# Betingelser for salg af parcelhusgrunde

Gældende for Carl Th. Dreyers Vej 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36 i Ebeltoft.

### 1. Udbud af parcelhusgrunde

Disse betingelser gælder ved Syddjurs Kommunes salg af parcelhusgrunde. Syddjurs Kommune benævnes herefter sælger.

Parcelhusgrundene sælges i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme.

Alle salg sker efter en indledende budrunde, og sælger har ret til at vælge det bud, som efter saglige kriterier passer bedst, og behøver således ikke vælge det højeste bud. Sælger kan ligeledes afvise alle bud. Et bud betragtes som værende givet, når en underskrevet tilbudsblanket eller lignende kommer sælger i hænde.

Grunden overdrages som den er og forefindes og som beset af køber. Køber har haft mulighed for at foretage besigtigelse.

### 2. Rettigheder og forpligtelser

Grunden sælges som privat grund og må bruges til boligformål efter den gældende lokalplan. Skulle noget i disse betingelser afvige fra den gældende lokalplan, er det altid lokalplanen, der er gældende.

Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger; især gøres der opmærksom på, at køber bør undersøge tinglyste rettigheder og byrder (servitutter, deklarationer mv.). Der henvises til de oplysninger, som er registreret om grunden i tingbogen samt til oversigten på Syddjurs Kommunes hjemmeside.

Gældende pr. 18.11.2026

Køber accepterer, at der tinglyses servitut om byggepligt, tilbageskødningspligt og betingelse for videresalg på grunden, hvor der er fastsat mere detaljerede vilkår.

Køber forpligter sig til at overholde deklaration om byggepligt, tilbageskødning mv.

Såfremt køber ikke opfylder byggepligten inden for de i deklarationen nævnte frister, er sælger berettiget til at forlange grunden tilbageskødet til købsprisen. Dette er en ret for sælger og ikke en pligt. Køber afholder samtlige udgifter i forbindelse med tilbageskødning.

Grunden må ikke uden sælgers accept videresælges i ubebygget stand.

**3. Byggemodning**

Sælger forestår fremføring af kloak-, vand- og forsyningsledninger til skel. Sælger sørger for, at grunden er tilgængelig, men køber må tåle, at byggemodningen ikke nødvendigvis er færdig på overtagelsesdagen samt tåle ulemper ved byggemodningens gennemførelse.

Alle priser er eksklusiv tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og varme. Størrelsen af disse afgifter fastsættes af forsyningsselskaberne. I forbindelse med byggemodning af grundene betaler Syddjurs Kommune tilslutningsafgifterne for el, vand og kloak. Tilslutningsafgift vedrørende varme opkræves direkte fra Ebeltoft Fjernvarme, og fastsættes med udgangspunkt i husets størrelse. Der henvises til vedlagte bilag med beregningseksempel.

Syddjurs Kommune har betalt 108.392,50 kr. inkl. moms i tilslutningsafgifter. Ved køb af en grund skal du/I betale dette beløb til Syddjurs Kommune i tillæg til købesummen. Beløbet faktureres sammen med købesummen og forfalder til betaling pr. overtagelsesdagen.

Køber forpligter sig til at indhente alle de for den supplerende byggemodning nødvendige tilladelser.

Køber bærer det fulde ansvar for beskadigelser af vej, beplantning, grønne arealer mv., som måtte fremkomme ved opgravning, transport eller lignende i forbindelse med købers byggeri på grunden. Sælger er berettiget til at udføre nødvendig reetablering på købers regning.

Gældende pr. 18.11.2026

**4. Jordbundsforhold**

Grunden sælges om den er og forefindes, som beset af køberen. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Hvis der er foretaget foreløbige jordbundsundersøgelser på udstykningen, har køber har haft mulighed for at gøre sig bekendt med rapporten herom, hvis en sådan er udarbejdet. Køber er bekendt med, at der er tale om punktvis udtagne prøver, som ikke kan påregnes at være repræsentative for funderingsforholdene på hele udstykningen eller det pågældende delareal.

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det konstateres, at der er behov for ekstrafundering, pilotering eller lignende, inden grunden kan bebygges. Ved ekstrafundering forstås her fundering, der skal finde sted 1 meter under grundens eksisterende terræn.

Køber har dog mulighed for indenfor en frist af 4 uger fra underskrevet købsaftale — for egen regning — at indhente en geoteknisk rapport.

Hvis køber ved den udarbejdede rapport dokumenterer, at der er behov for ekstrafundering eller pilotering ved bebyggelse af sædvanlig karakter, og at omkostningerne hertil overstiger 10% af købesummen og minimum 70.000 kr. ekskl. moms, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Det bemærkes, at omfangsdræn ikke betragtes som ekstrafundering. Dette skal i givet fald meddeles sælger inden for den nævnte periode på 4 uger. Køber er dog ikke berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis sælger inden 3 uger - regnet fra det tidspunkt, hvor købers rapport samt erklæring om at ville hæve handlen er kommet til sælgers kundskab – erklærer at ville bære de dokumenterede, anslåede omkostninger, der overstiger 10% af købesummen og minimum 70.000 kr. ekskl. moms.

Sælger er berettiget til at lade rapporten, herunder omkostningsberegningen, gennemgå af egne teknikere eller sagkyndig konsulent.

