



# Salgsvilkår 2021

## for salg af parcelhusgrunde og storparceller i Esbjerg Kommune.

- Købesum:** Købesummen forfalder til betaling pr. overtagelsesdagen.
- Sker betalingen senere, forrentes købesummen med Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto + 3%.
- Købesummen m.v. skal være indbetalt, forinden bebyggelse af grunden påbegyndes.
- Overtagelse:** Overtagelsesdagen kan være førstkommande 1. eller 15. efter den dag, købet af grunden bliver bekræftet af Køb & Salg, eller senest 2 måneder herefter.
- Skelpæle:** Køber kontrollerer indenfor 14 dage fra overtagelsen, hvorvidt samtlige skelpæle, der afmærker grunden, forefindes.
- Såfremt skelpæle mangler, afholder kommunen udgiften til retabletering af skelpæle i ovennævnte tidsrum.
- Eventuelt beskadigede / ødelagte skelpæle i forbindelse med byggeri i området, er herefter Esbjerg Kommune uvedkommende.
- Forsyningsforhold:** Køber foranlediger og afholder selv udgifterne til ejendommens tilslutning til de i vejene liggende stikledninger til el, vand, varme og spildevand.
- Denne bestemmelse gælder én stikledning fra hver af de omhandlede forsyninger.
- Hovedledninger vedligeholdes fremover af forsyningselskaberne, stikledninger vedligeholdes af grundejer.
- Elledninger til grunden er fremført af Evonet A/S, [www.evonet.dk](http://www.evonet.dk), som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet i udstykningen. Evonet kontaktes for udlevering af elmåler. Køber kan herefter frit vælge elleverandør.
- Affald og genbrug:** Når der flyttes ind i et nybyggeri, skal der tilmeldes en skraldespand til restaffald til husstanden på [www.esbjerg.dk](http://www.esbjerg.dk) - søg på nybyggeri, og vælg "Nybyggeri og flytning". Når husstanden er tilmeldt, leverer vi automatisk også en genbrugs-spand, papirspand og miljøkasse.

**Servitutter:**

På grundene er der tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse forud for al pantegæld og med Esbjerg Kommune som påtaleberettiget:

- a. Bebyggelse af grunden skal være påbegyndt senest 2 år fra overtagelsesdagen og gennemføres uden unødigt ophold. I modsat fald kan kommunen forlange handlen annulleret. Ved annullering af handlen tilbageskødes ejendommen, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter. I den tilbageførte købesum er kommunen berettiget til at modregne alle udgifter såvel ved salget som ved tilbageskødningen.
- b. Så længe den solgte ejendom er ubebygget, kan denne som udgangspunkt ikke videreoverdrages. En ejendom anses som ubebygget, indtil det tidspunkt, hvor Esbjerg Kommune har udstedt BBR-ejermeddelelse. Alternativt kan køber anmode Esbjerg Kommune om annullering af handlen i overensstemmelse med punkt a., såfremt køber sandsynliggør, at denne ikke bliver i stand til at opfylde kravet om bebyggelsespligt i henhold til punkt a. En ansøgning om tilladelse til annulation skal fremsættes af køber skriftligt overfor Esbjerg Kommune. Kommunen skal indenfor 2 uger skriftligt meddele kommunens beslutning herom.
- c. De foran under a. og b. anførte bestemmelser skal i forbindelse med bebyggelse ikke være til hinder for byggeriets prioritering af lån i realkreditinstitutioner og vil kunne slettes/aflyses af tingbogen mod forevisning af den af Esbjerg Kommune udstedte BBR-ejermeddelelse.

**Veje, stier og fællesarealer:**

Køber skal ansøge Vej & Park om tilladelse til at etablere en overkørsel til grunden. Når køber har indhentet godkendelse hos Vej & Park, kan køber selv anlægge overkørslen. Det er købers ansvar at overholde anvisningerne i tilladelsen og udgiften hertil afholdes af køber.

Overkørslen til parcelhusgrunden skal placeres på boligvejen og under hensyntagen til bl.a. kabel-skabe, brønde, lamper, beplantning m.v.

