



Salgsbetingelser parcelhusgrunde

Gældende fra 1. maj 2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Niels Espes Vej 8
8722 Hedensted

1. Lovgrundlag

De kommunale byggegrunde sælges i henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 og vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021, vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Alle salg sker efter en indledende budrunde, hvor salg sker til højestbydende.

2. Pris

Minimumsprisen for grundene er fastsat af Byrådet.

3. Købesum

Købesummen inkluderer:

- Kommunens udgifter til arealopkøb, udstykning og vejanlæg
- Fremføring af el, vand og kloak til skel
- Tilslutningsbidrag til el, vand og kloak
- Bidrag til etablering af grundejerforening
- Udfærdigelse af skøde og afgift for tinglysning af servitutter
- 2 geotekniske boreprøver pr. grund
- Nødvendige museale forundersøgelser

Udover såvel købesum som de pålignede bidrag, betaler køber alle fremtidige drifts – og vedligeholdelsesudgifter.

Købesummen berigtiges således:

Der betales 25% af købesummen senest på overtagelsesdatoen uanset, om grunden er solgt i udbud eller som hyldevare. Faktura på beløbet fremsendes til købers e-boks.

Restkøbesummen indbetales senest 1 år fra overtagelsesdatoen og under alle omstændigheder senest samtidig med indsendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Skøde m.v. tinglyses efter indbetaling af restkøbesum. Sælgers advokat sørger for dette.

4. Forrentning

Købesummen forrentes fra forfaldsdato/overtagelsesdagen og indtil betaling sker, eller til handlen ophæves.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens officielle udlånsrente + p.t. 8% (2021) jf. rentelovens § 5.

5. Forsyning

Der er ført stikledninger for spildevand, vandforsyning og elforsyning frem til grunden. I områder med separatsystem er der tillige fremført regnvandsstik.

Vejene er forsynet med gadelys.

6. Grundejerforening

Købere og kommende ejere er forpligtet til at være medlem af en for området dækkende grundejerforening, og skal dermed være med til at betale for drift og vedligeholdelse af de grønne områder, stier og veje i udstykningen.

Grundejerforeningen overtager forpligtelsen til driftsarbejder som fejning, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, når kørebanen er anlagt med fast belægning.

Stamvej, boligveje, stier samt fællesarealer optages ikke som offentlige veje. Stier og fællesarealer overdrages til grundejerforeningen.

7. Servitutter

Køberen skal respektere de på ejendommen tinglyste servitutter og i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Køber skal ligeledes respektere de servitutter, som i anledning af købet måtte blive pålagt grunden af kommunen.

Byrådet har påtaleretten.

8. Byggepligt

Køberen er forpligtet til inden 1 år efter overtagelsesdatoen at indsende ansøgning om byggetilladelse til bygningsmyndigheden, og til inden 1 år fra byggetilladelsens dato at påbegynde opførelse af en beboelsesejendom på grunden. Byggeriet skal være afsluttet senest 3 år efter overtagelse af grunden.

Byggetilladelse kan først meddeles, når købesummen er betalt.

Bygningsreglementets almindelige bestemmelser skal følges, og for de områder, hvor der er lokalplan, skal de deri anførte bestemmelser om bygningernes omfang, placering og ydre fremtræden respekteres.

Denne bestemmelse bliver lyst servitutstiftende ved byggemodning af grunden.

9. Tilbagekøbsret

Der er forbud mod videresalg af grunden til tredjemand i ubebygget stand. Såfremt grunden ønskes solgt, har Hedensted Kommune tilbagekøbsret efter de nedenfor anførte regler.

Hedensted Kommune har tilbagekøbsret til grunden til den aftalte købesum, såfremt køber ikke overholder forpligtelsen i omkring byggepligt, punkt 8.

Servitutten kan aflyses, når køber har opført et enfamilieshus på grunden, kloaktilslutning er foretaget, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse.

Omkostninger ved tilbageskødning af grunden betales af køber, idet omkostningerne modregnes i tilbagekøbsprisen. Endvidere er Hedensted Kommune i tilfælde af et sådant tilbagekøb berettiget til at beholde 1% af købesummen til dækning af diverse omkostninger m.v. Hedensted Kommunes advokat står for tilbageskødningen.

Kommunen endvidere berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, som måtte være nødvendige for at bringe grunden i en tilstand svarende til grundens stand ved købet.

Denne bestemmelse bliver lyst servitutstiftende ved byggemodningen af grunden. Påtaleberettiget er Hedensted Kommune.

