

# Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde i området ved Rindum Mølleby 8A-14D, Ringkøbing

Gældende fra. 1. januar 2022.

## 1. Beskrivelse af ejendommen/området

---

Grundene er beliggende i boligområdet i Rindum Mølleby, Rindum.

## 2. Grunde & grundstørrelser

---

Adresse:	Areal i m <sup>2</sup>	Matr.nr.:	Mindstepris pr. m <sup>2</sup>	Byggefelter
Rindum Mølleby 8A	1163	15cl Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	489
Rindum Mølleby 8B	1182	15cm Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 8C	1128	15cn Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 8D	960	15co Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	414
Rindum Mølleby 10A	1164	15cp Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	439
Rindum Mølleby 10B	1153	15cp Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 10C	1331	15cr Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 10D	1297	15cs Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	503
Rindum Mølleby 12A	1014	15ct Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	463
Rindum Mølleby 12B	984	15cu Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 12C	934	15cv Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 12D	952	15cx Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	458
Rindum Mølleby 14B	790	15cy Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 14C	1020	15cz Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	-
Rindum Mølleby 14D	820	15cæ Nørby, Ringkøbing Jorder	425 kr.	380

Alle priser er inklusiv 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 varme. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing Fjernvarmeværk.

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

Tilslutningsbidrag til kloak, el og vand opkræves sammen med købesummen og betales kontant senest på overtagelsesdagen.

#### **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.

Der henvises til § 11 i lokalplan nr. 336 For et område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing.

#### **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 retablering af skelpæle over for kommunen. Herefter sker retablering 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 de 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](#)

## **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 der på ejendommen er tinglyst følgende servitutmæssige bestemmelser:

27.06.2011 – Forkøbsret/tilbagekøbsret.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## **14. Jordbundsforhold**

---

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området. Geoteknisk rapport er vedlagt.

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 nærmere jordbundsundersøgelser foretage på den overdragne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

## **15. Fortidsminder**

---

Boliggrundene er frigivet af Ringkøbing-Skjern Museum til byggeri. Der vedlægges kopi af frigivelsen. Uanset at området/byggegrunden er frigivet eller ej fra Ringkøbing-Skjern Museum, bemærkes det, at det i Ringkøbing-Skjern Kommune jævnlige 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.

Det bemærkes, at det af ArkVest's frigivelse af grundene fremgår, at der på grundene er brønde fra jernalderen markeret med lyseblåt. Disse grunde er omgravet af museet og kan ved byggeri medføre, at sandpuder skal bankes op. Ringkøbing-Skjern Kommune fraskriver sig ethvert ansvar herfor, og der ydes ikke afslag i prisen af den grund.

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](#)

## **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**

---

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

Opmærksomheden henledes på Lokalplan nr. 336 For et område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing.

Se [Lokalplan nr. 336](#).

Der er meddelt dispensation fra lokalplanen. Der vedlægges kopi af dispensation af 26. november 2020.

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.

Det bemærkes, at det er udlagt byggefelter på Rindum Mølleby 8A, 8D, 10A, 10D, 12A, 12D og 14D. Kort med angivelse af byggefelter er vedlagt som bilag.

## **18. Købstilbud**

---

Købstilbud skal afgives på sidste side i nærværende salgsmateriale og hele dokumentet sendes til:

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Team Jura  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing

Købers underskrift på købsaftalen 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.

## **19. Ejerudgifter**

---

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

## **20. Betalingsbetingelser**

---

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

## **21. Skøde**

---

Kommunen sørger for, at der udarbejdes skøde i handlen. Gebyr for tinglysning af skødet betales af køber.

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

## **22. Salgsbetingelsernes gyldighed**

---

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

## 23. Købsaftale

---

Undertegnede:

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

(ved flere tilbudsgivere angives andel)

CPR-nr./CVR-nr. \_\_\_\_\_

(skal altid oplyses)

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

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

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 12 i nærværende salgsbetingelser.

Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

\_\_\_\_\_

Accept af sælger:

Ringkøbing-Skjern Kommune

\_\_\_\_\_  
Hans Østergaard  
Borgmester

\_\_\_\_\_  
Jens Peter Hegelund Jensen  
Kommunaldirektør

## Bilag

---

1. Geoteknisk rapport
2. Måleblad
3. Frigivelsesbrev fra museet
4. Kort med angivelse af byggefelter
5. Dispensation fra Lokalplan af 26.11.2020.

