

Generelle betingelser for kommunens salg af fast ejendom

1. maj 2025



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.

Salget 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.....	3
4. Fortidsminder	4
5. Renholdelse med mere af ubebygget ejendom.....	4
6. Servitutter med videre.....	4
7. Tinglysning af servitutter og tilbageskødning.....	4
8. Kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter	5
9. Betalingsbetingelser	6
10. Købers økonomiske forpligtelser udover købesummen	6
11. Betingelser for handlens gennemførelse	6
12. Omkostninger	6
13. Øvrige forhold	6
Bilag 1: Definition af ekstrarundering	8

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne

Ejendommen overtages af køber med alt rette tilhørende og tilliggende, herunder eventuelle hegn, beplantning med mere, 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, 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. Hvis der alligevel måtte forekomme skjulte rester af den tidligere anvendelse, har køber intet krav på erstatning fra sælger i den henseende. 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. Hvis jordbundsundersøgelserne dokumenterer, at der vil være udgifter til ekstrarundering (se bilag 1), der overstiger 20 % af købesummen, dog mindst 50.000 kr. inklusive moms, kan køber træde tilbage fra handlen, hvis dette ønskes på baggrund af jordbundsforholdene. I så fald har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse.

Udgifter til ovenstående påhviler køber.

Hvis køber ikke inden fristens udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handlen på grund af jordbundsforholdene, 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 forurenet.

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 forurenet jord.

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

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

Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for ejendommen og uden rentetillæg. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger, udstykning, tinglysning med videre 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 handlen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen ikke, hvis der kun er tale om lettere forurenede jord (områdeklassificeret).

4. Fortidsminder

Køber er underlagt en grundejers forpligtelser i henhold til Museumslovens §§ 23-29 om indhentelse af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

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

5. Renholdelse med mere 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 eventuel græsbevoksning skal slås jævnlige.

6. Servitutter med videre

For så vidt angår servitutter med videre, henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber har som en del af salgsmaterialet fået udleveret udskrift af den elektroniske tingbog. Sælger påtager sig ikke ansvaret for rigtigheden af oplysningerne deri.

Køber skal respektere de servitutter, der påhviler ejendommen.

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

7. Tinglysning af servitutter og tilbageskødning

Følgende bestemmelser tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld:

1)

"Så længe grunden ikke er bebygget, må den ikke sælges videre uden først at være tilbudt Frederikshavn Kommune.

Hvis 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 grunden 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 med videre. Køber skal desuden afholde Frederikshavn Kommunes omkostninger ved det oprindelige salg og ved tilbageskødningen. Frederikshavn Kommune vil desuden være berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, der 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 findes et færdigbygget hus, hvorpå der af ejeren er indgivet færdigmelding til Frederikshavn Kommune, og byggeriet er godkendt af Frederikshavn Kommune.

Hvad angår parcelhusgrunde, kan nærværende servitut aflyses, når byggeriet er fuldført, og der foreligger ibrugtagningstilladelse i de tilfælde, hvor en sådan kræves. Servitutten kan desuden aflyses, hvis en ubebygget grund er blevet tilbudt Frederikshavn Kommune, og kommunen ikke ønsker at købe grunden tilbage.

Hvad angår erhvervsgrunde, må dele af grunden ikke sælges videre i ubebygget stand uden, at køber først har tilbudt Frederikshavn Kommune at købe grunden tilbage. Ønsker kommunen ikke at købe tilbage på dette tidspunkt, kan servitutten aflyses på den del af grunden, der ønskes solgt. Servitutten kan aflyses i sin helhed, når en grund er bebygget og ikke kan udstykkes i yderligere grunde, der selvstændigt kan bebygges.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune.”

2)

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

”Hegning mod ejendomme 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.”

Følgende vilkår gælder, hvis sælger ønsker at købe en grund tilbage:

- a. Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg
- b. Køber betaler sælgers afholdte udgifter ved handlen og tilbageskødnings
- c. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger med videre godtgøres ikke
- d. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag
- e. Sælger foretager et fradrag på 10 % af købesummen inden tilbagebetaling til køber
- f. Vilkårene gælder, uanset om byggefristen er udløbet eller ej

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

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag. Hvis der alligevel måtte forekomme sådanne, har køber intet krav mod sælger i den henseende.

Køber har ansvaret for, at alle rør, kabler og ledninger i græsrabatter, vejarealer med videre til forsyning med el, vand, varme, kloak, telefon og lignende ikke beskadiges i forbindelse med købers råden over ejendommen. Hvis disse beskadiges, afholder køber alle udgifter til udbedring.

Køber overtager dræn, vandløb og grøfter i den stand, de er og forefindes ved overtagelsen. Ren- og vedligeholdelse påhviler køber. Ændringer ved grøfternes placering og dimensioner skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

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

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

9. Betalingsbetingelser

Ved afgivelse af købstilbud skal der vedlægges en skriftlig erklæring fra tilbudsgivers pengeinstitut om, at budsummen er til rådighed.

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 handlen.

Skal ejendommen udstykkes, reguleres købesummen i overensstemmelse med endelig arealfastsættelse efter udstykningens godkendelse.

10. Købers økonomiske forpligtelser udover købesummen

Udover 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, græsrabat 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. Betingelser for handlens gennemførelse

Skøde og servitutter om byggepligt og hegn udarbejdes og tinglyses af købers advokat. Køber forpligter sig til at underskrive skøde og servitutter og sende disse til sælger senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Skal der ske udstykning eller arealoverførsel, forpligter køber sig til at igangsætte den matrikulære sag senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Hvis skøde, servitutter eller den matrikulære sag er mangelfuld, eller det ikke foreligger til den ovennævnte frist, er sælger berettiget til, efter forudgående varsel på 8 dage, at iværksætte udarbejdelse 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.

12. Omkostninger

Omkostninger ved udarbejdelse af dokumenter nævnt i punkt 11 samt tinglysning og eventuel senere aflysning af disse betales af køber. Derudover betaler hver part omkostninger til egen rådgiver.

Skal der ske udstykning eller arealoverførsel, betaler køber alle omkostninger herved.

Refusionsopgørelse udarbejdes og betales af køber.

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 betaler ejendomsskatter fra og med overtagelsesdatoen. Beløbet indgår i refusionsopgørelsen.

Kan grunden bebygges, må byggeri først påbegyndes, når byggetilladelse er udstedt. Køber er bekendt med, at byggetilladelse først kan udstedes, når købesummen for grunden er betalt.

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.

Bilag 1: 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.

Nedenstående eksempler er ikke udtømmende.

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, der bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)
- Pilotering (nedrammede betonpæle, der bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)

Eksempler på arbejdsydelser, der 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, belægningsgarager, carporte og lignende uanset bæredygtighed af jordlag.

Eksempler på arbejdsydelser, der 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 punkt 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.