

Generelle betingelser for kommunens salg af fast ejendom



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

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

Salg sker i henhold til Bekendtgørelse 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af fast ejendom.

Indhold

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

Frederikshavn Kommune – Ejendomscenteret

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne

Ejendommen overtages af køber med alt rette tilhørende og tilliggende, herunder eventuelle hegn, beplantning 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 herunder bygningsrester, forsyningsledninger og dræn, der ikke er i brug eller lignende, 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 ekstrafundering¹, 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 var 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 sælger vil deltage i udgiften til ekstrafundering¹ udover 50.000 kr. inkl. moms. Anmodning om sælgers eventuelle deltagelse i udgiftsfordelingen skal være skriftlig og være sælger i hænde senest 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Er ejendommen en parcelhusgrund, og køber ikke ønsker at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, kan der optages forhandling om, hvorvidt sælger vil deltage i udgiften til ekstrafundering¹. Anmodning om sælgers eventuelle deltagelse i udgiftsfordelingen skal være skriftlig og være sælger i hænde senest 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Såfremt sælger accepterer at deltage i udgiften til ekstrafundering¹ af en parcelhusgrund, gælder følgende:

- At sælger deltager med 50 % af den udgift til ekstrafundering¹ der ligger udover 50.000 kr. inkl. moms. Dette gælder dog kun for ekstrafundering af boligdelen (omfatter således ikke ledninger, belægninger, garager, carporte og lignende). Sælger fremsender accept for deltagelse i ekstrafundering til køber.
- Sælgers andel af ekstrafunderingen betales til køber, når arbejdet er udført, og køber har indsendt endelig kvittering for betalt arbejde.
- Sælger deltager kun i de faktiske udgifter. Såfremt de faktiske udgifter til ekstrafundering overstiger det fremsendte tilbud, deltager sælger ikke yderligere.
- Sælgers accept af deltagelse i ekstrafundering¹ gælder i 2 år fra overtagelsesdatoen og bortfalder herefter.

Sammen med købers anmodning om sælgers evt. deltagelse i udgifterne til ekstrafundering¹ af en parcelhusgrund skal køber fremsende følgende skriftligt materiale:

- 1) Geoteknisk undersøgelsesrapport svarende til projektundersøgelserfasen for geoteknisk kategori 2 iht. norm for geoteknik DS/EN 1997 og udført af et anerkendt geoteknisk fagkyndigt firma.

Ad1) Se bagsiden for definition af ekstrafundering

- 2) Tilbud fra en entreprenør på ekstrarfundering med løsninger i overensstemmelse med anvisninger i den geotekniske undersøgelsesrapport. Tilbuddet skal være udspecificeret i punkter, der udelukkende vedrører priser for ekstrarfundering af ejendommen. Udspecificeringen skal være opdelt i punkter svarende til de forskellige arbejdsprocesser i udførelsen af ekstrarfunderingen og tilhørende mængdeangivelser skal være angivet for hver proces. Skema til beregning af ekstrarfundering findes på ejendomscenteret.dk.
- 3) Tegningsmateriale, som illustrerer fundering af ejendommen.

Udgifter til udarbejdelse af ovenstående materiale påhviler køber.

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 ekstrarfundering¹, og køber har accepteret sælgers tilbud herom, kan køber ikke senere gøre indsigelse gældende på grund af jordbundsforholdene.

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. Jordforureningsloven indeholder en bestemmelse om, at al jord i byzone er klassificeret som lettere forurenede.

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 var ved aftalens indgåelse. Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger, udstykning, tinglysning m.v. godtgøres ikke. En eventuel udgift til tilbageskødning afholdes af køber.

Ligger ejendommen i et område, der er klassificeret som lettere forurenede (områdeklassificeret), gælder købers ret til at træde tilbage fra handelen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen ikke, hvis der kun er tale om lettere forurenede jord (områdeklassificeret). Definitionen på områdeklassificering er, at jorden er lettere forurenede på grund af diffus forurening fra bilers udstødning og industriens udledning af røg og støv gennem mange år. Ved eksempelvis boligformål skal det ved lettere forurening sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af grunden ikke er forurenede enten ved at jorden fjernes, eller at der er etableret varig, fast belægning.

