

Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde til boligformål for et område ved Vandmøllevej i Videbæk

Gældende fra 1. januar 2018.

1. Grunde & grundstørrelser

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Matr. nr.:</u>	<u>Mindstepris:</u>
Vandmøllevej 4E	668 m ²	1 aqb Videbæk by, Videbæk	kr. 530,- pr. m ²

Grundene sælges for højeste bud over mindsteprisen.

2. Købesum & tilslutningsafgifter

Tilslutningsbidrag til kloak er inkluderet i købesummen.

Udover købesummen opkræves udgiften til:

- Tilslutningsbidrag til el. Tilslutningssted anvises af Videbæk Energiforsyning, tlf. 97171688.
- Tilslutningsbidrag til vand. Tilslutningssted anvises af Videbæk Energiforsyning, tlf. 97171688.
- Tilslutningsbidrag til varme. Tilslutningssted anvises af Videbæk Energiforsyning, tlf. 97171688.

Købesummen sammen med tilslutningsbidrag til el, vand og varme berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

3. Varme

Der er i forbindelse med lokalplan nr. 102 og Varmeplan for Videbæk Kommune pålagt fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger, får dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme, jf. § 17, stk. 3 i bekendtgørelse nr. 690 af 21. juni 2011 om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg. Ved lavenergibygninger forstås bygninger, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement – p.t. afsnit 7.2.4 i bygningsreglement 2010.

4. Grundejerforening og grundejerforpligtelser

Ejeren af en parcel har efter overtagelsen pligt til renholdelse af parcellen.

Grundejeren er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen, som er oprettet for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af fællesarealer, grønne områder, veje og stier inde i området. Der henvises til vedlagte deklaration.

Når grundejerforeningen er oprettet, har foreningen pligt til at overtage ejerskabet af fællesarealerne 2 + 3 samt del af delområde 1. Bilaget i deklarationen viser områderne.

5. Hegn & grønne områder

Levende hegn (hække) skal plantes mindst 30 cm fra vejskel. Med hensyn til anden indhegning af parcellerne vedrørende fast levende hegn, henvises til lokalplan 102 og hegnsynsloven. De grønne områder i udstykningen anlægges og beplantes af sælger.

Lokalplan nr. 102 er gældende for P-forhold, beplantning og bebyggelse i området.

6. Udkørsel samt byggelinie

Udkørsel skal ske til de interne veje i området, idet der af sikkerhedsmæssige årsager ikke må ske direkte udkørsel til Vandmøllevej.

Der er tinglyst deklaration om 2,5 m byggelinie fra Vandmøllevej fra vejskel.

7. Handelsomkostninger

Ringkøbing-Skjern Kommune sørger for udfærdigelse, stemping og tinglysning af skødet. Kommunen afholder omkostningerne til skødet, medens køber afholder udgiften til registreringsafgiften til tinglysning af skødet.

Køber afholder evt. udgifter til egen advokatbistand.

8. Hver husstand eller hvert byggefirma kan alene købe én grund.

Der sælges som udgangspunkt kun én grund pr. husstand/virksomhed. Salg af flere grunde til samme husstand eller juridiske person kan kun finde sted med Byrådets godkendelse. Evt. ansøgning om køb af mere end én grund skal ske **skriftligt** til:

Ringkøbing-Skjern Kommune
Jura & Udbud
Ved Fjorden 6
6950 Ringkøbing

9. Skelpæle og stik

Kommunen sørger for etablering af skelpæle. Køber skal inden **8 dage efter overtagelsesdagen** at regne fremsætte evt. krav om retablering af skelpæle overfor kommunen. Herefter sker retablering for egen regning.

Køber har fra overtagelsesdagen ansvaret for eventuelle vand, varme samt el- og kloakstik, der er anbragt på parcellen.

10. Byggepligt

Køber skal respektere, at der i skødet optages sålydende bestemmelser, der skal tinglyses servitutstiftende på grunden forud for al anden pantegæld.

”Såfremt køberen inden 3 år fra overtagelsesdagen at regne måtte ønske at afhænde grunden i ubebygget stand, eller såfremt grunden ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen er blevet bebygget med et boligbyggeri, hvortil byggetilladelse er udstedt og byggeri påbegyndt inden nævnte frist, er køberen pligtig til skriftligt at tilbyde Ringkøbing-Skjern Kommune grunden til den samme købesum, som grunden er erhvervet for. Såfremt Byrådet ikke senest 2 måneder efter tilbudets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet.

Udgifterne ved tilbageskødningen er kommunen uvedkommende. Har køberen afholdt udgifter til opfyldning eller anden forbedring af grunden, kan der dog forhandles om hel eller delvis refusion af disse udgifter.”

Nærværende servitutbestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på parcellen uden respekt af andre byrder end de allerede tinglyste, og uden respekt af pantehæftelser af nogen art.

Påtaleberettiget i henhold til servitutten er Ringkøbing-Skjern Byråd. Omkostninger til tinglysning af bestemmelserne afholdes af sælger.

Servitutten kan aflyses i tingbogen mod dokumentation for, at et beboelsesbyggeri på parcellen er påbegyndt.

11. Reservationer/køberet

Det er ikke muligt at reservere boliggrunde.

12. Køb af flere grunde til sammenlægning

Købere af parcelhusgrunde har mulighed for at købe 2 eller 1½ grund til sammenlægning efter 1. udbudsrunde er afsluttet, såfremt det planmæssigt er muligt, og såfremt grunden ikke ved sammenlægning vil overstige 2500 m².

Køber afholder samtlige udgifter i forbindelse med den matrikulære sammenlægning/arealoverførsel.

Eventuelle udgifter til afpropning af overflødige vandstik skal afholdes af køber.

