

Betingelser for salg af parcelhusgrunde

Gældende for P. Vejsgaardsvænget 69 – 91 og 103, Ryomgård

1. Udbud af parcelhusgrunde

Disse betingelser gælder ved Syddjurs Kommunes salg af parcelhusgrunde. Syddjurs Kommune benævnes herefter sælger.

De kommunale byggegrunde sælges i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme" med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Alle salg sker efter en indledende budrunde, og sælger har ret til at vælge det bud, som efter saglige kriterier passer bedst, og behøver således ikke vælge det højeste bud. Sælger kan ligeledes afvise alle bud. Et bud betragtes som værende givet, når en underskrevet tilbudsblanket eller lignende kommer sælger i hænde.

Grunden overdrages som den er og forefindes og som besat af køber. Køber har haft mulighed for at foretage besigtigelse.

2. Rettigheder og forpligtelser

Grunden sælges som privat grund og må bruges til boligformål efter den gældende lokalplan. Skulle noget i disse betingelser afvige fra den gældende lokalplan, er det altid lokalplanen, der er gældende.

Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger; især gøres der opmærksom på, at køber bør undersøge tinglyste rettigheder og byrder (servitutter, deklarationer mv.). Der henvises til de oplysninger, som er registreret om grunden i tingbogen samt til oversigten på Syddjurs Kommunes hjemmeside.

Køber forpligter sig til at bebygge grunden, så byggeri skal være påbegyndt senest 2 år fra overtagelsesdagen og være færdiggjort senest 3 år fra overtagelsesdagen. Færdiggørelse forstås i denne forbindelse som færdigmeldt til Syddjurs Kommune.

Såfremt køber ikke opfylder byggepligten inden for de i deklARATIONEN nævnte frister, er sælger berettiget til at forlange grunden tilbageskødet til købsprisen. Dette er en ret for sælger og ikke en pligt. Køber afholder samtlige udgifter i forbindelse med tilbageskødning.

Grunden må ikke uden sælgers skriftlige accept videresælges i ubebygget stand.

Der henvises i øvrigt til vedlagte deklARATION om byggepligt, tilbageskødning mv., hvor der er fastsat mere detaljerede vilkår. DeklARATIONEN vil blive tinglyst på grunden. Hvis tinglysning først kan finde sted efter overtagelsesdagen, er køber som ejer af grunden forpligtet til at acceptere tinglysning af deklARATIONEN.

3. Byggemodning

Sælger forestår fremføring af kloak-, vand- og forsyningsledninger til skel. Sælger sørger for, at grunden er tilgængelig, men køber må tåle, at byggemodningen ikke nødvendigvis er færdig på overtagelsesdagen samt tåle ulemper ved byggemodningens gennemførelse.

Tilslutningsafgifter kloak, el og vand er betalt af sælger direkte til forsyningselskaberne. Køber forpligter sig til at betale tilslutningsafgifter for kloak, el og vand til Syddjurs Kommune ud over købesummen med i alt kr. kr. 139.664,23 inkl. moms. Syddjurs Kommune har modtaget oplysning fra Ryomgård Fjernvarmeværk om, at køber skal betale kr. 20.000,00 inkl. moms (2025-takst – beløbet reguleres og nærmere oplysninger om gældende takst kan findes på [Priser \(ryomvarme.dk\)](http://Priser(ryomvarme.dk))) direkte til Ryomgård Fjernvarmeværk i tilslutningsbidrag. Der henvises for yderligere oplysninger herom direkte til Ryomgård Fjernvarmeværk. Køber opfordres derfor til forud for afgivelse af bud hhv. indgåelse af købsaftale at gøre sig bekendt med det respektive selskabs bestemmelser om forsyningsforhold og tilslutningsafgifter mv.

Køber forpligter sig til at indhente alle de for den supplerende byggemodning nødvendige tilladelser. Køber bærer det fulde ansvar for beskadigelser af vej, beplantning, grønne arealer mv., som måtte fremkomme ved opgravning, transport eller lignende i forbindelse med købers byggeri på grunden. Sælger er berettiget til at udføre nødvendig reetablering på købers regning.

