

# Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde Grævlingevej, Hee

Gældende fra. 1. januar 2020.

## 1. Beskrivelse af ejendommen/området

---

Grundene Grævlingevej 46 - 61 ligger i et nyere udstykningsområde fra år 2000 ved Grævlingevej.

Grunden Grævlingevej 15 ligger i et ældre udbygget boligområde.

## 2. Grunde & grundstørrelser

---

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Matr. nr.:</u>	<u>Mindstepris pr. m<sup>2</sup>:</u>
Grævlingevej 15	999 m <sup>2</sup>	35 ct Den Mellemste Del, Hee	75 kr.
Grævlingevej 46	792 m <sup>2</sup>	35 dh Den Mellemste Del, Hee	75 kr.
Grævlingevej 55	830 m <sup>2</sup>	35 dm Den Mellemste Del, Hee	75 kr.
Grævlingevej 57	804 m <sup>2</sup>	35 dl Den Mellemste Del, Hee	75 kr.
Grævlingevej 59	1146 m <sup>2</sup>	35 dk Den Mellemste Del, Hee	75 kr.
Grævlingevej 61	857 m <sup>2</sup>	35 di Den Mellemste Del, Hee	75 kr.

Prisen er inkl. moms.

## 3. Købesummen

---

Grundene sælges for højeste bud over mindsteprisen.

Ud over købesummen skal køber betale udgifter til:

- Tilslutningsbidrag til kloakforsyningen. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S, tlf. 9674 8500.
- Tilslutningsbidrag og stikledning til el. Tilslutningssted anvises af RAH, tlf. 9732 1455.
- Tilslutningsbidrag og stikledning til vand. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S.
- Tilslutningsbidrag til naturgas. Tilslutningssted anvises af HMN

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

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

#### **4. 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.

#### **5. Varme**

---

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

Naturgasselskabet kan ikke udstede dispensationer i relation til tilslutningspligt, men tilkendegiver ejendomsejer skriftligt over for gasselskabet – efter kontakt til Ringkøbing-Skjern Kommune, at anden opvarmningsform end gas ønskes installeret, vil gasselskabet derfor ikke indgå en tilslutningsaftale, og anlægger dermed heller ikke en stikledning på den pågældende adresse. Dette er begrundet i en almindelig værdispildsbetragtning. Ejerne vil derfor ikke blive faktureret for hverken tilslutnings- eller administrationsgebyr, såfremt der ikke etableres gasforsyning.

Køberen skal tage kontakt til kommunen, således forhold omkring tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning afklares i forbindelse med byggeansøgningen.

I området er etableret gasledninger, og gasselskabet efterlever forsyningspligten, såfremt kunder ønsker gasforsyning. Dette gælder også, selv om en adresse har fået dispensation - fra kommunen - for tilslutning til gas og senere ønsker gas som opvarmningsform.

#### **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 m<sup>2</sup>.

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 reservanten 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 hovedsagligt 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:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/1123>

## 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 vil kommunen tinglyse en servitut om forkøbsret / tilbagekøbsret.

Køber respekterer samtidig, at der på ejendommen tinglyses følgende servitutmæssige bestemmelser:

”På grunden må kun opføres et fritliggende enfamiliehus indeholdende én bolig for én familie samt derudover en garage- eller udhusbygning. Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med retningen af boligvejen. Huset må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Stuegulv må ikke placeres mere end 0,40 m over omgivende terræn.

Der må ikke på grunden drives virksomhed, der medfører røg, damp, støv, støj eller ilde lugt. Der må ikke uden byrådets samtykke i hvert enkelt tilfælde drives forretning med butikssalg og ej heller anden erhvervsvirksomhed, som medfører væsentlig fravigelse af bygningens karakter af beboelseshus.

Husets ydervægge skal opføres i normal etagehøjde, idet dog mindre ydervægshøjde til mindre partier og udhuse vil kunne godkendes.

Bølgeplader af fibercement og fibercementskifter må kun anvendes som gennemfarvede plader.