Såfremt handlen hæves på baggrund af undersøgelser som beskrevet ovenfor, forpligter køber sig til hurtigst muligt at rydde grunden og stille den til disposition for sælger. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, indtil dette er sket. Såfremt køber ikke overholder denne forpligtelse, er sælger berettiget til at lade arbejdet udføre for købers regning.

Gældende pr. 18.11.2026

Køber accepterer, at der ikke kan gøres krav gældende imod sælger som følge af forsinkelse af planlagt byggeri mv. ved foretagelse af yderligere jordbundsundersøgelser. Køber kan ligeledes ikke gøre krav gældende om eventuel manglende bæredygtighed.

Købers eventuelle udgifter til foretagelse af undersøgelse af grunden er sælger uvedkommende.

**5. Dræn**

I det omfang sælger er bekendt med eksistensen af drænledninger på grunden, er de markeret på det kortmateriale, der indgår i udbudsmaterialet.

Køber forpligter sig til at respektere eksisterende drænledninger, herunder drænledninger som ikke er markeret på kortmaterialet. De eksisterende drænledninger må ikke afbrydes midlertidigt eller permanent i forbindelse med arbejdet på grunden. Såfremt byggeriet nødvendiggør omlægning eller nyanlæggelse af drænledninger, skal der udarbejdes et projekt herfor, som skal godkendes af Syddjurs Kommune. Alle eventuelle omkostninger i denne forbindelse er sælger uvedkommende.

**6. Arkæologi**

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen for forsinkelser, omkostninger eller begrænsninger i udnyttelsen af grunden som følge af uforudsete og ikke opdagede arkæologiske forhold.

**7. Jordforurening**

Sælger er ikke som hidtidig ejer eller som myndighed bekendt med forureningsforekomster på grunden.

Grunden overdrages uden ansvar for sælger for forurening på grunden. Hvis grunden tidligere har været anvendt som landbrugsjord, er den normalt ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og der er dermed ikke fundet anledning til at foretage undersøgelser for forurening.

Køber accepterer således, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen for forsinkelser, omkostninger eller begrænsninger i udnyttelsen af grunden som følge af ikke opdagede forureningsforekomster eller købers foranstaltning af forureningsundersøgelser.

Opmærksomheden henledes særskilt på den ændring i lov om forurenet jord, som med virkning fra 1.1.2008 kategoriserer jord beliggende i byzone som jord, der kan være lettere forurenet. Dermed kan jorden være omfattet af lovændringen. For køber betyder dette konkret, at der skal ske anmeldelse i henhold til lovens § 50 ved **opgravning** og flytning af jord. Information mv. findes på www.renodjurs.dk under “erhvervsaffald”.

**8. Sælgers oplysninger**

Sælger oplyser, at der ikke på grunden findes skov eller fredsskovpligtigt areal.

Sælger erklærer, at der ikke verserer miljø- eller erstatningssager vedrørende grunden samt, at der sælger bekendt ikke på noget tidspunkt er stillet krav eller givet påbud i henhold til miljølovgivningen, som ikke er efterkommet.

Sælger oplyser, at der ikke påhviler grunden gæld vedrørende vej, vand, kloak, fortov, rensningsanlæg eller øvrige anlæg.

**9. Overtagelse**

Overtagelse sker efter nærmere aftale mellem tilbudsgiver og sælger, dog senest 2 måneder efter sælgers accept af købstilbud.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende det solgte. Sælger udfærdiger evt. refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag, såfremt der er poster til refusion. Saldoen heraf berigtiges kontant 10 dage efter påkrav.

Gældende pr. 18.11.2026

Køber er ansvarlig for, at alle terminsydelser samt ejendomsskatter, der forfalder til betaling efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, uanset om opkrævning måtte være fremkommet.

Endeligt skøde signeres senest dagen før overtagelsesdagen.

**10. Købesummen**

Købesummen, tilslutningsafgift og tinglysningsafgift og forfalder på overtagelsesdagen og hele købesummen skal dermed være til sælgers disposition senest på overtagelsesdagen. Sælger fremsender faktura til køber til brug for betaling af købesum. Købesummen indeholder moms.

Købesummen forrentes fra forfaldsdagen til betaling sker med årlig rente svarende til Nationalbankens officielle referencesats med et tillæg på 7 %.

Grunden overtages fri for pantegæld.

Hvis den endelige opmåling af grunden viser en afvigelse fra det i udbudsmaterialet angivne, foretages der ingen forholdsmæssig regulering af købesummen, medmindre arealafvigelsen er på mere end 10 %.

**11. Omkostninger**

Sælger forestår udarbejdelse og tinglysning af skøde. Køber afholder tinglysningsafgift for tinglysning af skøde.

I det omfang der har medvirket advokat / rådgiver, afholder hver part egne omkostninger hertil.

**12. Særlige vilkår**

Da der er tale om salg af en grund til en privatperson, er salget omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og ifølge denne lov, kan køber

træde tilbage fra handlen (fortryde en aftale om køb af fast ejendom m.v.) inden 6 hverdage mod betaling af 1 % af købesummen. Se nærmere i særskilt dokument, som skal underskrives sammen med underskrevet tilbudsblanket eller lignende.