4. Fortidsminder

Køber er underlagt en grundejers forpligtelser i henhold til Museumslovens §§ 22–27 vedrørende indhentelse af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

Sælger har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på grunden, medmindre dette er beskrevet i salgsmaterialet. Grunden overdrages således uden ansvar for sælger af nogen art vedrørende sådanne forhold.

Ad1) Se bagsiden for definition af ekstrarfundering

5. Renholdelse m.m. af ubebygget ejendom

Blandt andet med henblik på at begrænse gener for omkringboende erklærer køber sig indforstået med, så længe købers ejendom ikke er bebygget, at sikre mod sandflugt, holde den ryddelig og fri for ukrudt, ligesom eventuelt græsbevoksning skal slås jævnlige.

6. 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.

7. 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 afholde Frederikshavn Kommunes omkostninger ved det oprindelige salg 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)

Grænser ejendommen op til kommunale ejendomme, skal følgende servitut tinglyses.

"Hegning mod arealer tilhørende Frederikshavn Kommune påhviler alene ejendommen i de tilfælde, hvor ejeren ønsker hegning, eller hvor der ud fra den brug der gøres af ejendommen, rejses hjemlet krav om indhegning.

Udgiften til hegning og dets fremtidige vedligeholdelse påhviler alene ejendommen herunder bekæmpelse af bevoksning langs hegnet på begge sider.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune."

8. Kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter

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

Der kan muligvis være dræn og rørlagte vandløb på ejendommen, men sælger er ikke bekendt med den nøjagtige placering af disse. Drænene og rørlagte vandløb er private, og ren- og vedligeholdelse påhviler køber. Køber overtager drænene og rørlagte vandløb i den stand, de er og forefindes.

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

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

Hvis der findes grøfter på ejendommen er køber pligtig til at vedligeholde disse. Ændringer ved grøfternes placering og dimensioner skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

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

9. 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.

10. Købers økonomiske forpligtelser udenfor købesummen

Udenfor købesummen betaler køber:

- Alle tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomhederne svarende til de til enhver tid gældende takster, vedtægter eller lignende. Køber betaler bidragene pr. overtagelsesdatoen eller efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.
- Alle forsyningsledninger fra anvist tilslutningssted. Tilslutningssted anvises af forsyningselskaberne.
- 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.

11. Omkostninger

Skøde udarbejdes og tinglyses af købers advokat. Købers advokat tinglyser de oven for nævnte servitutter om byggepligt og hegn.

Omkostninger ved udarbejdelse af ovennævnte dokumenter samt tinglysning og eventuel senere aflysning af disse betales af køber.

Derudover betaler hver part omkostninger til egen rådgiver.

Sælger betaler omkostninger ved eventuel udstykning, herunder skøderids.

Såfremt der skal ske udstykning i forbindelse med handlen, afholder Frederikshavn Kommune alene udgiften til udstykning/arealoverførsel af en ejendom pr. handel. Køber afholder udgiften til evt. yderligere udstykninger.

Er der tale om salg af mindre eller særlige arealer afholdes alle omkostninger forbundet med handlen af køber herunder bl.a. udstykning/arealoverførsel, tinglysning mm.

Refusionsopgørelse udarbejdes af køber.

12. Betingelser for handelens gennemførelse

Køber forpligter sig til at udarbejde og underskrive skøde og sende dette til sælger senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Såfremt skødet er mangelfuldt eller det ikke foreligger til den ovenfor nævnte frist, er sælger berettiget til, efter forudgående varsel på 8 dagen, at iværksætte udarbejdelse af skøde for købers regning eller at annullere handlen og disponere frit over ejendommen uden nogen form for ansvar. I givet fald skal påløbne omkostninger betales af køber.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for, at det måtte være utinglyste rettigheder og byrder eksempelvis i form af vej-, færdsels- og hævdrettigheder og lignende, helt eller delvist over ejendommen, idet sælger i øvrigt ikke er bekendt hermed.

