



# Parcelhusgrunde

## Voldsgårdvej, Studsgård

### Salgsmappe

Udarbejdet af Herning kommune – gældende fra 1. januar 2012.

## Indholdsfortegnelse:

1. BESKRIVELSE AF OMRÅDET.....	2
2. BEBYGGELSEN.....	3
3. BEBYGGELSESPROCENT.....	3
4. BÆREDYGTIGT BYGGERI - PROJEKT.....	3
5. OVERKØRSLER TIL GRUNDENE.....	4
6. TERRÆNUDFORMNING, BEPLANTNING .....	4
7. HUSNUMRE .....	5
8. KØBSPRISER.....	5
9. TILSLUTNINGSBIDRAG.....	6
10. BETALINGSBETINGELSER.....	6
11. OMKOSTNINGER .....	6
12. KØBESUMMEN INDEHOLDER.....	6
13. Udstykning af grundene .....	6
14. OVERTAGELSE .....	7
15. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER .....	7
16. FORTRYDELSESRET .....	7
17. BYGGE- OG TILBAGESALGPLIGT .....	8
18. GRUSVEJ SOM ADGANGSVEJ .....	8
19. ØVRIGE DEKLARATIONER, LOKALPLAN MV. ....	9
20. GRUNDEJERFORENING.....	9
21. JORDBUNDSUNDERSØGELSER - ANSVARFRASKRIVELSE.....	9
22. ØVRIGE VILKÅR .....	10
23. DIGITAL TINGLYSNING AF SKØDET .....	10
24. YDERLIGERE INFORMATION .....	13
27. BILAG .....	13

### BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 1 Fortrydelsesret
- Bilag 2 Uddrag af lovbekendtgørelse om museer
- Bilag 3 Kort over udstykningen

## 1. Beskrivelse af området

### 1.1. Beliggenhed.

Boligområdet "Voldsgårdvej" er beliggende i Studsgård.

Præsentation af Studsgård.

Landsbyen Studsgård er med sin placering kun ca. 9 km fra Torvet i Herning og ca. 4 km fra de nye omfartsveje/motorveje en ideelt beliggende landsby, hvis man ønsker at bo centralt og nær mark og skov. På cykelsti kan man desuden komme hurtigt og sikkert til Herning eller Snejbjerg.

Studsgård er en stationsby, så man kan også vælge at tage toget, enten til Herning (6 minutter) med videre forbindelse til Vejle, Århus og Holstebro eller mod syd til Skjern og Esbjerg.

Med kun 1½ km til skovområdet Jydevad, Birkebæk og Harreskov Plantager; et område med gode chancer for at møde blandt andet kronvildt, har man også naturen lige ved døren. Der er heller ikke langt til Momhøje Naturcenter; en naturoplevelse ud over det sædvanlige med rig mulighed for at hele familien kan udfolde sig.

Børnene har gode kår i Studsgård. De små bliver passet hos lokale dagplejere, og når de nærmer sig 3 år kommer de i Kernehuset, Studsgårds børnehave og fritidshjem. Et af byens naturlige samlingspunkter er den populære friskole med over 130 elever fra 0-9 klasse, <https://studsgaard-friskole.skoleporten.dk>. Studsgård Gymnastik og Idrætsforening er for både børn og voksne, Her kan man for eksempel dyrke badminton, fodbold og håndbold. Desuden tilbyder Studsgård Støtte Forening klubaktiviteter for de yngste skolebørn i vintermånederne Studsgård Minihal fungerer blandt andet som idrætscenter, medborgerhus og forsamlingshus for private fester.

Studsgård har også en købmand, opstået som byens eget aktieselskab. Byen har haft egen el- og vandforsyning gennem mere end 100 år.

Alt i alt et hav af aktiviteter for alle aldre og interesser.

Studsgård er god til at modtage nye beboere, og man bliver hurtigt en del af sammenholdet:

"Vores styrke som by og område er det gode sammenhold, vores engagement i hinanden, som nogle udenforstående måske ville kalde sladder. Men det er blot en gedigen og naturlig interesse for naboen, genboen og os. Vi lægger en stor energi i at drive foreningerne til gavn for vores børn og unge og hele byens sociale liv. Vi mener faktisk at vores styrke er vores lidenhed; Alle kender alle og vi har mulighed for at tage vare på hinanden."