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

For yderligere information og spørgsmål kontakt Esbjerg Kommune, Vej & Park, tlf. 7616 1616, [vejogpark@esbjergkommune.dk](mailto:vejogpark@esbjergkommune.dk) eller de respektive forsyningsselskaber.

Sti- og vejarealer samt grønne arealer må ikke benyttes til oplag for 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.

Såfremt der i forbindelse med byggeri på grunden sker skader på veje, stier, grønne områder m.m., skal køber umiddelbart efter byggeriets afslutning udbedre skaderne for egen regning.

#### **Forurenet jord:**

Alle byzonearealer er pr. 1. januar 2008 omfattet af den nye jordforureningslov. Det indebærer, at der er anmelde- og analysepligt ved bortskaffelse af overskudsjord fra arealer i byzone.

Området er dog undtaget fra områdeklassificeringen, hvilket vil sige, at jorden i området anses for at være ren.

Ovenstående indebærer, at der ikke skal ske anmeldelse til Esbjerg Kommune ved flytning af jorden og at jorden kan bortskaffes som ren jord.

Ønskes jorden flyttet til et landbrugsareal, skal Miljøafdelingen i Esbjerg Kommune kontaktes, da dette kan være i strid med naturbeskyttelsesloven og/eller planloven.

Skulle der, mod forventning, under gravning i jorden blive konstateret forurening – hvis jorden f.eks. lugter af olie eller man finder nedgravet affald – skal dette dog straks anmeldes til Miljøafdelingen i Esbjerg Kommune og jorden kan ikke bortskaffes som ren jord.

Kontakt Esbjerg Kommune, Natur & Vandmiljø og få mere at vide på tlf. 7616 5133, [miljo@esbjergkommune.dk](mailto:miljo@esbjergkommune.dk).

#### **Bæreevne:**

##### **Mulighed for refusion/annullering af handel ved behov for ekstrafundering:**

Såfremt køber ved jordbundsundersøgelser konstaterer, at der skal ekstrafunderes udover en dybde på 1 meter (regnet fra middel terrænkote indenfor byggefeltet), har køber mulighed for at annullere handlen eller anmode Køb & Salg om forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Forholdsmæssigt afslag i købesummen kan kun gives, såfremt der inden byggeriets opstart er foretaget jordbundsundersøgelser på grunden.

Der kan maksimalt gives et forholdsmæssigt afslag på 20% af grundens pris inkl. moms (ekskl. forsyningsafgifter), og kun i henhold til rimelige og faktisk dokumenterede udgifter.

Der refunderes ikke for følgende:

- Bortkørsel af jord.
- Udgifter til hævning af grund og fundamenter.
- Sugespidsanlæg og køreplader.

Refusion sker kun mod behørig dokumentation for arbejdets gennemførelse og udgifternes afholdelse. Bemærk yderligere vilkår vedrørende refusion nedenfor.

En annullering af handlen kan alene ske ved fremlæggelse af jordbundsundersøgelse, der dokumenterer, at der er behov for ekstrafundering udover en dybde på 1 meter. Ved annullering af handlen tilbageskødes ejendommen, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter.

#### **Udfærdigelse af jordbundsundersøgelser:**

Køber opfordres til at få foretaget jordbundsundersøgelser af grunden (minimum 3 borer indenfor byggefeltet) i henhold til det påtænkte byggeri. Køber afholder selv udgifterne hertil.

Konstaterer køber efter udfærdigelse af jordbundsundersøgelser, at der kan være behov for ekstrafundering, har køber mulighed for at kontakte Køb & Salg for en foreløbig vurdering af en mulig kompensation. Køb & Salg kan efter henvendelsen have behov for fremsendelse af yderligere bilag for at kunne foretage vurderingen.

Vurderes det, at køber kan være berettiget til en kompensation og køber ønsker dette frem for en annullation af handlen, vil Køb & Salg oplyse, hvad køber efterfølgende skal foretage sig for at kunne opnå dette. Ligeledes vil køber blive orienteret om, hvilke bilag/dokumentation Køb & Salg skal modtage for at kunne udbetale kompensationen. Kompensationen kan først udbetales, når udgravningen er tilendebragt og de faktiske omkostninger kendes, ligesom køber skal have betalt herfor.