13. Øvrige forhold

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

Er der tale om salg af en ejendom til boligformål, har køber fortrydelsesret ifølge den til enhver tid gældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen at have læst og accepteret særlige vilkår og vilkår om fortrydelsesret.

Det er ikke tilladt for køber, dennes entreprenør, håndværker eller lignende at anvende ubebyggede nabogrunde, veje eller fællesarealer til opbevaring af byggematerialer, jord eller lignende i forbindelse med byggeri. Konstaterer sælger, at køber har anvendt ovenstående, vil eventuelle skader blive udbedret for købers regning.

14. Tilbagekøbdning af ubebyggede grunde

Idet der henvises til pkt. 7.1 er følgende vilkår gældende, såfremt sælger ønsker at købe en grund tilbage. Vilkårene gælder, uanset om byggefristen er udløbet eller ej.

- Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg
- Køber betaler sælgers afholdte udgifter ved handlen og tilbagekøbdningen
- Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger m.v. godtgøres ikke
- Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag
- Sælger foretager et fradrag på 10 % af købesummen inden tilbagebetaling til køber

Såfremt tilbagekøbdningen vedrører storparceller eller andre særlige ejendomme, gælder tillige følgende.

- Efter forhandling med køber godtgør sælger købers eventuelt afholdte, dokumenterede og markedsrelaterede udgifter til byggemodning, rydning af grund, fjernelse af bygninger og lignende, dog fratrækkes 10% af de samlede omkostninger inden udbetaling af restkøbesummen til køber.

Ønsker sælger ikke at købe grunden tilbage, aflyses forbuddet mod videresalg i ubebygget stand således, at køber frit kan sælge grunden.

Servituten aflyses af sælger. Køber betaler eventuelle omkostninger til aflysningen.

Definition af ekstrarfundering

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.

Eksempler på ekstrarfundering:

- Dyb fundering (fundamenter føres mere end 0,9 m under terræn til OSBL)
- Sandpude (uegnet fyldjord erstattes med sundt komprimeret sandfyld inden udførelse af terrændæk og fundamenter)
- Brøndfundering (punktvis borede dybe fundamenter, som bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)
- Pilotering (nedrammede betonpæle, som bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)

Eksempler på arbejdsydelser, som betragtes som ekstrarfundering:

- Ekstra udgravning (fra 0,9 m under terræn til OSBL for fundamenter og fra 0,5 m under terræn til AFRN under gulve).
- Bortkørsel af ekstra opgravet jord. Deponeringsudgifter for den ekstra opgravede jord svarende til at jorden i byzone er lettere forurennet. Ved forekomst af forurennet jord gælder bestemmelserne i afsnit 3 ligeledes for den ekstra opgravede jordmængde.
- Ekstra omkostninger til materialer og til udførelse af konstruktioner direkte afledt af ekstrarfunderingen (selvbærende gulvkonstruktioner og fundamentsbjælker med armeringsmængder udover 0,2 % af betontværsnittet i gulve henholdsvis i top og i bund af fundamenter).
- Indbygning af sandpude.
- Boring af brøndfundamenter.
- Pilotering (pæle, anstilling og afrigning af rambuk, ramning og kapning af pæle, evt. nødvendige supplerende jordbundsundersøgelser).
- Rådgiverhonorar i forbindelse med dimensionering af ekstrarfundering.

Eksempler på arbejdsydelser, som ikke betragtes som ekstrarfundering:

- Udarbejdelse af geoteknisk undersøgelsesrapport og geoteknisk inspektion af udgravning.
- Udgravning og tilfyldning i forbindelse med udjævning af eksisterende planum ved kuperet terræn (terrænregulering).
- Dybe fundamenter, som følge af nære og dybt beliggende nabokonstruktioner eller ledninger i jord.
- Dræning (omfangsdræn og stikdræn).
- Funderingsarbejder for udvendige ledninger, belægnings, garager, carporte og lignende uanset bæredygtighed af jordlag.