Ønsker du flere oplysninger om Studsgård, så kig forbi byens hjemmeside [www.studsgaardby.dk](http://www.studsgaardby.dk)

Du er også velkommen til at kontakte Studsgård Borgerforening.

## 1.2. Veje i området.

Boligområde har fået vejnavnet Voldsgårdvej. Dog vil de grunde som støder op til Hvæslundvej få adressen Hvæslundvej.

Boligområdet har tilkørsel fra Voldsgårdsvej. De grunde som støder op til Hvæslundvej har tilkørsel direkte til Hvæslundvej.

## 2. Bebyggelsen

Bebyggelsen skal placeres som bestemt i lokalplan nr. 53.B7.1 Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård.

Udstykningsplanen i lokalplanen er alene vejledende, således er de beskrevne grundstørrelser ikke bindende. Køber kan som udgangspunkt selv bestemme størrelsen på den ønskede grund, dog med de begrænsninger som følger af lokalplanen. Således er der blandt andet fastsat grænser for minimumstørrelsen på grunden. Se nærmere i lokalplanen § 4 om udstykning. Herning Kommune fastholder sin ret til at bestemme grundstørrelsen på den sidste grund i et delområde, således at alt salgbart jord sælges.

Se lokalplanen på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

Byggelinier

Der er efter lokalplanen § 7 fastsat byggelinjer - byggelinjerne er vist på kortbilag.

## 3. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for parcelhusudstykningsplanen er maksimalt 35. dog kan der bygges 50 % på grund udlagt til fælleshus.

## 4. Bæredygtigt byggeri - projekt.

Udstykningen "Voldsgårdvej" er cementeret i tanken om et miljømæssigt bæredygtigt byggeri. Derfor har Herning Kommune opstillet en række krav og anbefalinger, som kommunen mener at man i videst mulig omfang skal opfylde for at komme i betragtning til en grund.

For at kommunen kan vurdere om et byggeri lever op til intentionerne om bæredygtigt byggeri, så sælges grundene på projekt. Det vil sige at der skal fremsendes en fuldstændig projektbeskrivelse sammen med tilbuddet om køb af grund i udstykningen. Herning Kommune vil så på baggrund af dette materiale vurdere om projektet lever op til intentionerne.

Sammen med dette materiale er der udleveret en bygherrevejledning, denne kan anvendes som reference når projektet planlægges.

Bygherrevejledningen, miljømanual, indeholder en række ufravigelige krav, en række valgfrie vilkår og en række anbefalinger. Projekter som opfylder flest mulige af de valgfrie vilkår og anbefalinger, har en større chance for at opnå accept.

Det er ikke et krav at projektbeskrivelsen indeholder arkitekttegninger, eller beregninger udført af ingeniører eller miljøteknikere mv.

Projektbeskrivelsen skal indeholde en beskrivelse af, hvordan køber konkret vil anvende miljørigtige/bæredygtige tiltag i byggeriet, samt være ledsaget af en begrundelse for valget af materialer.

Projektbeskrivelsen skal bla. indeholde en stillingtagen til:

Materialevalg - genbrugssten, træ, miljørigtig fremstilling mv.

Opvarmning – miljørigtig opvarmningskilde, isolering, anden varmetabsbegrænsning.

Vandforbrug – Vandbesparende foranstaltninger.

Vandafledning – Pilerensningsanlæg, nedsivning på egen grund.

Energiforbrug – energibesparende tiltag, sparepærer, A-mærket maskiner, tørrerum mv.

Opmærksomheden henledes på, at der i udstykningsområdet, ikke vil være mulighed for tilslutning til eksterne varmekilder som fjernvarme. Dog er der mulighed for at ejendommene beliggende mod Hvæslundvej kan tilsluttes fjernvarmen. Området vil ikke blive kloakeret, Køber sørger selv for afledning af spildevand på egen grund.

