



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.

Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:

- **de generelle salgsvilkår,**
- **de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag,**
- **købstilbud afgivet af køber og**
- **acceptskrivelse afgivet af sælger.**

1. Afgivelse af købstilbud

Ved afgivelse af købstilbud skal tilbudsblanketten anvendes. Tilbudsblanketten skal udfyldes, underskrives og indleveres, sendes til Tønder Kommune, Borger, Digital- & Ejendomsservice, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder, eller sendes med digital post ved at klikke på linket herunder:

<https://post.borger.dk/?logon=borger&function=inbox&mailboxid=3528>

Log på med MitID eller gå ind på hjemmesiden: Borger.dk, vælg din digitale postkasse, vælg ny post og søg Tønder Kommune og herefter Grundsalg som modtager.

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 grund.

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, evt. vand- og eltilslutningsbidrag efter gældende takst, betales til Tønder Kommune uden yderligere påkrav senest syv bankdage efter, at køber har modtaget acceptskrivelsen fra Tønder Kommune.



Betaling skal ske ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Danske Bank i Tønder Kommunes navn. Sælger opretter deponeringskontoen og oplyser køber om kontonummer. Køber kan i stedet for at deponere købesummen vælge, at stille en bankgaranti. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår og erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen.

Hvis købesum, kloaktilslutningsbidrag, evt. vand- og eltilslutningsbidrag ikke er deponeret, eller der er stillet bankgaranti senest syv dage efter modtagelsen af acceptskrivelsen forrentes købesum m.m. 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 %. Dette gælder også, hvis en bankgaranti ikke er erstattet af købesummen på overtagelsesdagen, Inden jordarbejder og byggeri på grunden påbegyndes, skal købesummen være deponeret, og byggetilladelse skal være modtaget.

Købesummen frigives til sælger, når anmærkningsfrit skøde er tinglyst til køber.

3. Øvrige udgifter

Køber sørger for udstedelse og tinglysning af skødet samt betaler udgiften hertil, herunder også tinglysningsafgiften og evt. udarbejdelse af refusionsopgørelse.

3.1 Refusion

Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden. Der udfærdiges refusionsopgørelse ved eventuelt betalt grundejerforeningsbidrag.

3.2 Forsyning

Tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber er ikke indeholdt i købesummen. Tilslutningsbidrag til el, vand, varme, telefon, antenne mv. betales af køber efter gældende takst til de forskellige forsyningsselskaber.

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1. Kabler til el-skabe i området ejes af N1, som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet i udstykningen. Kontakt N1 via en el-installatør ved tilslutning til el for tilslutning m.v. Køber kan efterfølgende frit vælge elleverandør.

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

Stikledninger til el, drikkevand, evt. varme, antenne og afløb til spildevand skal hentes fra kabelskabe og brønde, der er placeret i nærheden af grunden. Køber betaler udgiften herfra og i øvrigt jf. betalingsvedtægterne.

Hovedledninger og stikledninger vedligeholdes fremover af forsyningsselskaberne. Fra stikledning og på grunden etableres, drives og vedligeholdes disse af grundejer.



Der henvises til forsyningselskaberne 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.

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 og forurening.

Endvidere overdrages grunden uden ansvar for kommunen for forekomster i jorden af bygningsrester, ledninger, rør, trærodde, 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 ekstra jordbundsundersøgelser 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 1,20 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.

Hvis det under udgravning til fundament viser sig, at de jordbundsprøver, der er taget inden udgravningen ikke holder, når der er gravet ned til bæredygtig lag, da skal ejeren eller entreprenøren, kontakte kommunen. Dette skal ske inden sandpude opbygges.

Der skal foreligge dokumentation på den nødvendige udgravning fra et anerkendt geoteknisk firma. Dette skal også være sket inden 6 måneder efter overtagelsen. Køber betaler udgifter for fundering fra 0 m til 1,2 m under terræn, mens Tønder Kommune betaler for ekstrarfundering fra 1,21 til bæredygtig lag.

Køber skal selv betale de første 10.000 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 og lignende. Hvis der er en nabogrund, der opfylder købers ønsker uden ekstrarfundering, kan Kommunen vælge at henvise til denne i stedet for en forhandling.

Der refunderes ikke for udgifter til:

- Bortkørsel af jord
- Udgifter til hævning af grund og fundamenter
- Sugespidsanlæg (grundvandssænkning) 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 at betale en del af omkostningerne skal foreligge inden arbejdet igangsættes (uden påbegyndt jordregulering eller bebyggelse). Kommunens andel udbetales først, når udgravningen er tilendebragt, og de faktiske omkostninger kendes. Kommunen betaler kun direkte efter regning fra den entreprenør/det typehusfirma, der udfører arbejdet. Det udbetales IKKE til køber. Kommunen forbeholder sig ret til at indhente en kontrolpris.

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



8 Fortidsminder

Med henvisning til den gældende Museumslov, jf. LBK 358 af den 8. april 2014, kan det oplyses, at Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har frigivet grunden til bebyggelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde alligevel fremkommer fund, skal anlægsarbejdet standses og museet tilkaldes.

Det kan oplyses, at i dette tilfælde vil en eventuel arkæologisk undersøgelse ikke skulle finansieres af bygherre, men af museet.

9. 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.

10. 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.

