



TØNDER
KOMMUNE

Generelle salgsvilkår for byggegrunde til opførelse af enfamiliehuse og sommerhuse

Tønder Kommunes salg af grunde sker i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 med tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ud over de generelle salgsvilkår, er der udarbejdet særlige salgsvilkår for Tønder Kommunes byggegrunde. Hvis disse strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.

1. Afgivelse af købstilbud

Ved afgivelse af købstilbud skal tilbudsblanketten anvendes. Tilbudsblanketten skal udfyldes, underskrives og indleveres, mailes til teknisk@toender.dk eller sendes til Tønder Kommune, Teknik & Plan, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt grunden,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, samt de særlige salgsvilkår inklusive bilag der måtte gælde for den konkrete udstykning.

Tønder Kommunes accept af et skriftligt købstilbud kan forventes fremsendt inden for 1 uge.

2. Betaling af købesum

Tønder Kommunes byggegrunde sælges kun mod kontant betaling, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

Købesum, kloaktilslutningsbidrag, vand- og eltilslutningsbidrag efter gældende takst, betales til Tønder Kommune uden yderligere påkrav på overtagelsesdagen. Betaling skal ske ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Danske Bank i Tønder Kommunes navn. Sælger opretter deponeringskontoen og oplyser køber om kontonummer senest 14 dage inden overtagelsesdatoen.

Køber skal stille bankgaranti, hvis der er mere end en måned til overtagelsesdagen. Bankgarantien skal i dette tilfælde stilles senest seks bankdage efter at køber har modtaget acceptskrivelsen fra Tønder Kommune. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår og erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen.

Hvis købesum, kloaktilslutningsbidrag, vand- og eltilslutningsbidrag ikke er deponeret senest på overtagelsesdagen, forrentes disse efter bestemmelserne i rentelovens § 5 herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. d. 1. januar og d. 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %.



3. Øvrige udgifter

Køber sørger for udstedelse og tinglysning af skødet samt betaler udgiften hertil, herunder også tinglysningsafgiften. Køber betaler desuden for evt. tinglysning af servitut vedr. byggepligt.

3.1 Forsyning

Tilslutningsbidrag til el, vand, varme, telefon, antenne mv. betales af køber efter gældende takst.

Kloaktilslutningsbidrag betales til Tønder Kommune samtidig med betaling af købesummen. Det samme gælder for el og vand, hvis grundene er byggemodnet efter 2014.

Der henvises til forsyningsselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

4. Overtagelse

Overtagelsesdato fastsættes efter aftale, dog senest til løbende måned plus en måned efter at købstilbuddet er accepteret, medmindre andet er aftalt i de særlige salgsvilkår.

5. Servitutter

Køber overtager grunden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune, i det omfang at handlen ikke ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen.

Køber er gjort bekendt med og respekterer, at Tønder Kommune i overensstemmelse med disse salgsvilkår tinglyser servitutter for området, herunder bl.a. servitutter om byggepligt og forbud mod videresalg jf. vedlagte servitut.

6. Byggepligt og videresalg

Køber forpligter sig til at opføre et færdiggjort hus på grunden inden 3 år fra overtagelsesdagen.

Byggeriet anses for færdiggjort, når det er færdigmeldt til Tønder Kommune.

Køber kan ikke, uden særlig tilladelse fra Tønder Kommune, videresælge grunden før byggeriet er færdigmeldt.

6.1 Tilbagekøbsret

I tilfælde af misligholdelse er Tønder Kommune berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve grunden tilbageskødet, til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning i øvrigt til tilbageskødende køber.

Hvis Tønder Kommune beslutter, at grunden skal tilbageskødes på grund af misligholdelse, vil tilbageskødning ske på følgende vilkår:

Tilbageskødning sker uden udgift for Tønder Kommune. Den tilbageskødende køber betaler således udgifterne til tilbageskødningens ekspedition. Grunden tilbageskødes uden pantehæftelser af nogen art.

Grunden skal tilbageskødes til Tønder Kommune i samme stand som den blev overtaget. Hvis dette ikke er tilfældet, kan Tønder Kommune retablere grunden for købers regning. Det skyldige beløb til retablering af grunden modregnes i købesummen inden den returneres til køber.