10. Jordbundsforhold

- 10.1 Køberen overtager parcellen i den stand, hvori den forefindes og bærer risikoen for ekstra udgifter i forbindelse med fundering.
- 10.2 Sælger har i forbindelse med udstykningen fået foretaget 2 vejledende boreprøver på grunden. Den geotekniske rapport viser, om der på parcellen kan udføres normal direkte fundering af et almindeligt etplans parcelhus på 175 m², herunder om gulvene kan opbygges som traditionelt terrændæk. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor. Det bemærkes, at købesummen er fastsat ud fra dårligste prøve i den geotekniske rapport, hvorfor køber ikke kan få kompensation for de dybder i den geotekniske rapport, der blev accepteret ved handlens indgåelse. Dvs. at der kun kan søges refusion, hvis egne geotekniske undersøgelser viser dårligere jordbundsforhold end de boreprøver, Hedensted Kommune har foretaget og kun for differencen.
Jordudskiftning på indtil 1,0 meter under terræn for et etplanshus eller på indtil 3 meter under terræn for et hus med kælder betragtes ikke som ekstrafundering.
- 10.3 Køberen overtager parcellen i den stand, hvori den forefindes og bærer risikoen for ekstra udgifter i forbindelse med fundering. I særlige tilfælde kan Hedensted Kommune give kompensation for uforudsete jordbundsforhold. Dog bærer køber altid en selvrisiko for merudgifterne til ekstrafundering på 50.000 kr. – set i forhold til den geotekniske rapport. Refusion på grund af merudgifter kan dog aldrig overstige 50% af den oprindelige købesum.
- 10.4 Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for normale funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således IKKE kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:
 - A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn
 - B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer
 - C. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer, som i øvrigt betegnes som bæredygtige, eller på grund af tungt byggeri, punktblastninger eller opfyldelse af særlige projektkrav
 - D. Simpel vandlænsning fra udgravninger
 - E. Omlægning af fungerende drænledninger, som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området
 - F. Opfyld af hensyn til skrånende terræn
- 10.5 Der kan kun opnås refusion til ekstrafunderingsudgifter til byggeri af enfamiliehus. Der gives således ikke refusion til ekstrafunderingsudgifter i forbindelse med opfø-

relse af f.eks. garage/carport, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybt liggende kloakledninger.

Hvis køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 10.2, skal køber straks informere sælger herom.

Køber skal indsende dokumentation for merudgifter til fundering i form af geoteknisk analyse, plantegning samt tilbud fra entreprenør mv. Det indsendte materiale gennemgås, om det dels svarer til de til enhver tid rimelige for pågældende arbejder, og dels om det anses for nødvendige merudgifter.

Eventuelle udgifter forbundet med standsning er sælger uvedkommende.

Såfremt der i forbindelse med byggeriet sker skade på eventuelle eksisterende ledninger, skal disse reableres for bygherres regning.

11. Forpligtelser uden for købesummen

Såfremt byggetilladelse bliver givet, inden byggemodningen er afsluttet, skal køberen tale de ulemper, der er en følge heraf.

Eventuel forstærkning af fortov ved overkørsel samt eventuel flytning af rendestensbrønd, gadelys og andet vejudstyr i forbindelse med parkeringsareal på egen grund eller indkørsel til garage vil blive udført af kommunen for bygherrens regning, og afregnes kontant.

Grundkøberne har ansvaret for alle skader på vej og sti, som eventuelt opstår i forbindelse med byggeri på grunden, og har pligt til at udbedre skaderne. Kommunen har ret til på grundejerens bekostning at lade arbejdet udføre, såfremt det ikke er sket på en – efter Byrådets skøn – tilfredsstillende måde.

12. Skelpæle

Hedensted Kommune betaler for reablering af eventuelt manglende skelpæle, hvis køber senest én uge efter overtagelse af grunden giver besked til grundsalg@hedensted.dk.

13. I øvrigt

Er der noget i ovenstående punkter, som måtte afvige fra bestemmelserne i lokalplanen, er det altid lokalplanens bestemmelser, der er gældende.

Køber er forpligtet til at holde den ubebyggede grund ryddelig.

14. Reservation

Man kan reservere en grund. Reservationen er uforpligtende og gratis. Reservationen gælder i 4 uger og kan forlænges i op til 3 måneder. Ønsker en anden at købe grunden, mens den er reserveret, har man 14 dage til at beslutte sig i. Den, der har afbrudt reservationen, skal købe grunden. Der kan ikke startes med en ny reservation.

Hvert år, 14 dage før årets udgang, ophæves alle reservationer, idet alle usolgte grunde skal i årligt udbud jf. udbudsbekendtgørelsen nr. 396 af 3. marts 2021. Man får tilbudt at købe grunden, inden reservationen ophæves.