Er tinglysning af skødet ikke sket indenfor overstående frist, har Tønder Kommune ret til at igangsætte tinglysningsprocessen på købers regning.

11. 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.

12. Byggemodning

Grundene overtages byggemodnede.

Færdiggørelsesarbejdet – asfaltslidlag m.v. udføres, når området er helt eller delvist bebygget.

Ønsker køber, at kabelskabe, brønde, rister, lamper eller beplantning flyttes, skal køber, såfremt flytning er mulig selv betale alle omkostninger for dette.

13. Ved opførelse af byggeri

Køber skal sikre fællesarealer, vej, grønne områder, overkørsler og lignende mod tunge køretøjer. Ved retablering af skader skal bygherre stå for retablering af disse og afholde alle udgifter hertil. Hvis bygherrer ikke retablerer skaderne, forbeholder vi os ret til at gøre det på deres vegne og regning.



Grundejere og grundejers byggefirma anbefales, at orientere sig om tilkørsels- og vejforhold i god tid og tilpasse størrelsen af køretøjer til de tilkørsels- og vejforhold, der er i området.

Sti- og vejarealer samt grønne arealer må ikke benyttes til oplag af byggematerialer, til henstilling af containere, maskiner, køretøjer m.m. eller til placering af postkasser eller andre permanente anlæg. Dette skal forblive på egen grund.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord fra byggeri på grunden skal køres bort, det må ikke efterlades i udstykningen, på fællesarealer eller på usolgte grunde.

14. Fredskovspligtig

Grunden er ikke et fredskovspligtig areal.

15. 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.

16. Lokalplanforhold

Køber forudsættes bekendt med lokalplanens bestemmelser for området. Denne indeholder regler for byggeri m.m. på grunden.

17. Ejendomsskat m.m.

Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder ved salg af grunden. Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen. Hvis grunden ikke er selvstændig vurderet, f.eks. ved udstykning, vil afregning ske med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen, indtil grunden er selvstændig vurderet.

Fra januar 2024 opkræves grundskyld via den personlige forskudsopgørelse. Se nærmere på hjemmesiden: www.skat.dk.

18. Belysning på private fællesveje

Drift, vedligehold og udgifter til strøm til belysning på private fællesveje betales af grundejerne.

19. Grundejerforening

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejene, der udlægges til private fællesveje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.

Grundejerforeningen er ansvarlig for øvrige anlæg. Indtil området er overdraget til grundejerforeningen, sørger Tønder Kommune for ovenstående.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder.



Hvis det fremgår af lokalplanen, at der skal etableres en grundejerforening, er der medlemspligt til denne.

20. 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.

21. Beplantning

I skel mod veje, stier og udlagte grønne områder skal det levende hegn plantes på egen grund i en afstand af mindst 50 cm. Fra skel og holdes klippet, så det på intet tidspunkt rager ud over skellinien.

I skel mod nabogrunde skal det levende hegn plantes i skellinien.

Vælger køber at opsætte hegn i eller langs skel, mod andre ledige byggegrunde som Tønder Kommune ejer, må køber selv afholde udgifterne til etablering og vedligeholdelse. Opsættes levende hegn, må køber i opvækstperioden selv sørge for renholdelse af jorden rundt om det levende hegn. Kommunen deltager ikke i arbejdet eller udgifter hertil.

22. Afvanding, dræn og vandløb

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Hvis der under gravearbejde på grunden stødes på private vandløb, dræn, andre afvandringsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om, andre har interesse i dem. Hvis andre har interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømmende overfladevand. Vandets naturlige/hitdige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.

Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på email: teknisk@toender.dk og telefon: 74 92 92 92.

23. 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.

24. 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 og evt. dobbelt vand- og eltilslutningsbidrag. Der skal muligvis også betales for afbrydelse af stik. Køber skal afklare dette med forsyningsselskaberne. 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.

Ved sammenlægning af 2 grunde vil Tønder Kommune stille krav om, at der tinglyses en servitut om, at hvis grunden igen udstykkes i en selvstændig bebyggelig grund, gælder byggepligten på 3 år igen for den ubebyggede grund.

Det er køber, der skal afholde alle udgifter til tinglysning af servituten.

25. Byggetilladelse

Køber skal have en byggetilladelse før grunden kan bebygges. Byggesøgning kan indsendes til kommunen, når køber har modtaget en acceptskrivelse fra Tønder Kommune. Der vil dog ikke blive meddelt tilladelse til byggeri inden, købesummen er deponeret.

Ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse af et byggeri findes på hjemmesiden: www.bygogmiljoe.dk.

26. Renovation

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

27. Varmeforsyning

Pr. 1. juli 2022 er der ikke længere tilslutningspligt til kollektive varmforsyningsanlæg, så selv om der er tinglyst tilslutningspligt til naturgas eller fjernvarme på grunden, er dette ikke gældende.

Tønder Kommunes ambitioner er, at så mange som muligt tilsluttes en klimavenlig kollektiv varmforsyning, men der er mulighed for anvendelse af alternativ boligopvarmning, herunder eksempelvis varmepumpe, solvarme m.v. Disse eksempler er under forudsætning af, at anden lovgivning er overholdt.

28. 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 Videre salg

Stk. 1. Videre salg 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 reetablering 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 tilbagekøbskøber.

§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.