



Generelle salgsbetingelser for Erhvervsgrunde 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.

A. Overtagelse af grunden

Inden køber disponerer over ejendommen, skal

- hele købesummen være betalt
- de køber påhvilede handelsomkostninger være betalt
- køber have underskrevet købsaftaler og fuldmagter til brug for den digitale tinglysning.

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.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes af sælger sædvanlig refusionsopgørelse og tilkommende saldo betales kontant på anfordring. Køber refunderer en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter i tiden fra overtagelsesdagen indtil parcellen er særskilt skatteansat.

Udstykning: Er grunden ikke endelig udstykket på tidspunktet for købsaftalens indgåelse, er køber bekendt med, at der samtidig med købet påbegyndes udstykningssag vedrørende den solgte parcel, og at køber først kan få tinglyst endelig adkomst og eventuelle pantsætninger på ejendommen, når udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen. Sælger tiltræder således ikke eventuelle pantsætninger, foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

B. Byggemodning

Der kan som udgangspunkt først meddeles byggetilladelse efter tidspunkter for byggemodningens færdiggørelse.

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.

C. Byggepligt

Grunden sælges med byggepligt og der vil i forbindelse med handlen blive tinglyst er servitut herom på grunden:

"Den køber, som Rebild Kommune overdrager en parcel forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsesdatoen at opføre og færdigmelde bebyggelse på parcellen i overensstemmelse med gældende lokalplanbestemmelser for området.

Grunden må ikke udlejes i ubebygget stand.

Parcellen kan i ubebygget stand kun sælges til Rebild Kommune eller undtagelsesvis til en af kommunen godkendt erhverver, og i sidstnævnte tilfælde højst for den i sin tid til kommunen erlagte købesum uden rentegodtgørelse og i øvrigt uden udgift for kommunen.

Hvis ovennævnte byggefrist på 2 år overskrides eller hvis parcellen videresælges/ud/ejes i strid med ovennævnte bestemmelser kan Rebild Kommune fra dette tidspunkt kræve parcellen tilbageskødet.

Tilbageskødningen sker til den i købsaftalen fastsatte købesum uden renter eller tillæg af nogen art og uden erstatning for eventuelle på parcellen udførte arbejder, men med fradrag af Rebild kommunens udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets reetablering til samme stand som på tidspunktet for Rebild kommunes afhændelse af parcellen til køber.

I tilbagekøbssummen fradrages eventuelle prioriteter i ejendommen, som overtages eller indfries af Rebild Kommune i den udstrækning, deres restgæld inklusiv renter ikke overstiger tilbagekøbssummen. Såfremt parcellen måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter Rebild Kommune uvedkommende og disse prioriteter vil på Rebild Kommunes forlangende være at aflyse af tingbogen.

Tilbagekøbsretten gælder for enhver form for overgang af ejendomsretten til parcellen, også i tilfælde af tvangsauktion over denne.

Kommunen kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af en udskrift af fogedbogen.

Efter ansøgning kan kommunen forlænge fristen for opførelse af bebyggelse.

Kommunen er forpligtet til på begæring at kvittere deklARATIONEN til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det overfor kommune er godtgjort, at bestemmelserne i deklARATIONEN er opfyldt.

Med hensyn til ejendommens øvrige servitutter og byrder henvises til tingbogen. Påtaleberettiget er Rebild Kommune"

D. Jordbundsforhold

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



Grunden sælges uden garanti for funderingsforholdene.

Køber opfordres til at få udført det fornødne antal geotekniske boreprøver af grunden inden byggeri påbegyndes. Foretager køber ikke sådanne 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 ekskl. moms overstiger 8 % af købesummen. 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.

Meddelelse om at køber træder tilbage fra handlen skal gives til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen og udgiften til ekstrafundering skal samtidig hermed dokumenteres ved geoteknisk rapport og omkostningsoverslag.

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

Ethvert krav vedrørende jordbundsforhold på grunden skal gøres gældende inden 3 måneder efter overtagelsesdagen. Sker dette ikke kan sælger ikke gøres ansvarlig for noget forhold vedrørende jordbundsforholdene.

Byggeri må ikke igangsættes, før der foreligger en afklaring af ovennævnte. Såfremt køber igangsætter byggeri i strid hermed fortaber køber sin ret til at træde tilbage fra handlen.

Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende sælger uvedkommende.

Sælger berettiget til at gøre brug af jordbundsundersøgelsen, hvis køber træder tilbage fra handlen.

E. Forureningstilstand

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

Sælger oplyser, at grunden ikke er kortlagt i henhold til jordforureningsloven eller med i Region Nordjyllands database over forurenede eller muligt forurenede ejendomme.

Grunde der ligger i byzone er områdeklassificeret som lettere forurenede jord efter jordforureningslovens § 50a.

Sælger er i øvrigt ikke bekendt med grundens forureningstilstand.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening på grunden. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af kendt såvel som ukendt forurening på grunden af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

F. Handelsomkostninger

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af parterne med halvdelen til hver. Hver part betaler sine egne advokatombudsomkostninger.



Rebild Kommunes advokat berigtiger handlen.

Sælger antager landinspektør og betaler udstykningen af grunden.

G. Øvrigt

Arealerne er udbudt efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om kommunernes salg af fast ejendom (udbudsbekendtgørelsen). Sælger forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud eller frit vælge imellem disse.