7. Jordbundsforhold

Grunden overtages som den henligger ved byggemodningens afslutning, og overtagelse sker uden garanti eller ansvar fra kommunens side for jordbundens egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed for så vidt angår bæreevne, forurening og fortidsminder.

Endvidere overdrages grunden uden ansvar for kommunen for forekomster i jorden af bygningsrester, træerødder, tidligere diger, dræn, evt. forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Der henvises til den geotekniske undersøgelse, der er udarbejdet i forbindelse med byggemodningen af grunden.

Køber kan på eget initiativ og for egen regning få udarbejdet en ekstra jordbundsundersøgelse inden et eventuelt køb for at sikre sig, at bygningernes ønskede placeringer på grunden er mulige.

Hvis det viser sig, at OSBL (=overside af bæredygtig lag) er dybere end 1,30 meter under terræn, kan der inden 6 måneder efter overtagelsen forhandles om en prisreduktion for dokumenterede merudgifter eller tilbageskødning til kommunen. Der skal foreligge dokumentation fra et anerkendt geoteknisk firma for arbejdets nødvendighed med overslag over mængder i fast mål samt over udgiftens størrelse.

Køber betaler merudgifter ved ekstrarundering fra 0 m til 1,3 m under terræn, mens Tønder Kommune betaler fra 1,3 til bæredygtig lag.

Køber skal selv betale de første 20.000 kr. inkl. moms af udgiften. En evt. reduktion kan aldrig overstige grundens pris.

Der kan kun forhandles om en reduktion for opførelse af bygninger til beboelse og garage. Ikke til carporte og enkeltstående udhuse o.lign. Hvis der er en nabogrund, der opfylder købes ønsker uden ekstrarundering, kan Kommunen vælge at henvise til denne i stedet for en forhandling.

Der refunderes ikke for udgifter til:

- Bortkørsel af jord
- Udgifter til hævnning af grund og fundamenter
- Sugespidsanlæg (grundvandssenkning) og køreplader.

Hvis der indledes en forhandling, kan kommunen betinge sig den mest hensigtsmæssige placering af hus og opbygning af fundament og derved sikre den billigste løsning.

Kommunens accept af prisreduktion skal foreligge inden arbejdet igangsættes (uden påbegyndt jordregulering eller bebyggelse). Den udbetales først, når udgravningen er tilendebragt, og de faktiske omkostninger kendes, ligesom køber skal have betalt herfor. Kommunen forbeholder sig ret til at indhente en kontrolpris.



Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende Tønder Kommune uvedkommende.

8. Overkørsel

Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed. Overkørslen må have en bredde op til 6 meter. Køber betaler og sørger for etablering af indkørsel fra vejkant til skel. En evt. asfaltrampe betales af Tønder Kommune.

9. Skødeekspedition

Køber udsteder og underskriver digitalt skøde og fremsender det til Tønder Kommunes underskrift senest 7 dage før overtagelsesdagen. Ved fremsendelse af det digitale skøde, skal to tegningsberettigede fra Tønder Kommune kunne underskrive skødet.

10. Fortrydelsesret

Tønder Kommune gør opmærksom på, at køber, inden for 6 hverdage efter at Tønder Kommune har accepteret et skriftligt købstilbud, har mulighed for at fortryde købet mod at betale 1 % af købesummen.

I den forbindelse skal der gøres opmærksom på, at 1 % af købesummen skal være betalt til Tønder Kommune, inden 6 hverdage er gået.

11. Byggemodning

Grundene overtages byggemodnede.

12. Skelafmærkning

Ved mangel af skelmærker (skelrør, skelsten m.v.), vil disse blive retableret på kommunens regning, hvis kommunen inden 14 dage fra overtagelsen får besked herom. Herefter skal køber selv afholde udgifter til genplacering af skelmærker. Skelmærkernes placering fremgår af grundens måleblad.

13. Ejendomsskat m.m.

Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder pr. overtagelsesdagen. Køber skal betale ejendomsskat fra overtagelsesdagen.

14. Belysning på private fællesveje

Drift, vedligehold og udgifter til strøm til belysning på nogle private fællesveje betales i dag af Tønder Kommune.

