



Generelle salgsbetingelser for boliggrunde i Rebild Kommune

Generelt

Salg sker i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Ud over de generelle salgsbetingelser er der for hvert udstykningsområde udarbejdet et sæt individuelle salgsbetingelser med tilhørende tilbudskema. Heri er angivet tilslutningsafgifter og særlige bestemmelser, der kun vedrører den enkelte udstykning.

1. Overtagelse af grunden

Grunden henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Køberen er pligtig at betale skatter og afgifter fra overtagelsestidspunktet.

Grunden overdrages som den er og forefindes, uden mangelansvar for sælger og som den er beset og antaget af køber og med de på grunden værende træer og planter.

2. Skelpæle

Grunden er afmærket med skelpæle. Hvis en eller flere af disse mangler, skal køber senest 4 uger efter overtagelsesdagen rette henvendelse til kommunen for at få dette bragt i orden.

Efter udløbet af denne frist skal køber selv betale for at få genfundet/genafsat skelpælene.

3. Byggemodning og tilslutningsafgifter

Som udgangspunkt er de forskellige forsynings-/afløbsledninger ført frem til kant af skel. Eventuelle afvigelser fra denne generelle regel vil fremgå af de individuelle salgsbetingelser for den enkelte udstykning. Interne ledningsanlæg på grundene betales af køber.



I de tilfælde, hvor kommunen allerede har betalt tilslutningsafgifter for de enkelte grunde til forsyningsvirksomheder i forbindelse med byggemodningen, skal køber indbetale tilslutningsafgifterne til kommunen sammen med købesummen. Der kan herudover være tale om supplerende indbetalinger til værkerne ved tilslutning. Dette vil i så fald fremgå af de individuelle salgsbetingelser.

Står kommunen ikke i forskud med tilslutningsafgifterne, skal indbetaling ske direkte til værkerne.

I forbindelse med anlæg af veje og stier kan det være nødvendigt at udføre skråningsanlæg på grunden. Køber har pligt til at tolerere sådanne skråningsanlæg.

Byggemodningen omfatter vejanlæg og gadelys samt rampe til overkørsel fra asfalt til fortovskant i max. 3 m bredde for en enkelt indkørsel og max. 6 m for en dobbelt indkørsel. Rampen etableres ved henvendelse til kommunens Center Plan, Byg og Vej.

Ved offentlige veje, hvor indkørslen/asfaltrampen ønskes etableret, hvor der er nedløbsrist/gadelampe, og denne skal skiftes til en skrårist/flyttes, udfører kommunen dette arbejde for ansøgers/ejers regning. Henvendelse herom skal ske til kommunens Center Plan, Byg og Vej.

4. Jordbundsforhold

Grunden overtages af køber i den stand, hvori den forefindes og som beset og antaget af køber.

Grunden sælges uden garanti for funderingsforholdene. For nogle udstykningers vedkommende foreligger der vejledende jordbundsundersøgelser. Disse vil i så fald fremgå af salgsmaterialet.

Køber opfordres til at få udført det fornødne antal geotekniske boreprøver af grunden inden byggeri påbegyndes. Foretager køber ikke disse prøver vil evt. udgifter til ekstrafundering mv. under alle omstændigheder være sælger uvedkommende.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis købers jordbundsundersøgelse viser, at det planlagte byggeri kræver ekstrafundering og merudgiften hertil incl. moms overstiger 8 % af købesummen incl. moms. Jordskifte på indtil 1,2 m under terræn for bebyggelse i et plan eller på indtil 3 m under terræn for bebyggelse med kælder betragtes ikke som ekstrafundering og udgiften hertil indgår ikke i beregning af merudgiften.

For købstilbud, der afgives efter den 11.01.2017 under kampagne-/rabatperioder, hvor grundprisen midlertidigt er mindre end listepriisen, gælder at rabatten vil blive modregnet i en eventuel refusion af udgifter til ekstrafundering, d.v.s. udgifter til ekstrafundering under 1,2 m (3 m) under terræn.

Meddelelse om at køber ønsker at træde tilbage fra handlen skal gives til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen og udgiften til ekstrafundering skal samtidig dokumenteres i form af en geoteknisk rapport og et omkostningsoverslag. Sender køber ikke denne meddelelse til køber indenfor fristen kan sælger ikke senere gøres ansvarlig for noget forhold vedrørende jordbundsforholdene.



Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt sælger inden 4 uger efter modtagelse af meddelelsen fra køber accepterer at friholde køber for den del af de dokumenterede merudgifter til ekstrarundering, der ligger ud over 8 % af den aftalte købesum.

Byggeri må ikke igangsættes, før der foreligger en afklaring af ovennævnte. Iværksættes der alligevel byggeri fortaber køber sin ret til at træde tilbage fra handlen. Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende sælger uvedkommende.

Annulleres handlen, skal grunden tilbageskødes til kommunen. Alle omkostninger vedr. tilbageskødningen deles af parterne med halvdelen til hver.

5. Købers renholdelse af grunden, ansvar for skader og etablering af fast overkørsel

Køber har fra overtagelsesdagen pligt til at vedligeholde den ubebyggede grund, enten ved slåning af græs mindst 2 gange årligt eller ved harvning af grunden, således at ukrudt holdes nede og ikke spredes til nabogrunde.

Køberen er i byggeperioden ansvarlig for eventuelle skader, der bliver påført vej- og stiarealer og de heri udførte anlæg og installationer ud for den pågældende grund

For at skåne kantsten m.v. skal bygherren inden byggeriet påbegyndes etablere en fast overkørsel fra vejen og ind på grunden, og al ind- og udkørsel skal ske via denne overkørsel.

6. Servitutter, byggefrist og videresalg

Grunden sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening og forsyningsselskaber. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

På alle grunde er der tinglyst en bestemmelse om, at køber forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsen at opføre og færdigmelde boligbebyggelse på grunden. Der kan søges om dispensation fra denne frist.

Ligeledes er der på alle grunde tinglyst bestemmelser om, at grund ikke må sælges videre eller på anden måde overdrages til andre i ubebygget stand uden tilladelse fra Rebild Kommune.

7. Gennemførelse af handlen

Købstilbud afgives på blanketten "Købstilbud". Der er mulighed for at afgive bud på flere grunde i prioriteret rækkefølge.



Hvis kommunen accepterer købstilbuddet fremsendes accept til køber, og handlen overdrages til kommunens advokat. Alle omkostninger vedr. handlens gennemførelse betales af parterne med halvdelen til hver. Købers eventuelle udgifter til advokatbistand er sælger uvedkommende.

Købesummen samt tilslutningsafgifter, der skal indbetales til kommunen, betales kontant ved underskrift på skødet, dog senest ved overtagelsen.

Køberen er pligtig at underskrive skøde snarest efter accept af købstilbud. Endeligt skøde kan tidligst udstedes, når Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen foreligger og købesum og tilslutningsafgifter er betalt.

8. Fortrydelsesret/- frist

Køber kan i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom træde tilbage fra handlen, hvis køber har købt grunden med henblik på at opføre en bolig til sig selv.

Fortrydelsesretten er betinget af, at køber senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver kommunen skriftlig besked om, at køber træder tilbage fra handlen samt at køber inden denne frist indbetaler 1 procent af købesummen. Fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold.