

# GENERELLE BETINGELSER FOR KOMMUNENS SALG AF FAST EJENDOM

1. april 2008

Salgsbetingelserne gælder for salg af såvel bygninger som bebyggede og ubebyggede grunde.

I det efterfølgende er anvendt betegnelsen "ejendom" uanset, hvilken type der er tale om.

## **Indhold**

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne	3
2. Bundforhold	3
3. Forurening	4
4. Renholdelse m.m. af ubebygget ejendom	4
5. Servitutter m.v.	4
6. Bestemmelser, der tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld	5
7. Kabler, rør, ledninger og dræn	6
8. Betalingsbetingelser	6
9. Købers økonomiske forpligtelser udenfor købesummen	7
10. Omkostninger	7
11. Betingelser for handelens gennemførelse	7
12. Øvrige forhold	7
Oplysning om fortrydelsesret	Bagside

## **1. Ejendommen og købers overtagelse af denne**

Ejendommen overtages af køber med alt rette tilhørende og tilliggende, herunder eventuelle hegn, plantninger m.m., som denne er besat af køber.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger.

Køber er bekendt med ejendommens skel. Kan køber ikke finde skelpæle i marken, skal køber senest 14 dage efter overtagelsesdatoen meddele dette til sælger, som da vil sørge for, at skelpæle sættes. Køber kan ikke efterfølgende stille krav om dette, hvis nævnte frist er overskredet.

Ejendommen henligger for købers regning og risiko fra overtagelsesdatoen at regne. Overtagelsesdatoen er tillige skæringsdag for ejendommens indtægter og udgifter, herunder for skatter og afgifter.

## **2. Bundforhold**

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende jordbund eller forekomst af fortidsminder, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag.

Sælger er uden ansvar for ejendommens bæreevne i forbindelse med byggeri. Jordbundsforhold har ikke været undersøgt, medmindre dette fremgår af salgsmaterialet for ejendommen.

Køber har ret til – og opfordres til – at gennemføre nødvendige jordbundsundersøgelser inden 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen. Såfremt jordbundsundersøgelserne dokumenterer, at der vil være udgifter til ekstrarundering, der overstiger 20% af købesummen dog mindst 50.000 kr. inkl. moms, kan køber træde tilbage fra handelen, såfremt dette ønskes på baggrund af jordbundsforholdene. I så fald har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den fremtrådte ved aftalens indgåelse.

Er ejendommen en erhvervsgrund, og køber ikke ønsker at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, kan der optages forhandling om, hvorvidt kommunen vil deltage i udgiften til ekstrarundering udover 50.000 kr. inkl. moms.

Er ejendommen en parcelhusgrund, og køber ikke ønsker at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, kan der optages forhandlinger om, hvorvidt sælger vil deltage i udgiften til ekstrarundering udover 50.000 kr. inkl. moms. Dette gælder dog kun for ekstrarundering af boligdelen (omfatter således ikke garager, carporte og ligende).

Såfremt jordbundsundersøgelserne dokumenterer, at ekstrarundering er nødvendig, skal der straks optages forhandlinger med sælger om eventuel deltagelse i udgifterne til ekstrarundering. Anmodning om, eventuel sælgers deltagelse i udgiftsfordelingen skal være skriftlig og være sælger i hænde senest 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Såfremt køber ikke inden fristens udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, eller hvis sælger har valgt at deltage i udgiften til ekstrarfundering, og køber har accepteret sælgers tilbud herom, kan køber ikke senere gøre indsigelse gældende på grund af jordbundsforholdene.

Jordbundsundersøgelser skal være foretaget af et anerkendt firma.

### **3. Forurening**

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende forurening, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag, og som vil være væsentligt bebyrdende for køber.

Sælger er ikke bekendt med, om der på ejendommen findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndighederne om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Ejendommen er ikke registreret som affaldsdepot og heller ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Sælger bærer ikke ansvaret for en eventuel senere konstateret forurening. Køber kan således ikke hæve handelen, rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at ejendommen er forurenede.

Køber har dog ret til at træde tilbage fra handelen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning til den efter gældende plangrundlag lovlige anvendelse af ejendommen. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part. Træder køber tilbage fra handelen, har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den fremtrådte ved aftalens indgåelse.

### **4. Renholdelse m.m. af ubebygget ejendom**

Blandt andet med henblik på at begrænse gener for omboende erklærer køber sig indforstået med, så længe ejendommen ikke er bebygget, at holde den ryddelig og fri for ukrudt, ligesom eventuel græsbevoksning skal slås jævnlige.

### **5. Servitutter m.v.**

For så vidt angår servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber har fået udleveret udskrift af den elektroniske tingbog. Sælger påtager sig ikke ansvaret for rigtigheden af oplysningerne deri.

Er der tale om en udstykket ejendom, har køber gjort sig bekendt med servitutterne og respekterer disse i det omfang, de kommer til at påhvile den udstykkede ejendom.

## **6. Bestemmelser, der tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld**

### **1)**

"Så længe grunden ikke er bebygget, må den ikke videresælges uden først at være tilbudt Frederikshavn Kommune. Såfremt en bebyggelse ikke er afsluttet inden 2 år fra overtagelsesdatoen, og køber ikke inden samme frist har afleveret færdigmelding til kommunen, har køber således pligt til at tilbyde og eventuelt tilbageskøde ejendommen til Frederikshavn Kommune.

