

Salgsvilkår for parcelhusgrunde Stenkærs Mark, Nørhalne

Anvendelse og byggemodning m.v.:

Byggegrundene er forbeholdt villabebyggelse. Der henvises til lokalplan nr. 29-007, Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne (bilag 1).

Den nye udstykning er en privat fællesvej, det betyder at man som grundejere har vedligeholdelsespligten for vej, stier og dertilhørende anlæg som gadelys og vejafvanding

Der er pligt til at være medlem af en grundejerforening.

For så vidt angår grundenes beliggenhed i området, henvises til særskilt skitse i bilag 2 og Jammerbugt Kommunes grundsalgsmodul.

Grundene er byggemodnede for kommunens regning. Entreprenøropgaven med byggemodningen afsluttes endelig i februar 2025, men skal forventes afsat i uge 51/52 i 2024.

Inkluderet i byggemodningen er tilslutningsbidrag til spildevandskloak og el og forsyningsledningsbidrag til vand.

Der er sat en brønd på hver grund, der sikrer afledning af både regn- og spildevand.

Forsyningerne er ført ind på grunden og øvrige udgifter påhviler køber.

Fjernvarme:

Endvidere er der forberedt tilslutning til fjernvarme.

Prisen på tilslutning af stikledning er i (2024-pris) 20.000,- kr. inkl. moms

I prisen er indeholdt- stikledninger - max. 25 kanalmeter, afsluttet med to stopventiler samt energimåler.

Nord Energi Fibernet har fået tilladelse til at etablere fibernet i området. Evt. tilslutninger skal ske for købers regning.

Som en del af byggemodningen vil Jammerbugt Kommune i foråret/forsommeren 2025 etablere et beplantningsbælte jf. lokalplanens afsnit 7.1. og 7.2.

Jordbundsforhold m.v.:

Byggegrunden overtages som den er og forefindes ved overtagelsen, idet der er foretaget delvis terrænregulering i forbindelse med byggemodningen af området.

Det er dog uden ansvar for kommunen med hensyn til grundens egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Køber har ret til inden 30 dage fra overtagelsen at lade foretage undersøgelse af grundens jordbundsforhold, og – såfremt det dokumenteres, at grundens beskaffenhed er således, at sædvanlig bebyggelse ikke kan funderes direkte eller direkte på sandpude i en dybde indtil 1,5 meter fra eksisterende terræn, at træde tilbage fra handlen, såfremt kommunen ikke accepterer at betale de ekstraordinære funderingsomkostninger, der overstiger 30.000, -. kr.

Jammerbugt Kommune har i 2021 fået udført en geoteknisk undersøgelse af de eksisterende jordbundsforhold (vedhæftet som bilag 3). Ved de udførte borer er der under 0,0 á 1,4 m muld og fyld truffet sen- og/eller glacialt sand, silt, grus, morænesand, og -ler samt kalk i regelløs vekslen, hvori borerne er afsluttet 5,0 m under terræn.

Mulden er fjernet på de sydlige grunde 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19. Der er herefter terrænreguleret med fiktionsfyld og lagt muld tilbage på grundene. På grundene 2,4,6,8, er der ligeledes indbygget helt eller delvist fiktionsfyld som på de sydlige beliggende grunde. Der er ikke indbygget friktionsfyld på grundene 10,12,14,16,18,20 og 22.

Grundejerforening

Som angivet i lokalplanens afsnit 11 skal samtlige grundejere være medlem af en grundejerforening. Jammerbugt Kommune har taget initiativ til oprettelse af grundejerforeningen Stenkærs Mark, som man som grundkøber automatisk vil blive medlem af. Vedtægter for grundejerforeningen er endnu ikke godkendt af planmyndighederne. Udkast til vedtægter er vedhæftet som bilag 4.

Købesum og betaling:

Grundene udbydes til salg til en mindstepris på 600,- kr. pr. m².

Køber afgiver bud på køb af grunden på særskilt **"Tilbudsblanket"**, der afleveres/indleveres i en lukket kuvert mærket **"Udbud – Stenkærs Mark"** til Jammerbugt Rådhus, Toftevej 43, 9440 Aabybro, senest på salgsdagen, **den 14. januar 2025, kl. 10.00**. Alternativt kan tilbudsblanketten indsendes indenfor tidsfristen på grundsalg@jammerbugt.dk med overskriften **"Udbud – Stenkærs Mark"**

Der kan bydes på flere grunde, på hver sin tilbudsblanket, i prioriteret rækkefølge.

