



Generelle salgsbetingelser for boliggrunde i Rebild kommune

Generelt

Ethvert udbud af grunde i Rebild Kommune er omfattet af bekendtgørelse nr. 396. af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme og den tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Ud over de generelle salgsbetingelser er der for hvert udstykningsområde udarbejdet et sæt individuelle salgsbetingelser med tilhørende tilbudsskema. 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.



Generelle salgsbetingelser for boliggrunde i Rebild kommune

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.

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

Rebild Kommune er ikke bekendt med forhold vedrørende jordbund eller forekomst af fortidsminder herunder bygningsrester, forsyningsledninger og dræn, der ikke er i brug eller lignende, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag. Rebild Kommune er uden ansvar for ejendommens bæreevne i forbindelse med byggeri. Jordbundsforhold har ikke været undersøgt, medmindre dette fremgår af salgsmaterialet for ejendommen.

Hvis køber i forbindelse med jordarbejde på grunden støder på fortidsminder, skal Nordjyske Museer straks kontaktes på tlf. 99317400.

Køber skal acceptere, at der skal etableres normal sandpude og bortfjernes muld i den forbindelse. Alle funderingsarbejder mellem jordoverfladen og 1,2m under terræn er således at anse for normale og sædvanlige og kan ikke henregnes som værende ekstraordinære.

Køber har ret til – og opfordres til – at gennemføre nødvendige jordbundsundersøgelser inden 6 uger efter købers underskrift af købsaftalen. Såfremt Rebild Kommune **inden 6 uger fra købsaftalens underskrift**, fra køber modtager resultatet af jordbundundersøgelse, som dokumenterer, at der vil være udgifter til ekstrarunding, der overstiger 20 % af købesummen, dog mindst 50.000 kr. inkl. moms, kan køber vælge at træde tilbage fra handelen, såfremt dette ønskes på baggrund af jordbundsforholdene. I så fald har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse. Alternativt kan køber indgå i en forhandling med Rebild Kommune om at blive kompenseret for dokumenterede nødvendige ekstraordinære funderingsomkostninger som overstiger 20% af købesummen, dog mindst 50.000 kr. incl. moms. Rebild Kommune forbeholder sig retten til at henvise køber til at træde tilbage fra handlen, hvis de konkrete ekstraordinære funderingsomkostninger, efter Rebild kommunes vurdering, kunne formindskes ved et andet projekteret byggeri.

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 Rebild Kommune uvedkommende.

Annuleres 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.



Generelle salgsbetingelser for boliggrunde i Rebild kommune

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.

Adgangen til grunden skal ske via en overkørsel, som der skal søges tilladelse til før den etableres. Med fokus på trafiksikkerhed og afvanding er der som udgangspunkt stillet krav om at overkørslen ikke overstiger 6 meter i bredden.

Når tilladelsen er opnået, skal der i forbindelse med anlæggelse af adgangen til vejen, etableres en asfaltrampe. Asfaltrampen udføres af Rebild Kommunes asfaltentreprenør, ved at rette henvendelse til Rebild kommune, Center Plan, Byg og Vej. Prisen for etablering af asfaltrampen fremgår af Rebild Kommunes takstblad.

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 "Tilbudsskema". 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.

I tidsrummet fra overtagelsesdagen og tidspunktet hvor fristen for færdigmelding af byggeriet på grunden udløber, kan køber efter anmodning træde tilbage fra handlen ved at betale Rebild Kommune 10% af købesummen og Rebild Kommunes dokumenterede omkostninger i forbindelse med handlens gennemførelse og købers tilbagetræden.