

Generelle salgsbetingelser for erhvervsgrunde i Norddjurs Kommune.

1. Udbud

I Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021, bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, er bestemt, at salg af kommunens faste ejendomme skal ske ved offentligt udbud ved annoncering i et eller flere alment tilgængelige trykte eller elektroniske medier efter kommunalbestyrelsens henholdsvis regionsrådets bestemmelse.. Udbuddet skal angive ejendommens beliggenhed og størrelse samt oplysning om, hvortil der kan rettes henvendelse om udbudsvilkår.

Udbydes ejendomme til en fastsat mindstepris skal det ved annonceringen angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris.

Inden salg af et areal skal det altid vurderes, om eksisterende nabovirksomheder kan have ønske om at købe arealer, idet virksomhedernes udvidelsesmuligheder skal tilgodeses

2. Udstykning

Grunde udstykkes så vidt muligt efter købers ønske medmindre andet angives, idet dog lokalplanens bestemmelser vedrørende minimumgrundstørrelse og facadelængde skal overholdes.

Køber afholder samtlige omkostninger vedrørende udstykningen.

3. Byggemodning

Byggemodningen beskrives konkret for de enkelte udstykninger, og der henvises i øvrigt til gældende lokalplan for området. Købsaftalen regulerer, hvad der er indeholdt i købesummen.

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. Tilslutningsbidrag, indskud bidrag m. v.

Uden for købesummen skal køber betale enhver form for tilslutningsafgifter, indskud, gebyrer m. v. til de forskellige forsyningsvirksomheder.

I forbindelse med tilslutning af de forskellige installationer skal køber afholde udgifterne til videreførelse af ledninger fra skel til bygninger m.v. på grunden.

5. Grundens tilstand

Køber overtager grunden som den er og som beset og må tåle de arbejder, der evt. er nødvendige i forbindelse med byggemodning.

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 solgte parcel. Såfremt køberen under anlægs- og/eller udgravningsarbejder konstaterer tilstedeværelsen af sådanne drænledninger, er køber pligtig at træffe fornødne foranstaltninger ved autoriseret 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. Overtagelse 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.

Byggeri defineres som en eller flere i forhold til grundens størrelse og beliggenhed sædvanlig bygning eller bygninger. Sædvanlig bygning eller bygninger vurderes i forhold til grundens dimensioner og anvendelse, dvs. beboelse, erhvervsdomicil, fabriksbygning/-bygninger eller dermed sammenlignelige konstruktioner med fundament, vægge, tag og tekniske installationer.

Norddjurs Kommune kan i henhold til virksomheden, der skal købe grunden, vurdere om byggepligten skal gøres gældende i vurderingen af om den konkrete virksomhed reelt udnytter grunden, men blot ikke som led i virksomhedens drift har behov for et reelt byggeri. Det afgørende i vurderingen er, om grunden er taget i brug og bliver anvendt i henhold til virksomhedens formålsbestemmelse.

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. Øvrige udgifter dækkes ikke.

Der er ikke byggepligt ved køb af tillægsareal til eksisterende erhvervsgrunde. Til gengæld er det et vilkår, at det solgte areal umiddelbart sammenlægges matrikulært med den eksisterende erhvervsgrund.

Dette vilkår tinglyses servitutstiftende med Norddjurs Kommune som påtaleberettiget.

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. Omkostninger

Omkostningerne ved udfærdigelse af skøde, tinglysning, stempling og registrering af dette samt omkostninger ved evt. oprettelse af pantebrev betales fuldt ud af køber.

Som følge deraf bestemmer køber, hvilken advokat, der skal udarbejde skøde m. v.