I begge tilfælde til samme købesum, som køber har betalt for grunden, uden rentetillæg og uden godtgørelse for afholdte udgifter, herunder skatter, hegn, ledninger m.v. Køber skal endvidere betale Frederikshavn Kommunes omkostninger ved salget og ved tilbageskødningen. Frederikshavn Kommune vil endvidere være berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, som måtte være nødvendige for at bringe grunden i en tilstand svarende til dennes tilstand ved købet.

Køberen har ret og, på kommunens begæring, pligt til for egen regning og inden for en af kommunen fastsat frist at fjerne eventuelle bygninger eller dele heraf.

Ved ubebygget stand forstås, at der på grunden ikke forefindes et færdigbygget hus, hvorpå der af ejeren er indgivet færdigmelding til Frederikshavn Kommune, og byggeriet er godkendt af Frederikshavn Kommune.

Nærværende deklaration kan aflyses, når byggeriet er fuldført, og der foreligger ibrugtagningstilladelse i de tilfælde, hvor en sådan kræves.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune."

### **2)**

"Hegnspigten mod arealer, der tilhører Frederikshavn Kommune, påhviler ejendommen i de tilfælde, hvor ejendommens ejer selv ønsker at hegne eller, hvor der ud fra den brug, der gøres af ejendommen, rejses hjemlet krav om indhegning.

Uanset bestemmelserne i hegnsloven bidrager Frederikshavn Kommune således ikke med andele af omkostninger til etablering, vedligeholdelse m.m. af fælleshegn.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune."

## **7. Kabler, rør, ledninger og dræn**

Køber har ansvaret for, at alle rør, kabler og ledninger i græsrabatter, vejarealer m.v. til forsyning med el, vand, varme, kloak, gas og telefon ikke beskadiges i forbindelse med købers råden over ejendommen.

Der kan muligvis være dræn på ejendommen, men sælger er ikke bekendt med den nøjagtige placering af disse.

Drænene er private, og ren- og vedligeholdelse påhviler den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Køber overtager drænene i den stand, de er og forefindes.

Nødvendige omlægninger af detail- og hoveddræn udføres og betales af køber. Omlægningsprojekter skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Hvis der ved byggearbejderne overskæres eksisterende, fungerende, gennemgående drænledninger, skal disse atter forbindes (eventuelt ved omlægning uden om bygningerne), alt efter nærmere aftale med kommunen.

Køber er erstatningspligtig for skader, som køber selv eller personer, som køber er ansvarlig for, påfører forekommende anlæg m.v.

## **8. Betalingsbetingelser**

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdatoen. Ved forsinkelse med betalingen forrentes den kontante betaling fra overtagelsesdatoen, og til betaling sker, med en årlig rente svarende til rentelovens bestemmelser.

Ved manglende betaling betragtes købsaftalen som misligholdt, og sælger har ret til at annullere handelen.

Er der tale om en udstykket ejendom, reguleres købesummen i overensstemmelse med endelig arealfastsættelse efter udstykningens godkendelse.

## 9. Købers økonomiske forpligtelser udenfor købesummen

Udenfor købesummen betaler køber:

- Alle tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomhederne. Køber betaler bidragene pr. overtagelsesdatoen eller efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.
- Alle forsyningsledninger fra anvist tilslutningssted.
- Overkørsel over fortov, græsabat eller lignende. Er der tale om overkørsel til offentlig vej, må en sådan kun anlægges af Frederikshavn Kommunes vejvæsen. Arbejdet udføres efter nærmere aftale mellem parterne. Er der tale om overkørsel til privat vej, skal køber anlægge overkørslen.

## 10. Omkostninger

Skøde udarbejdes og tinglyses af køber. Køber tinglyser de oven for nævnte servitutter om byggepligt og hegn.

Omkostninger ved udarbejdelse af ovennævnte dokumenter samt tinglysning af disse betales af køber.

Derudover betaler hver part omkostninger til egen rådgiver.

Sælger betaler omkostninger ved eventuel udstykning.

## 11. Betingelser for handelens gennemførelse

Køber forpligter sig til at underskrive skøde og returnere dette til sælger senest 4 uger efter, at køber har modtaget skødet fra sælger.

Såfremt skødet ikke underskrives rettidigt af køber af årsager, som køber er ansvarlig for, er sælger berettiget til at annullere handelen og disponere frit over grunden uden nogen form for ansvar. I givet fald skal påløbne omkostninger betales af køber.

## 12. Øvrige forhold

I øvrigt henvises til salgsmaterialet for ejendommen. Disse salgsbetingelser gælder i det omfang, der ikke i salgsmaterialet for den konkrete ejendom er nævnt andet. Er der uoverensstemmelse mellem salgsmaterialet for ejendommen og disse betingelser, er det salgsmaterialet for ejendommen, der gælder.

Er der tale om salg af en ejendom til boligformål, har køber 6 hverdages fortrydelsesret ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftale at have læst og accepteret særlige vilkår og notat om fortrydelsesret (se bagsiden!).

## Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag. De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

### 1. Generelle betingelser

#### 1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

#### 1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

### 2. Andre betingelser

#### 2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

#### 2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive afløst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen afløst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til afløsning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til afløsning.

FREDERIKSHAVN



Frederikshavn Kommune  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn  
Tlf.: 98 45 50 00  
[www.frederikshavn.dk](http://www.frederikshavn.dk)