.

## Fortidsminder

Kulturhistorisk Museum har foretaget omfattende arkæologiske undersøgelser i hele udstykningsområdet. Rapporten er vedlagt salgsmaterialet.

Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses og en undersøgelse gennemføres. Denne betales i så fald af Kulturarvsstyrelsen.

## Bundforhold

Grundene sælges uden ansvar for kommunen for bundforhold, hvorfor køber opfordres til for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere.

Kommunen er ikke bekendt med omstændigheder, der kan bevirke vanskelige bundforhold på grundene, men har i øvrigt ikke nærmere kendskab til de enkelte grundes bundforhold.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke eller kun med meget store ekstraudgifter kan realiseres.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentlige problemer med fundering vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel og er således ikke forbundet med den faktiske udgift til ekstrarundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.**

Normal fundering er ned til 0,9 m under terræn.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes endvidere:

- a) udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 1 meter under den solgte grundens terræn på salgstidspunktet,
- b) ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer,
- c) fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde o.lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige

(sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger.

Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, som ikke lever op til konkrete projektkrav.

### **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.

### **Byggemodning**

Boligvejen Basager anlægges jævnfør lokalplanens pkt. 5.

Stier belægges med grus og adskillelsen mellem kørebanearealet og rabat/fortove udføres med en skråtstillet brostenskant.

### **Grundejerforening**

Ejerne af grundene på Basager er pligtige til at indmelde sig i den grundejerforening, der i henhold til lokalplanens § 12 skal oprettes for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af grundene er solgt, eller når Byrådet træffer beslutning herom.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5, stk. 2 nævnte veje og stier, og af de i § 9, stk. 3 nævnte fællesarealer og beplantning.

Udkast til vedtægter for grundejerforening er vedlagt salgsmaterialet.

### **Hybridnet**

Udstykningen er forberedt til hybridnet.

### **Øvrige bestemmelser**

Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.

Paraboler samt synlige antenner på den enkelte ejendom må ikke forekomme.

**Købesummen** Matrikel- og prisoversigt er vedlagt salgsmaterialet.

I købesummen er desuden indeholdt følgende tilslutningsafgifter:

- tilslutningsbidrag til kloak
- tilslutningsbidrag til naturgas
- tilslutningsbidrag til el
- tilslutningsbidrag til vand.

**Kloak** Kloakstik er ført frem til skel, og afsluttet med skelbrønd.

Køber skal udover købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer fra stikledningen over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

**Varmeforsyning** Ny bebyggelse i området skal ifølge lokalplanen være tilsluttet naturgas, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

I tilslutningsbidraget er indeholdt 25 meter stikledning målt fra vejmidte.

Køber fritages for betaling af tilslutningsafgift til naturgas, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus. I dette tilfælde er byrådet forpligtet til at dispensere fra lokalplanens krav om tilslutning til naturgas.

**El og vand** Grundene el forsynes fra ENIG, og vandforsynes fra Harridslev Vandværk.

Køber skal ud over købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

## **Servitutter**

For alle grunde gælder, at der i forbindelse med handlen er tinglyst servitut om:

- Forbud om salg af grundene i ubebygget stand,
- Krav om bebyggelse af grunden inden 1 ½ år fra overtagelsesdagen,
- Tilbagekøbsret for kommunen, hvis bebyggelse ikke er påbegyndt og fuldført inden for rimelig tid herefter, og pligt til medlemskab af grundejerforening.

Lokalplan nr. 77 er tinglyst på grundene.

## **Handlens berigtigelse**

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

### **Tinglysningsafgifter**

Køber betaler tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af skøde.

Tinglysningsafgifter udgør kr. 1.660 (standardgebyr til tinglysningsretten) + 0,6 % af købesummen (købesummen fraregnet tilslutningsafgifter)

Tinglysningsafgift fremgår på købsaftalens forside, og opkræves sammen med restkøbesummen.

## **Udvikling, Miljø og teknik - Grundsalg**

Okt. 2019