Der henvises til bilag 5 - **Tilbudsblanket – Stenkærs Mark**.

Såfremt man ønsker at erhverve mere end 1 grund i forbindelse med udbuddet, skal bilag 7– **"Erklæring – ønske om flere grunde"** udfyldes.

Udenfor købesummen skal køber afholde udgifter til handelsomkostninger.

Mindsteprisen for hver grund er fastsat af kommunalbestyrelsen.

Den endelige købesum betales kontant senest pr. overtagelsesdatoen, efter fremsendt faktura.

Betales beløbet ikke rettidigt er kommunen berettiget til at ophæve handlen uden yderligere varsel. Accepterer kommunen betaling efter overtagelsesdagen, forren-



JAMMERBUGT
KOMMUNE

tes købesummen fra overtagelsesdagen og til betaling sker til kommunen med den til enhver tid værende rente i henhold til renteloven.

OBS!!!

Mindsteprisen er gældende i forbindelse med udbuddet. Kommunalbestyrelsen vil, efter afslutningen af udbuddet tage stilling til den fremtidige pris. Resterende grunde i udstykningen, vil derfor først blive sat til salg fra ca. 1. marts 2025.

Overtagelsesdato:

Køber kan overtage byggegrunden 15. februar 2025.

Byggetilladelse kan først udstedes når købesummen er betalt.

Efter overtagelsesdatoen har køber pligt til at renholde grunden for ukrudt, således at ukrudt ryddes og fjernes mindst hvert års maj og september måned. Parcellen må ikke benyttes til oplagsplads ud over, hvad der er nødvendigt i forbindelse med byggeri på grunden.

Videresalg, byggepligt m.v.

Køber er bekendt med og accepterer følgende:

Udstykning

Byggegrunden må ikke uden kommunens tilladelse reduceres ved udstykning af nogen art.

Videresalg og byggepligt

Videresalg kan ikke finde sted uden kommunens samtykke, før den solgte grund er bebygget i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området. Køber forpligter sig til at påbegynde opførelse af bebyggelse på grunden inden den 1. august 2026 og til at færdiggøre bebyggelsen inden 3 år fra overtagelsesdagen.

Tilkøbsret og ophævelse

I misligholdelsestilfælde er kommunen berettiget – men ikke forpligtet til - at kræve grunden tilbageskødet til kommunen til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til køber. Ejendommen skal tilbageskødes fri for panthæftelser af enhver art.

Reservation:

Fra den 1. april 2025 er det muligt at reservere grund på Stenkærs Mark. Reservationen er gældende maksimalt 1 år fra reservationsdatoen.

Fortrydelsesret:

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2015) gælder, at køber inden 6 hverdage fra kom-



JAMMERBUGT
KOMMUNE

munen accept af skriftligt købstilbud har mulighed for at udnytte sin fortrydelsesret, hvormed handlen annulleres.

Der opkræves i henhold til loven et gebyr på 1% købesummen for annulation.

Der henvises til bilag 6 – **Oplysning om fortrydelsesret.**

Købsaftalen indeholder

Salgsvilkår, underskrevet Tilbudsblanket og underskrevet Oplysning om fortrydelsesret.

Omkostninger:

Tinglysningsafgift og gebyr for tinglysning af skøde og deklaration betales af køber og kommunen hver med halvdelen.

Kommunen udarbejder købsaftale og foretager registrering af skøde.

Såfremt køber har advokatbistand ved skødets oprettelse, afholdes udgiften til advokat af køber alene.

Købers erklæringer:

Ved afgivelse af købstilbud på byggegrunden erklærer køber, at

- grunden er besigtiget og godkendt
- disse salgsvilkår er køber bekendt og accepteret

Retsgrundlag m.v.

Kommunen udbyder byggegrundene til salg i henhold til bekendtgørelse nr.396 af 3. marts 2021.

Kommunen har i medfør af disse regler ikke pligt til at sælge byggegrundene til den udbudte pris, og kommunen er berettiget til at forkaste alle tilbud.