## 5. Overkørsler til grundene

### Placering af overkørsel

Placering af fastlægges i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Godkendelse kan alene forventes, hvis det er foreneligt med forholdene på stedet.

## 6. Terrænuformning, beplantning

Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.

Hegn mod fællesarealer, adgangsveje og stier og mod offentlige arealer skal placeres 30 cm bag skel på egen grund og skal etableres, vedligeholdes og klippes på begge sider af den pågældende grundejer.

## Koter

Gulvkoter/sokkelkoter skal oplyses i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Bygninger skal placeres på grundene, så det kun bliver nødvendigt med mindre reguleringer af terrænet.

Gulvkoter fastlægges generelt til max. 25 cm over kote i bagkant indkørsel med mindre særlige forhold gør sig gældende.

Hvor terrænet stiger fra indkørsel og ind på grunden tillægges en stigning på op til 20 o/oo regnet fra bagkant fortov til nærmeste hushjørne.

Skelkoter skal respekteres.

Terrænreguleringen må kun foretages på egen grund, og ikke nærmere skel end 1 meter.

Terrænet må ikke hæves eller sænkes mere end 50 cm fra oprindeligt terræn, uden nærmere godkendelse af Herning kommune.

Terræn skal udformes så regnvand bortledes på egen grund.

## 7. Husnumre

Parcellerne får adressen Voldsgårdvej og et ulige husnummer. Dog vil de grunde som støder op til Hvæslundsvej få adressen Hvæslundsvej samt et lige husnummer.

## 8. Købspriser

Grundprisen udgør 311,00 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms. Til dette skal der lægges et beløb på 33.312,50 kr. Dette beløb dækker over tilslutningsbidrag til Studsgård El- og Vandværk og er gældende for 2010. Beløbet reguleres hvert år. Derudover skal der betales et tilslutningsbidrag på 2.000 kr. inkl. moms for tilslutning til bredbånd.

En grund på 900 m<sup>2</sup> vil således i 2009 koste 279.900 kr. + 33.312,50 kr. + 2.000 kr. = 315.212,50 kr. i alt.

## 9. Tilslutningsbidrag

Tilslutningsbidraget for el, vand og bredbånd, der betales sammen med grunden, er det endelige bidrag.

.

## 10. Betalingsbetingelser

Den samlede købesum – inklusiv Herning Kommunes forudbetalte tilslutningsbidrag betales kontant på overtagelsesdagen.

Ved forsinkelse af købesummens betaling er køberen forpligtet til fra overtagelsesdagen at regne, at erlægge forsinkelsesrenter svarende til 7% over Nationalbankens til enhver tid værende diskonto, og denne rente erlægges kontant samtidig med (den forsinkede) betaling af købesummen.

## 11. Omkostninger

Tinglysnings- og registreringsomkostninger til skødet betales af køber.

Herning kommune udfærdiger skødet.

Køber afholder eventuelle egne advokatomkostninger.

Udstykningsomkostninger afholdes af Herning kommune.

## 12. Købesummen indeholder

I grundprisen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane og stier, græsrabatter, grønne områder, beplantning samt gadebelysning.

I den samlede købesum er medregnet tilslutningsbidrag til el, vand og bredbånd.

## 13. Udstykning af grundene

Køber har i vid udstrækning mulighed for selv at bestemme størrelsen på den ønskede grund. Herning kommune stiller krav om, at lokalplanens bestemmelser om minimumsstørrelser på grundene overholdes, men der er således ingen øvre grænse for størrelsen på den ønskede grund, dog skal der være tale om en hensigtsmæssig grundafgrænsning. Herning Kommune forbeholder

sig dog ret til at fastsætte størrelsen på den sidste grund i delområdet, således at alle salgbare m<sup>2</sup> sælges.

Grundene er ikke endeligt udstykket og udmatrikuleret. Grundene vil blive udstykket og udmatrikuleret løbende. Der må påregnes en ekspeditionstid hos Kort- og Matrikelstyrelsen på ca. 6. mdr. Først herefter kan der udstedes endeligt skøde på grunden.

## 14. Overtagelse

Parcellerne er klar til bebyggelse.