Garage, carporte og lignende skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra vejskel. Arealet mellem garager/carporte og vejskel skal indrettes som p-plads.

Der skal for den øvrige bebyggelse holdes en byggelinje på mindst 4 m til vejskel og 2,5 m til stiskel. Garager, udhuse og lignende kan dog tillades opført indtil 1,5 m fra skel mod stierne, forudsat at byggelovens bestemmelser om byggeri nærmere skel end 2,5 m overholdes.

Der må anlægges en overkørsel med en bredde på højst 4 m og den skal placeres efter bygningsmyndighedens anvisning. Grundene må kun have udkørsel til den private boligvej.

Grundejerne i udstykningsområdet skal i fællesskab sørge for ren- og vedligeholdelse af boligvejen, beplantningen og græsrabatterne på boligvejen samt grønt område. Endvidere skal boligvejens og boligstiernes renholdelse ske efter regler anført i gældende lovgivning (regulativ om vintervedligeholdelse og renholdelse af vejen).

Stamvejen søges efter dens færdiggørelse optaget som offentlig. Såfremt optagelse skulle blive nægtet, påhviler ren- og vedligeholdelsen grundejerne i samme omfang som for boligvejen.

Ringkøbing-Skjern byråd er alene påtaleberettiget i henhold til nærværende bestemmelser og byrådet er berettiget til at dispensere fra foranstående bestemmelser, dog ikke fra bestemmelsen om forbud mod virksomhed, der medfører røg, damp, støv, støj eller ilde lugt."

Foranstående servitutter tiltrædes i henhold til § 42 i lov om planlægning, idet det ikke er påkrævet at tilvejebringe lokalplan for området.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

#### **14. Jordbundsforhold**

---

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området. Rapporten omfatter ikke Grævlingevej 15.

Kommunen har ikke, ud over de i rapporten angivet oplysninger, yderligere kendskab til jordbundsforholdene i området. Såfremt det konstateres, ved en af køber foranstaltet ekstra jordbundsundersøgelse, at parcellen ikke er bæredygtig for almindelig 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 foretage nærmere jordbundsundersøgelser 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 mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses. Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende dette forhold.

Museumsloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=162504>

#### **16. Byggemodning**

---

Køber skal respektere, 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

---

Ejendom er i kommuneplan ramme 16be001 – Hee. Udlagt til blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, landsbyområde, erhvervsområde Blandet bolig og erhverv med mindre service, fremstillings- og værkstedsvirksomhed, liberale erhverv og lignende der ikke giver anledning til miljøgener for de omboende.

Grundene er beliggende i landzone. Som følge heraf er en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse.

Ringkøbing-Skjern Kommune har meddelt landzonetilladelse til boligbebyggelse på grundene. Kopi af landzonetilladelsen vedlægges.

## 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

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.

## 20. Ejerudgifter

---

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

## 21. Betalingsbetingelser

---

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

## 22. 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.

## 23. Salgsbetingelsernes gyldighed

---

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

## 24. Købsaftale

---

Undertegnede:

Navn: \_\_\_\_\_

(ved flere tilbudsgivere angives andel)

CPR./CVR. \_\_\_\_\_

(skal altid oplyses)

Adresse: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ TLF: \_\_\_\_\_

Indgår hermed købsaftale på grunden beliggende: \_\_\_\_\_

Matr. nr.: \_\_\_\_\_ med et areal på \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> til en pris

af kr. \_\_\_\_\_ pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. \_\_\_\_\_.

Køber tiltræder hermed, at grunden erhverves på ovennævnte vilkår.

Køber erklærer samtidig at have modtaget oplysning om fortrydelsesretten i punkt 13 i nærværende salgsbetingelser.

Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Accept af sælger:

Ringkøbing-Skjern Kommune

\_\_\_\_\_

Hans Østergaard

Borgmester

\_\_\_\_\_

Jens Peter Hegelund Jensen

Kommunaldirektør

### **Bilag**

---

1. Matrikelkort og koordinater over grundene
2. Geoteknisk rapport
3. Landzonetilladelse