

Generelle salgsbetingelser for boliggrunde i Norddjurs Kommune

1. Udbud af parceller

Boligparceller udbydes med mindstepriser, med mulighed for at afgive overbud. Udbuddet sker efter bekendtgørelse nr. 799 af den 24. juni 2011, almindeligvis når byggemodningen af området er afsluttet. Efter udbudsrundens afslutning overgår parcellerne i løbende udbud, til de af kommunen fastsatte priser.

”Reservation af grunde”

Der kan ved løbende udbud ske reservation af en grund, således at en køber får tid til at undersøge kontakte, kontakte pengeinstitut m.v.

Reservation af en boligparcel kan højst opnås for 30 dage, og den udløber automatisk, hvis ikke reservationen forlænges.

Reservationen kan forlænges – i højst 30 dage – ved udløb hvis ikke der er andre reservanter i kø.

2. Udstykning

Det vil være beskrevet konkret ved hvert udbud, om parcellerne sælges med udstykningsomkostninger betalt af sælger.

Hvor det drejer sig om salg af større arealer, skal køber afholde de med udstykningen forbundne omkostninger, såvel som udgifterne ved arealernes yderligere opdeling (storparceller)

3. Byggemodning

Byggemodningen beskrives konkret for de enkelte udstykninger, og der henvises i øvrigt til gældende lokalplan for området.

I udstykninger, hvor parcellerne sælges fuldt byggemodnet, vil byggemodningen normalt omfatte:

- anlæg af adgangsvej med gadebelysning frem til grunden
- anlæg af kloak med brønd for regnvand og brønd for spildevand til skel mod adgangsvej,
- etablering af vandforsyning med fremføring af stik til skel
- etablering af elforsyning.

Øvrige udgifter i forbindelse med byggemodningen er sælger uvedkommende.

4. Anlægsbidrag/tilslutningsbidrag

I udstykninger, hvor parcellerne sælges fuldt byggemodnet, har sælgeren betalt anlægsbidrag og indskud til de forskellige forsyningsvirksomheder, men udgifterne til evt. yderligere tilslutningsafgifter, samt udgifterne i forbindelse med fremføring af forsyningsledninger m.v. fra skel, til både den/de på parcellen opførte bygning/bygninger, skal betales af køberen uden for købesummen.

I udstykninger, hvor byggemodning ikke, eller kun delvist har fundet sted, vil købers udgifter udenfor købesummen være beskrevet ved hvert udbud.

5. 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 ekstrarfundering.

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.

6. 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.

7. Købesummen

Købesummen for en parcel fastsættes som en kontantpris, og skal derfor principielt betales ved underskrift af skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Berigtigelse af handlen

Sælger udarbejder skøde samt foretager berigtigelse af handlen.

12. Omkostninger

Omkostningerne i forbindelse med skødets stempling og tinglysning (registreringsafgift) betales af parterne i forening, idet de i det indbyrdes forhold hver hæfter for halvdelen. Udgiften til tinglysning af servituten deles ligeledes 50/50.

Køber opfordres til at søge bistand ved egen rådgiver og afholder egne omkostninger til denne.

13. 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 accept, skriftligt meddeler kommunen, at man ønsker at træde tilbage fra handlen. Meddelelsen skal være kommet frem til kommunen inden fristens udløb.

Norddjurs Kommune, Miljø- og kulturforvaltningen oktober 2017.