Køber må naturligvis ikke disponere over grunden før overtagelse og betaling har fundet sted.

## 15. Arkæologiske undersøgelser

Det bemærkes, at det i Herning kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der i lovbekendtgørelse 473 af 7. juni 2001 om museer § 25-27 m.fl. er pligt til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet, i det omfang dette berører et fortidsminde.

I det omfang påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke overfor sælger gøre mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses. Parcellen overdrages altså uden ansvar for sælger også vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af forannævnte lovbekendtgørelse.

Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

Uddrag af lovbekendtgørelse 473 indgår som bilag.

## 16. Fortrydelsesret

Efter lov nr. 391 af 14. juni 1995, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har køberen, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, en frist på 6 hverdage fra handlens indgåelse, hvor køberen, på nærmere angivne betingelser, kan

træde tilbage fra handlen.

Der er vedlagt oplysning om fortrydelsesret Bilag I.

## 17. Bygge- og tilbagesalgspligt

Køber skal respektere, at der på parcellen forud for al pantegæld er tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse:

- a. Såfremt køber inden 3 år fra overtagelsesdagen måtte ønske at afhænde parcellen i ubebygget stand, hvorved forstås, at der ikke foreligger færdigmelding for den eventuelt på grunden værende bygning, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Herning kommune parcellen for en købesum, der svarer til de til Herning kommune i alt betalte beløb fratrukket 1 procent af den aftalte nominelle) købesum og eksklusiv det evt. af køber betalte rentebeløb. Såfremt kommunen ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene og er Herning kommune uvedkommende.
- b. Såfremt parcellen ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen af køber er blevet bebygget med et beboelseshus, for hvilket færdigmelding er sket inden den nævnte frist, har køberen pligt til skriftligt at tilbyde parcellen til Herning kommune til en pris som fastsat i punkt a. Har kommunen ikke inden 2 måneder efter tilbuddets modtagelse erklæret, at den ønsker at gøre brug af tilbuddet, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene og er Herning kommune uvedkommende.

## 18. Grusvej som adgangsvej

I forbindelse med byggemodningen af grunden, vil adgangsvejen til parcellerne midlertidigt blive etableret som en grusvej.

Denne grusvej vil først kunne forventes at blive asfaltbelagt på et senere tidspunkt, dog senest når hele området er fuldt udbygget.

Køber af parcellen skal respektere, at der på parcellen forud for al pantegæld er eller vil blive tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse:

"Den til enhver tid værende ejer af ejendommen erklærer sig indforstået med at tåle, at den til ejendommen værende adgangsvej midlertidigt er etableret som grusvej. Vejene vil først blive endeligt etableret, når hele udstykningsområdet er byggemodnet og fuldt udbygget."

## 19. Øvrige deklarationer, lokalplan mv.

Køber skal respektere de på parcellen hvilende servitutter, herunder lokalplan nr. 53.B7.1 Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård.

Lokalplanen kan ses på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

## 20. Grundejerforening

De private fællesveje og fællesstier, beplantningsbælter, grønne områder og fælles anlæg i øvrigt skal vedligeholdes, renholdes m.v. af grundejerforeningen. Ejere m.v. af boliger i området er pligtig at være medlem af den i lokalplanen nævnte grundejerforening.

De private fællesveje og fællesstier, beplantningsbælter, grønne områder og fælles anlæg i øvrigt skal vedligeholdes, renholdes m.v. af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

## 21. Jordbundsundersøgelser - ansvarsfraskrivelse

Parcellerne overtages, som de er og forefindes, herunder både i henseende til grundens bæredygtighed og eventuelle miljørisici (forurening). Det bemærkes, at der i udstykningen, er foretaget boringer i forbindelse med jordbundsundersøgelser. Geoteknisk rapport af 2. juni 2005 udarbejdet af DMR Geoteknik, Nygade 15B, 6920 Videbæk kan ses på [www.herning.dk](http://www.herning.dk).