13. Fortrydelsesret

Reglerne om fortrydelsesret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder for købere af en boliggrund såfremt erhvervelsen sker med henblik på opførelse af beboelsesbygning, som hovedsagligt er bestemt til beboelse for køberen. Oplysning om fortrydelsesretten er vedhæftet som bilag.

Ringkøbing-Skjern Kommune har fraveget lovens § 11, jf. § 21, således at køber ikke er forpligtet til at betale godtgørelsen på 1 % af købesummen.

Ved fortrydelse senere end 6 hverdage fra aftalens indgåelse, men inden skødet er tinglyst, afholdes eventuelle udgifter til advokat fuldt ud af køberen.

14. Servitutter

Ejendommen med tilbehør overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, i det omfang nærværende handel ikke ændrer disse forhold.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

15. Jordbundsforhold

Jordbundsforholdene i området er ved nedbrydning af bygninger krævet komprimeret minimum til boligbebyggelse i de berørte arealer. Derudover er der foretaget geotekniske undersøgelser i området.

Geoteknisk rapport er vedlagt.

Såfremt det på trods heraf konstateres, ved en af køber foranstaltet ekstra jordbundsundersøgelse, at parcellen ikke er bæredygtig for almindeligt fundament, yder sælger ikke nogen form for erstatning eller forholdsmæssigt afslag, dog er køberen berettiget til, inden for en frist af 2 måneder fra overtagelsesdatoen at regne, at annullere handlen, hvorved den indbetalte købesum vil blive refunderet. Udgifterne i forbindelse med tilbageskødningen afholdes fuldt ud af sælgeren.

Kommunen opfordrer køber til, for egen regning, at lade nærmere jordbundsundersøgelser foretage på den overdragne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

Grundene er beliggende i et områdeklassificeret område, hvilket er ensbetydende med, at jorden som udgangspunkt er registreret som lettere forurenede.

Denne klassificering er ensbetydende med, at al jordflytning fra grunden skal anmeldes til kommunen.

Herudover har kommunen ikke kendskab til, at grundene skulle være forurenede.

16. Fortidsminder

Uanset at byggegrunden er frigivet eller ej fra Ringkøbing-Skjern Museum bemærkes det, at det i Ringkøbing-Skjern Kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der, jf. lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14.12.2006 om museer §§ 25-27 m.fl. er pligt til straks at anmelde fortidsfund til Kulturministeriet og hjemmet, 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.

Køber kan ikke over for sælger gøre mangelindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at et påbegyndt byggeri standses. Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende fortidsfund af enhver art.

Museumsloven er vedlagt.

17. Byggemodning

Køber skal respektere, byggemodningen af hele lokalplanområdet først kan ventes færdiggjort efter alle grundene i området er bebygget. Indtil da må køberen tåle de eventuelle ulemper, der følger heraf.

Anlæg af vej og fortovsanlæg er foretaget, således at køber selv skal føre belægning på parcellen frem til de i vejarealet af sælger udførte anlægsarbejder, der kan konstateres i marken.

Eventuel etablering af byggevand og byggestrøm på grundene skal udføres af en autoriseret installatør for grundejers egen regning.

18. Bebyggelses- & planforhold

Byggeri mv. skal endvidere ske i overensstemmelse med de planer, der gælder for området.

Parcellerne må kun udnyttes til åben lav bebyggelse i parcelhuse i op til 1½ etage. Der kan også opføres punkthuse i op til 2 etager. På ejendommen må ikke drives handel, vognmandsforretning, fabrik, værksted eller indrettes som oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til gene for de omkringboende.

Parcellens ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Bestemmelsen gælder også for ubebyggede parceller.

Der må ikke foretages væsentlige terrænreguleringer på parcellen.

I forbindelse med udstedelsen af byggetilladelse, vil der blive fastsat kote for byggeriets placering og højde.

Der er i området pålagt parcellerne byggelinier med en afstand til vejskel på 2,5 m. Øvrige forhold fremgår af lokalplan nr. 102.

Adgang for kørende til lokalplanområdet skal ske fra de planlagte og anlagte adgangsveje.

Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 102.

18. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant efter påkrav.

19. Købstilbud

Købstilbud skal afgives på særskilt skema vedhæftet nærværende salgsmateriale som bilag og sendes til:

Ringkøbing-Skjern Kommune
Jura & Udbud
Ved Fjorden 6
6950 Ringkøbing

Købers underskrift på vedlagte købsaftale betragtes som bindende købstilbud.

Sælger forbeholder sig ret til at forkaste samtlige købstilbud.

Salget er i øvrigt betinget af godkendelse af kommunalbestyrelsen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Købstilbud skal afgives uden forbehold og evt. tilbud med forbehold vil blive betragtet som et ikke afgivet tilbud.

Købstilbud skal være gældende i min. 6 uger fra afgivelse af købstilbud (underskriftens datering).

Der gøres opmærksom på at Ringkøbing-Skjern Kommune ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene, men forbeholder sig ret til eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Tilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

20. Betalingsbetingelser

Købesummen samt tilslutningsbidrag til el, vand og varme berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

21. Skøde

Kommunen sørger for, at der udarbejdes skøde i handlen.

Køber er forpligtet til at underskrive skøde senest en måned efter kommunens accept af købstilbudet.

22. Salgsbetingelsernes gyldighed

Foranstående salgsvilkår og priser kan når som helst tilbagekaldes af Byrådet og er alene gældende indtil Byrådet har vedtaget nye.

Bilag

1. Geoteknisk rapport
2. Måleblad og koordinater over grundene
3. Kopi af tinglyste deklarationer
4. Museumsloven
5. Oplysning om fortrydelsesret
6. Købsaftale
7. Lokalplan