#### **Igangsætning af udgravning:**

Når udgravningen igangsættes og det konstateres, at der er behov for ekstrafundering, skal køber kontakte Køb & Salg hurtigst muligt og inden genopfyldning og arbejdet med ekstrafundering igangsættes. Køber er fortsat forpligtet til at foretage jordbundsundersøgelser på grunden inden byggeriets opstart.

Køb & Salg skal herefter have mulighed for, indenfor 5 hverdage fra henvendelse, at besigtige udgravningen.

Dette gælder ligeledes i de tilfælde, hvor behovet for ekstrafundering ikke blev konstateret ved de foretagne jordbundsundersøgelser.

Såfremt køber ikke opfylder ovenstående, fortabes muligheden for forholdsmæssigt afslag eller annullation af handlen på grund af jordbundsforholdene.

#### **Grundejerforening:**

Såfremt der i lokalplanen stilles krav om etablering af grundejerforening, afholdes omkostninger til udfærdigelse af vedtægter, tinglysningsafgift, advokatsalær m.v. af køberne.

Hvis der er grundejere, der har flere boliger indenfor samme matrikel (fx tæt-lav byggeri), skal denne matrikel indgå i grundejerforeningen på lige vilkår med de øvrige grundejere.

Kommunen deltager ikke i grundejerforeningen med dennes usolgte grunde.

**Drænledninger:**

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som Esbjerg Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb og er dermed grundejerens ansvar. Skulle sådanne dræn forefindes på grunden, er køber derfor forpligtet til at bortlede vandet, hvilket bedst sker ved at tillede vandet til grundens egen regnvandsbrønd.

Eventuelle spørgsmål i forbindelse med drænledninger kan rettes til Vej & Park: [vej&park@esbjergkommune.dk](mailto:vej&park@esbjergkommune.dk)

**Klima:**

Klimaforandringer vil medføre øgede nedbørsmængder, kraftige regnvandshændelser og dermed stigende grundvandsstand. Køber skal derfor sikre sig, at byggeriet tager højde for denne udvikling.

**Hæk og vedligehold:**

Esbjerg Kommune deltager ikke i etablering og efterfølgende vedligeholdelse af hegn/hæk grænsende op til usolgte grunde.

Esbjerg Kommune slår græs på usolgte grunde 2 gange årligt.

**Arkæologiske undersøgelser:**

Med henvisning til den gældende Museumslov, jf. LBK 358 af den 8. april 2014, kan det oplyses, at Sydvestjyske Museer har frigivet grundene til bebyggelse. Hvis der alligevel fremkommer fund, skal anlægsarbejderne standses og museet tilkaldes. En eventuel efterfølgende undersøgelse vil ske for Kulturarvstyrelsens regning.

Ethvert salg er fra kommunens side betinget af udstykningens gennemførelse.

**Omkostninger:**

Esbjerg Kommune bekoster udstykningen og udfærdigelse af matrikelkort for hver enkelt grund.

Sælger repræsenterer sig selv ved handlens gennemførelse.

Er køber repræsenteret ved advokat, er det købers advokat, der sørger for berigtigelse af handlen. Købers eventuelle udgifter til advokatbistand er sælger uvedkommende.

Tinglysningsafgift til skødet afholdes af køber.

Ved en eventuel tilbageskødning af grunden til Esbjerg Kommune, opkræver Køb & Salg et administrationsgebyr på kr. 10.000,00. Dette gælder også hvis handlen annulleres inden endelig tinglysning.

Ved tilbageskødning tilbagebetales den erlagte købesum m.v. uden renter. Ligeledes betaler køber tinglysningsafgiften samt grundskyld for ejerperioden.

Grunden kan ved tilbageskødning kræves afleveret i samme stand som ved overtagelsen. Køber kan ikke kræve godtgørelse for eventuelle udgifter i forbindelse med påbegyndt byggeri.