### Ansvarsfraskrivelse

Der gøres opmærksom på, at en fejlfinding er en bekostelig affære, og at kommunen ikke yder nogen sikkerhed for jordbundsforholdene herunder i henseende til både grundens bæredygtighed og miljørisici (forurening) og derfor ikke hæfter for evt. skader på byggeri som følge af jordbundsforholdene, herunder eventuelle miljørisici. Køber opfordres til at foretage egne undersøgelser, såfremt resultatet af denne undersøgelse viser, at jordbunden afviger væsentligt fra det, man kan forvente for området, og udgifterne til disse uventede fundringer og/ eller

miljøoprensning overstiger 8% af købesummen, har køberen ret til inden 30 dage efter overtagelsen at hæve købet, med mindre Herning Kommune inden for samme frist tilkendegiver at ville friholde køber for de dokumenterede meromkostninger ud over 8 % af den aftalte købesum, der er forbundet med yderligere ekstrarundering, respektive yderligere rensning.

## 22. Øvrige vilkår

Køberen er gjort bekendt med, at byggemodningen af hele udstykningsområdet først kan forventes at kunne færdiggøres i forbindelse med områdets endelige udbygning.

Køber bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af vej- og stianlæg, der opstår i forbindelse med byggeriet på grunden.

Køber erklærer sig indforstået med, at en beskadigelse af /manglende skelpæle kun kan påberåbes overfor Herning kommune indtil overtagelsesdagen. Det vil sige, fra overtagelsesdagen er disse evt. mangler Herning kommune uvedkommende, og køber må afholde udgifterne til retablering.

## 23. Digital tinglysning af skødet

### Indledning.

Tinglysning af skøder er blevet digitaliseret, det betyder at processen med at få tinglyst skøde er ændret på en række væsentlige punkter.

### Får jeg så ikke noget skøde?

Det er nu ikke længere muligt at få et skøde i papirform, som vi kender det i dag. Du vil til enhver tid kunne få adgang til de oplysninger, som står i det digitale skøde, forudsat at du har en digital signatur.

### Hvad er forskellen på det digitale skøde og et papirskøde?

Juridisk set er der ikke nogen forskel, og et digitalt skøde vil derfor være lige så bindende for parterne som et papirskøde.

Der vil dog være forskel på de bestemmelser som der optages i et digitalt skøde og det, som tages med i et papirskøde i dag. Det digitale skøde er som udgangspunkt et minimumsskøde, som kun har de mest basale dele af aftalen med. Af den grund er det derfor vigtigt, at parterne er enige om aftalens indhold inden købsaftalen underskrives. Det bliver nemlig fremover bestemmelserne i købsaftalen, som skal regulere de mere detaljerede dele af aftalen mellem køber og sælger.

### **Advokatforbehold?**

Hvis man ønsker at benytte sig af en professionel rådgiver, så skal rådgiverens hjælp søges inden købsaftalen underskrives, da det er denne aftale, som er grundlaget for det digitale skøde.

### **Hvem skal underskrive skødet?**

Skødet skal som hidtil underskrives af køberen af ejendommen. I det tilfælde I erhverver ejendommen i sameje, for eksempel 2 ægtefæller som køber en grund sammen, så skal I begge underskrive det digitale skøde.

### **Hvordan skriver jeg under på et digitalt skøde?**

Der er 2 måder hvorpå der kan skrives under på et digitalt skøde.

1. Digital signatur
2. Fuldmagt

Herning Kommune har observeret en del procesfejl i forbindelse med anvendelsen af fuldmagt. Det er fejl som har medført at skøder afvises fra tingbogen, af den grund anbefaler Herning kommune på det kraftigste, at køber anskaffer sig en digital signatur.

#### **Ad. 1 Digital signatur**

Har du som køber en digital signatur, så vil du få en besked om, at du skal logge på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) der vil i din underskriftsmappe ligge et digitalt skøde til underskrift. Vær opmærksom på, at den digitale underskrift er lige så bindende juridisk som en almindelig underskrift. Herning kommune anbefaler at køber anvender digital signatur. En digital signatur kan bestilles hos leverandøren på webadressen [www.danid.dk](http://www.danid.dk)

## Ad. 2 Fuldmagt

Tinglysningsretten har udarbejdet en standardblanket, som kan udfyldes således at en køber kan give en person eller et firma med en digital signatur fuldmagt til at underskrive for sig. Det skal pointeres, at tinglysningsretten alene accepterer deres egen korrekt udfyldte standardblanket.