Sælger kan af hensyn til køber vejledende oplyse om størrelsen af tilslutningsafgifterne, men da afgifterne fastsættes af forsyningselskaberne, er sådanne oplysninger uden ansvar for sælger. På tilslutningstidspunktet kan afgifterne således afvige fra det oplyste.

Køber forpligter sig til at indhente alle de for den supplerende byggemodning nødvendige tilladelser.

Køber bærer det fulde ansvar for beskadigelser af vej, beplantning, grønne arealer mv., som måtte fremkomme ved opgravning, transport eller lignende i forbindelse med købers byggeri på grunden. Sælger er berettiget til at udføre nødvendig reetablering på købers regning.

Sælger foranlediger skelpæle isat og såfremt køber vil gøre gældende, at der mangler skelpæle på grunden, skal køber rette henvendelse til sælger senest pr. overtagelsesdagen. Efter overtagelsesdagen skal køber selv sørge for og bekoste isætning af eventuelle manglende skelpæle.

4. Jordbundsforhold

Grunden sælges om den er og forefindes, som beset af køberen. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Hvis der er foretaget foreløbige jordbundsundersøgelser på udstykningen, har køber haft mulighed for at gøre sig bekendt med rapporten herom, hvis en sådan er udarbejdet. Køber er bekendt med, at der er tale om punktvis udtagne prøver, som ikke kan påregnes at være repræsentative for funderingsforholdene på hele udstykningen eller det pågældende delareal.

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det konstateres, at der er behov for ekstrarfundering, pilotering eller lignende, inden grunden kan bebygges. Ved ekstrarfundering forstås her fundering, der skal finde sted 1 meter under grundens eksisterende terræn.

Køber har dog mulighed for indenfor en frist af 4 uger fra underskrevet købsaftale — for egen regning — at indhente en geoteknisk rapport.

Hvis køber ved den udarbejdede rapport dokumenterer, at der er behov for ekstrarfundering eller pilotering ved bebyggelse af sædvanlig karakter, og at omkostningerne hertil overstiger 10% af købesummen og minimum 70.000 kr., er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Det bemærkes, at omfangsdræn ikke betragtes som ekstrarfundering. Dette skal i givet fald meddeles sælger inden for den nævnte periode på 4 uger. Køber er dog ikke berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis sælger inden 3 uger - regnet fra det tidspunkt, hvor købers rapport samt erklæring om at ville hæve handlen er kommet til sælgers kundskab – erklærer at ville bære de dokumenterede, anslåede omkostninger, der overstiger 10% af købesummen og minimum 70.000 kr.

Sælger er berettiget til at lade rapporten, herunder omkostningsberegningen, gennemgå af egne teknikere eller sagkyndig konsulent.

Såfremt handlen hæves på baggrund af undersøgelser som beskrevet ovenfor, forpligter køber sig til hurtigst muligt at rydde grunden og stille den til disposition for sælger. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, indtil dette er sket. Såfremt køber ikke overholder denne forpligtelse, er sælger berettiget til at lade arbejdet udføre for købers regning.

Køber accepterer, at der ikke kan gøres krav gældende imod sælger som følge af forsinkelse af planlagt byggeri mv. ved foretagelse af yderligere jordbundsundersøgelser. Køber kan ligeledes ikke gøre krav gældende om eventuel manglende bæredygtighed.

Købers eventuelle udgifter til foretagelse af undersøgelse af grunden er sælger uvedkommende.

5. Dræn

I det omfang sælger er bekendt med eksistensen af drænledninger på grunden, er de markeret på det kortmateriale, der indgår i udbudsmaterialet.

