

Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde til boligformål for et område ved Oldager Allé i Skjern Gældende fra. 1. januar 2023.

1. Grund og grundstørrelse

Adresse:	Areal.:	Matr. nr.:	Mindstepris:
Oldager Allé 70	982 m ²	V. birk, Skjern Jorder, 63at	500.000 kr.

Prisen er inkl. moms.

2. Købesummen

Grunden sælges for højeste bud over mindsteprisen.

Ud over købesummen skal køber betale udgifter til:

- Tilslutningsbidrag til kloakforsyningen
- Tilslutningsbidrag og stikledning til el
- Tilslutningsbidrag og stikledning til vand
- Tilslutningsbidrag til fjernvarme

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

I den forlangte købesum er indeholdt parcellens andel af udgifter til byggemodning af fælles arealer som følgende: Asfalterede vej, gadebelysning samt græs såning.

Købesummen samt tilslutningsbidrag til kloak, vand og el opkræves sammen med købesummen og betales kontant senest på overtagelsesdagen

3. El, vand og kloak

Ud over købesummen betaler køber for tilslutning til kloak, el og vand.

Sælger har forlods udlagt udgiften til tilslutning til el, vand og kloak, og tilslutningsbidraget opkræves sammen med købesummen.

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

4. Varme

Køber sørger selv for tilslutning til fjernvarme. Tilslutningsafgiften er **ikke** indeholdt i købesummen.

Jævnfør Planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Lavenergibebyggelse er jævnfør Planlovens §21A bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet

5. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det. Der henvises til § 11 i lokalplan 275 samt tillæg 51 til Kommuneplan 2009-2021 for et område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern.

6. Handelsomkostninger

Ringkøbing-Skjern Kommune sørger for udfærdigelse, stempling 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.

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

Der sælges som udgangspunkt kun én grund pr. husstand/virksomhed indtil 1. udbudsrunde er afsluttet. 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

Team Jura

Ved Fjorden 6

6950 Ringkøbing

8. 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 kan lade sig gøre, og såfremt grunden ikke ved sammenlægning vil overstige 2500 m².

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

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

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

9. Skelpæle

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

10. Byggepligt

Køber skal respektere, at der er tinglyst følgende servitut 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 tilbuddets 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."

Påtaleberettiget i henhold til servitutten er Ringkøbing-Skjern Byråd.

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

11. Reservationer/køberet

Det er muligt at reservere en grund i 3 måneder og reservationen kan ikke forlænges. Den, der har grunden reserveret, har forkøbsret, men grunden er fortsat til salg. Hvis der kommer en anden interesseret køber inden for 3 måneder, hvor grunden er reserveret, har reservisten 1 uge, til at beslutte sig for at købe.

Reservationen kan først indrømmes efter udbudsfristens udløb + det antal dage det vil tage at behandle og godkende indkomne tilbud.

12. 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 hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen.

De nævnte regler om fortrydelsesretten findes i kapital 2 i lov nr. 1123 af 22.09.2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Du orienteres om, at du efter at have indgået en købsaftale kan træde tilbage fra handlen inden 6 hverdage ved skriftlig underretning til sælger mod at godtgøre sælger 1% af købesummen.

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

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom:](#)

13. 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. Køber respekterer, at i forbindelse med salg af ejendommen vil kommunen tinglyse en servitut om forkøbsret / tilbagekøbsret.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

14. Jordbundsforhold

Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser i området.

Kommunen har ikke kendskab til jordbundsforholdene i området. Såfremt det konstateres, ved en af køber foranstaltet jordbundsundersøgelse, at parcellen ikke er bæredygtigt 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 jordbundsundersøgelser foretage på den overdragne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

15. Fortidsminder

Uanset at området/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. museumsloven lov nr. 358 af 8. april 2014 er pligt til straks at anmelde fortidsfund til Kulturministeriet 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 over for sælger gøre mangelindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses. Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende dette forhold.

[Museumsloven](#)

16. Byggemodning

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

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

17. Planforhold

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

Opmærksomheden henledes på Lokalplan 275 samt Tillæg 51 til Kommuneplan 2009-2021 for et område til boligformål vest for Oldager Allé, Skjern

[Se Lokalplan 275](#)

Køber er forpligtet til at gøre sig bekendt med lokalplanen, hvis indhold køber skal være nøje opmærksom på, inden evt. bebyggelse planlægges og påbegyndes, uanset om byggetilladelse måtte være/blive udstedt uden forbehold.

18. Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og det tilhørende beskatningsgrundlag, der er tilgængelige på de udbudte grunde er foreløbige værdier, som de er oplyst af Vurderingsstyrelsen og disse tjener til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld er således beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes anslåede og foreløbige.

Når de endelige værdier fastsættes af Vurderingsstyrelsen, vil beskatningen blive efterreguleret via købers forskuds-/årsopgørelse.

Eventuelle afvigelser fra de oplyste værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

19. Refusionsopgørelse

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

20. Købstilbud

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

Ringkøbing-Skjern Kommune

Team Jura

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.

21. Ejerudgifter

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter underskrivelse af købsaftalen. Køber må forvente udgifter til ejendomsskat, ejerforsikring og grundejerforening.

22. Betalingsbetingelser

Købesummen samt tilslutningsbidrag til kloak og el berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

23. Skøde

Kommunen sørger for, at der udarbejdes skøde i handlen.

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

24. Salgsbetingelsernes gyldighed

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

25. Købsaftale

Undertegnede:

Navn: _____

(ved flere tilbudsgivere angives andel)

CPR/CVR-nr. _____

(skal altid oplyses)

Adresse: _____

Email: _____ Telefon: _____

Indgår hermed købsaftale på grunden beliggende: _____

Matr. nr.: _____ med et areal på _____ m² til en pris

af kr. _____ pr. m² svarende til kr.

Køber tiltræder hermed, at grunden erhverves på ovennævnte vilkår.

Køber erklærer samtidig at have modtaget oplysning om fortrydelsesretten i punkt 12 i nærværende salgsbetingelser.

Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

Accept af sælger:
Ringkøbing-Skjern Kommune

Borgmester

Kommunaldirektør