I forbindelse med købet af ejendommen har du været i dialog med Herning Kommune. Kommunen har i den forbindelse spurgt til, hvorledes du ønsker at underskrive det digitale skøde.

Har du valgt underskrift ved fuldmagt, så tilbyder kommunen, at vi udfylder fuldmagtspapirerne og sender dem til dig, så det alene er købers underskrift samt vitterlighedsvidnerne, som skal udfyldes. I tilfælde af 2 købere skal der udfyldes 2 sæt fuldmagter.

Herning Kommune kan ikke tilbyde at fuldmagten udstedes til os, således skal du som køber have truffet aftale med en som har digital signatur og som kan skrive under for dig, ex. familiemedlem, bankforbindelse, ejendomsmægler, advokat mv.

### Vær venligst opmærksom på:

- At vitterlighedsvidnernes data udfyldes med en læselig skrift.
- At Der alene anvendes kuglepenne med blå blæk.
- At Der ikke skrives uden for tekstboksene.

Har du yderligere spørgsmål, så er du velkommen til at kontakte Herning Kommune eller besøge tinglysningsrettens hjemmeside på [www.tinglysningsretten.dk](http://www.tinglysningsretten.dk)

## 24. Yderligere information

Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte:

Grundsølget	Staben, Jura, Annette Nielsen tlf. 9628 2323
Jordbundsundersøgelse	Karin Aggerholm tlf. 9628 8045
Byggetilladelse Hvad kan og må der bygges?	Bygningskontoret tlf. 9628 8040
Vandforsyning	Studsgård El- og Vandværk Tlf. 9716 4050
El-forsyning	Studsgård El- og Vandværk Tlf. 9716 4050
Bredbånd	Energi Midt <a href="http://www.energimidt.dk">www.energimidt.dk</a> Tlf. 7015 0060

## 27. Bilag

## Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

### 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 aflyst igen.

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

## Bilag 2: Museumslov Kapitel 8

Sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med den fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v., herunder arkæologiske og naturhistoriske undersøgelsesopgaver i tilknytning hertil.

§ 23. Kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer skal gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndighederne virke for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.

Stk. 2. Planmyndighederne skal inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en regionplan, kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier.

Stk. 3. Museerne foretager arkivalsk kontrol i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale og kan gennemføre undersøgelses- og dokumentationsopgaver inden for deres ansvarsområde med henblik på at sikre, at der i planmaterialet tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Stk. 4. Kulturministeren underretter planmyndighederne om forekomsten af væsentlige bevaringsværdier, der har betydning for planlægningen.

§ 24. Kommunalbestyrelsen og amtsrådet skal underrette vedkommende kulturhistoriske museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 2. Ved meddelelse om byggetilladelse skal kommunalbestyrelsen underrette ansøgeren om indholdet i denne lovs §§ 25-27.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen underretter vedkommende kulturhistoriske museum om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

§ 25. Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode vedkommende kulturhistoriske museum om en udtalelse.

Stk. 2. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren. Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse m.v., jf. § 27, stk. 3-10.

Stk. 3. Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal

udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

§ 26. Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse, jf. § 25.

Stk. 2. Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse. Såfremt årsagen til forundersøgelsen er jordarbejde i forbindelse med erosion eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, afholdes udgiften til forundersøgelsen af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om de forundersøgelser, som museerne gennemfører efter stk. 1 og 2.

§ 27. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danefæ, jf. § 30, stk. 1, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 3. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er afgjort. Senest 1 år efter, at anmeldelsen er modtaget, kan arbejdet genoptages, medmindre kulturministeren har afgivet indstilling om erhvervelse af fortidsmindet efter stk. 8.

Stk. 4. Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Stk. 5. Udgiften afholdes dog af kulturministeren, såfremt

1) årsagen til undersøgelsen er erosion eller jordarbejde i forbindelse hermed eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift,

medmindre driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, i hvilke tilfælde udgiften afholdes af vedkommende myndighed,

2) det kulturhistoriske museum i udtalelsen efter § 25 har oplyst, at jordarbejdet ikke vil indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, eller

3) fortidsmindet fredes efter lov om naturbeskyttelse eller erhverves med henblik på bevaring på stedet efter stk. 8.