I løbet af de næste år overgår denne opgave til grundejerne på de private fællesveje. Dog ikke udgifter til strøm. Denne udgift vil fortsat afholdes af Tønder Kommune.

15. Vedligehold af grønne områder

Hvor det af lokalplanen fremgår at grundejerforeningen forestår vedligehold af grønne områder, herunder beplantninger, træer og læbælter, overgår drift af disse ved etablering af grundejerforening.

Da træer og beplantninger er anlagt for at sikre miljøet i udstykningen, skal grundejerforeningen ved driften sikre intentionen, og dette skal ske i dialog med Tønder Kommune.



16. Snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse

Snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse af veje og stier, udføres af grundejerne fra overtagelsesdagen efter retningslinjerne i Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser.

17. Sammenlægning

Køber har mulighed for at søge dispensation ved Tønder Kommune om at få lov til at sammenlægge to parcelhusgrunde til én stor parcelhusgrund.

Køber skal dog være opmærksom på, at det medfører ekstra udgifter og forpligtelser for køber, hvis der gives tilladelse til en sammenlægning.

Køber skal betale dobbelt kloaktilslutningsbidrag. Køber skal desuden selv tage initiativ til, at få grundene lagt sammen til en samlet ejendom, samt betale udgifterne til en landinspektør for sammenlægningen af de to grunde. Sammenlægningen skal være afsluttet senest 6 mdr. efter overtagelsesdagen.

18. Byggetilladelse

Køber skal have en byggetilladelse før grunden kan bebygges. Ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse af et byggeri findes på hjemmesiden:

www.bygogmiljoe.dk.

19. Renovation

Tønder Kommune har forskellige affaldsordninger. Køber skal kontakte Tønder Forsyning A/S for at få leveret nødvendige beholdere til dagrenovation og genanvendeligt affald.

20. Varmeforsyning

Nye ejendomme skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Se i lokalplanen/kommuneplanen og/eller i varmeplanen.

Er køber folkepensionist eller ønsker køber at opføre bygninger som lavenergibygninger, har køber mulighed for at søge om dispensation fra ovenstående tilslutning. Ydermere kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde fritage for tilslutning jf. § 17 i bekendtgørelse nr. 690, om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg af 21. juni 2011.

21. Aflysning af Servitut

Når byggeriet på grunden er færdigmeldt til Tønder Kommune, kan den på grunden tinglyste servitut om forbud mod videresalg i ubebygget stand, byggepligt m.m. aflyses. Aflysning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende aflysningen.



Servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse.

Tønder Kommune pålægger grunden følgende servitut, der begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for nuværende og al kommende pantegæld, og hvilken servitut køber og eventuel efterfølgende ejere forpligter sig til at respektere.

§1 Videresalg

Stk. 1. Videresalg kan ikke finde sted uden Tønder Kommunes samtykke, før byggeri på grunden er færdigmeldt til Tønder Kommune. Grunden må heller ikke, uden Tønder Kommunes samtykke, reduceres ved udstykning eller arealoverførsel.

§2 Byggepligt og tilbagekøbsret

Stk. 1. Køber forpligter sig til at opføre et færdiggjort hus på grunden inden 3 år fra overtagelsesdagen.

Stk. 2. I misligholdelsestilfælde er Tønder Kommune berettiget, men ikke forpligtet, til at kræve grunden tilbagekøbt til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

Stk. 3. Hvis det kræves, skal grunden tilbagekøbes i ubehæftet stand.

Stk. 4. Tinglysningsafgifter og udgifter til grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Tønder Kommunes salg af grunden til køber samt annonceudgifter, renteudgifter og udgifter til evt. medvirkende ejendomsmægler, skal betales af den tilbagekøbdende køber.

§3 Påtaleretten

Påtaleretten tilkommer Tønder Kommunes kommunalbestyrelse.

§4 Tinglysningsbegæring

Stk. 1. Ovenstående bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld på ejendommen.

Stk. 2. Servitutbestemmelserne respekterer allerede tinglyste servitutter, herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stk. 3. Når byggeriet på grunden er færdigmeldt til Tønder Kommune, kan denne servitut aflyses. Afløsning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende afløsningen.