Ringkøbing-Skjern Kommune

Byggemodningsafdelingen

Sagsbehandler  
Susanne Hulmose  
Direkte telefon  
99741190  
E-post  
susanne.hulmose@rksk.dk  
Dato  
26. november 2020  
Sagsnummer  
20-008168

## Dispensation fra lokalplan nr. 336 for et område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing.

I har søgt om dispensation til at ændre udstykningsplanen for delområde II i "Lokalplan nr. 336 for et område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing.

Der er søgt konkret dispensation fra følgende punkter:

- Jf. §4.1 må lokalplanen kun udstykkes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af bilag 3. (i noten står der at *"Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller en ny lokalplan*
- Jf. §5.1 skal ny bebyggelse skal placeres inden for byggeområderne, som er vist på Bilag 3. (i noten står der at *"Bestemmelsen sikrer, at ny bebyggelse ikke opføres inden for områder af arkæologisk interesse samt på jord, der i forbindelse med arkæologiske udgravninger, er blevet porøs."*
- Jf. §5.2 skal mindre, sekundære bygninger som carporte, redskabsskure, cykelskure o. lign opføres inden for byggeområderne.
- Jf. §8.2 Veje og vendepladser – vejenes placering og udformning

I ønsker at ændre på udstykningsplanen i forhold til lokalplanen, så udstykningen sker efter samme princip, som den resterende del af lokalplanen er bygget efter. Dette vil sikre, at området fremstår mere homogent, og de enkelte byggegrunde forbedres på flere punkter.

Den nuværende udstykningsplan har kun en enkelt vejadgang, som skal vejbetjene 12 boliger. Hvis den nuværende udstykningsplan realiseres, vil der være vej på begge sider af de nye boliger. En umiddelbar vurdering er, at det vil give mere uro til boligerne, hvis der vil etableres vej på to sider af ejendommene.

Med forslaget til den revideret udstykningsplan er det muligt at sikre flere rolige facader og havearealer og dermed mere attraktive boliggrunde.

Samtidig skal der med den nuværende udstykningsplan i lokalplanen anlægges ca. 350 meter vej. I forslaget til den revideret udstykningsplan reduceres vejen med ca. 210 meter til ca. 140 meter vej. Der vil dermed blive færre meter vej og dermed en reduceret udgift til vedligeholdelse af vej for den fremtidige grundejerforening.





Med forslaget til den ændrede udstykningsplan etableres fire mindre vejadgange, som hver vejbetjener op til fire boliger. Det betyder, at der vil være færre biler på kortere strækninger set i forhold til nuværende udstykningsplan. Samtidig vil flere vejadgange også sikre, at der bliver flere opmærksomhedspunkter på Rindum Mølleby og hastigheden i højere grad holdes naturligt nede.

Den reviderede udstykningsplan giver mulighed for at bygge op til 16 boliger i stedet for den nuværende udstykningsplan med i alt 12 boliger.

Boliggrundene bliver udstykket i varierende grundstørrelser fra ca. 750 m<sup>2</sup> til ca. 1400 m<sup>2</sup>.

Ringkøbing-Skjern Museum har på de enkelte grunde efter udgravninger frigivet arealer som var udpeget til arkæologiske udgravninger. Disse udpegede arealer var årsagen til de udlagte byggefeltet i lokalplanen.

Der skal derfor ikke længere tages hensyn til dette, og man ønsker derfor at ændre byggefeltet i den nye udstykningsplan, da det giver bedre mulighed for udnyttelse af grundene.

**Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 24. november 2020 at meddele dispensation fra lokalplanen til den ændrede udstykningsplan.**

**Dispensationen er meddelt i henhold til Planlovens § 19 stk. 1.**

Teknik- og Miljøudvalget har vurderet, at der her er tale om en mindre ændring af udstykningsplanens principper i lokalplanen, og at den ønskede ændring kan realiseres med en dispensation fra lokalplanen. Det er således vurderet, at ændringen ikke er af et omfang, som medfører krav om ny lokalplan.

Afgørelsen begrundes i, at den ændrede udstykning netop sker efter samme princip, som den resterende del af lokalplanen er bygget efter, og at det sikrer, at området fremstår mere homogent.

En dispensation givet efter planlovens § 56 bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra d.d.

Venlig hilsen

Susanne Hulmose