Stk. 6. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til udgifter til arkæologiske undersøgelser, der gennemføres efter stk. 3, jf. stk. 4.

Stk. 7. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er endeligt afgjort, erstattes af kulturministeren. Kan der ikke opnås enighed om erstatningen, fastsættes denne af den taksationskommission, der er nævnt i naturbeskyttelsesloven.

Stk. 8. Finder kulturministeren, at det pågældende fortidsminde bør bevares på stedet for eftertiden, kan kulturministeren erhverve fortidsmindet og eventuelt omkringliggende areal. Erhvervelsen kan ske ved ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 9. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger hertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer fund eller under arbejder kan formodes at fremkomme fund som nævnt i stk. 1. Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 10. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om den arkæologiske undersøgelsesvirksomhed efter stk. 3 og om gennemførelse af bestemmelserne i stk. 4-6.

§ 28. Den, der finder fortidsminder, herunder vrag af skibe, skibsladninger og dele fra sådanne skibsvrag, der må antages at være gået tabt for mere end 100 år siden, i vandløb, søer, i territorialfarvandet eller på kontinentalsoklen, dog ikke ud over 24 sømil fra de basislinjer, hvorfra bredden af det ydre territorialfarvand måles, skal straks anmelde fundet til kulturministeren.

Stk. 2. Genstande, der er omfattet af stk. 1, tilhører staten. Undtaget herfra er genstande, hvortil nogen godtgør sin ret som ejer.

Stk. 3. Kulturministeren kan træffe bestemmelse om tilrettelæggelsen af arkæologiske undersøgelser af de genstande, der tilhører staten.

Stk. 4. Kulturministeren kan i særlige tilfælde fravige alderskriteriet i stk. 1 i forbindelse med gennemførelse af arkæologiske undersøgelser efter stk. 3.

Stk. 5. Den, der optager genstande, som tilhører staten, og den, der får en sådan genstand i sin besiddelse, skal straks aflevere genstanden til kulturministeren. Kulturministeren fordeler sådanne genstande mellem relevante museer. Den, der har foretaget optagningen, har ikke krav på bjærgeløn, men kulturministeren kan udbetale en godtgørelse til den pågældende.

Stk. 6. Uanset bestemmelserne i stk. 1 finder følgende af strandingslovgivningens regler om optagning af vrag eller andre genstande fra havbunden anvendelse:

- 1) Bestemmelserne om, hvem der er berettiget til at foretage optagning, herunder bestemmelserne om forudgående indhentning af tilladelse,
- 2) bestemmelserne om anmeldelse af optagne genstande og
- 3) bestemmelserne om indkaldelse af ejeren til de optagne genstande.

§ 29. Findes der i forbindelse med jordarbejde, råstofindvinding eller stenbrydning en for den pågældende lokalitet usædvanlig naturhistorisk genstand, skal arbejdet standses, i det omfang det berører genstanden. Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte naturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danekræ, jf. § 31, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 2. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en undersøgelse. En undersøgelse skal foretages hurtigst muligt. Udgifter til undersøgelsen afholdes af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor jordarbejdet udføres for en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, erstattes af kulturministeren efter bestemmelserne i § 27, stk. 7.

Stk. 4. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger dertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer genstande eller under arbejde kan formodes at fremkomme genstande som nævnt i stk. 1. Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 5. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om gennemførelse af naturhistoriske undersøgelser efter stk. 2.

Bi



**Udstykningsplan**  
 Matr.nr. 1hm Studsgård By, Studsgård

Målestok: 1:500	J.nr.: 11594-1	Tegnr.: 1
Dato: 12/11 2007	Tit.: DBA	

**Geopartner**  
 Landinspektørgården a/s

Lillelundvej 35  
 7400 Herring  
 Tlf 97 125 811 - Fax 9722 5811

Landinspektør Jens Daniel Kristensen