Køber forpligter sig til at respektere eksisterende drænledninger, herunder drænledninger som ikke er markeret på kortmateriale. De eksisterende drænledninger må ikke afbrydes midlertidigt eller permanent i forbindelse med arbejdet på grunden. Såfremt byggeriet nødvendiggør omlægning eller nyanlægning af drænledninger, skal der udarbejdes et projekt herfor, som skal godkendes af Syddjurs Kommune. Alle eventuelle omkostninger i denne forbindelse er sælger uvedkommende.

6. Arkæologi

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen for forsinkelser, omkostninger eller begrænsninger i udnyttelsen af grunden som følge af uforudsete og ikke opdagede arkæologiske forhold.

7. Jordforurening

Sælger er ikke som hidtidig ejer eller som myndighed bekendt med forureningsforekomster på grunden.

Grunden overdrages uden ansvar for sælger for forurening på grunden. Hvis grunden tidligere har været anvendt som landbrugsjord, er den normalt ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og der er dermed ikke fundet anledning til at foretage undersøgelser for forurening.

Køber accepterer således, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen for forsinkelser, omkostninger eller begrænsninger i udnyttelsen af grunden som følge af ikke opdagede forureningsforekomster eller købers foranstaltning af forureningsundersøgelser.

Opmærksomheden henledes særsomt på den ændring i lov om forurenede jord, som med virkning fra 1.1.2008 kategoriserer jord beliggende i byzone som jord, der kan være lettere forurenede. Dermed kan jorden være omfattet af lovændringen. For køber betyder dette konkret, at der skal ske anmeldelse i henhold til lovens § 50 ved **opgravning** og flytning af jord. Information mv. findes på www.renodjurs.dk under "erhvervsaffald".

8. Sælgers oplysninger

Sælger oplyser, at der ikke på grunden findes skov eller fredsskovpligtigt areal.

Sælger erklærer, at der ikke verserer miljø- eller erstatningssager vedrørende grunden samt, at der sælger bekendt ikke på noget tidspunkt er stillet krav eller givet påbud i henhold til miljølovgivningen, som ikke er efterkommet.

Sælger oplyser, at der ikke påhviler grunden gæld vedrørende vej, vand, kloak, fortov, rensningsanlæg eller øvrige anlæg.

9. Overtagelse

Overtagelse sker efter nærmere aftale mellem tilbudsgiver og sælger, dog senest 2 måneder efter sælgers accept af købstilbud.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende det solgte. Køber udfærdiger refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag. Saldoen heraf berigtiges kontant 10 dage efter påkrav.

Køber er ansvarlig for, at alle terminsydelser samt ejendomsskatter, der forfalder til betaling efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, uanset om opkrævning måtte være fremkommet.

Endeligt skøde signeres senest dagen før overtagelsesdagen.

10. Betaling af købesum, tinglysningsafgift og tilslutningsbidrag

Købesummen, tinglysningsafgift for så vidt angår skøde og tilslutningsbidrag forfalder senest pr. overtagelsesdagen, da beløbet skal være til sælgers disposition på overtagelsesdagen. Sælger fremsender faktura til køber til brug for betaling af købesum og tilslutningsbidrag. Købesum og tilslutningsbidrag indeholder moms.

Købesummen, tinglysningsafgift for så vidt angår skøde og tilslutningsbidrag forrentes fra forfaldsdagen til betaling sker med årlig rente svarende til Nationalbankens officielle referencesats med et tillæg på 7 %.

Grunden overtages fri for pantegæld.

11. Omkostninger

Sælger forestår udarbejdelse og tinglysning af skøde. Køber afholder tinglysningsafgift for tinglysning af skøde.

I det omfang der har medvirket advokat / rådgiver, afholder hver part egne omkostninger hertil.

12. Særlige vilkår

Da der er tale om salg af en grund til en privatperson, er salget omfattet af lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og ifølge denne lov (kap. 2), kan køber træde tilbage fra handlen (fortryde en aftale om køb af fast ejendom m.v.) inden 6 hverdage mod betaling af 1 % af købesummen. Se nærmere i særskilt dokument, som skal underskrives sammen med underskrevet tilbudsblanket eller lignende.