

Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde ved Feddet i Troldhede.

Gældende fra 1. januar 2020.

1. Beskrivelse af ejendommen/området

Grundene er beliggende i den nordlige del af Troldhede tæt ved skole og fritidsfaciliteter.

Grundene er endnu ikke udstykket og byggemodnet, hvilket vil ske i forbindelse med salg.

2. Grunde & grundstørrelser

Adresse:	Areal i kvm:	Matr. nr.:	Mindstepris pr. m ² :
Feddet 2	ca. 950	Viumkrog, Nr. Vium	75 kr. pr. m ²
Feddet 4	ca. 825	Viumkrog, Nr. Vium	75 kr. pr. m ²
Feddet 6	ca. 945	Viumkrog, Nr. Vium	75 kr. pr. m ²
Feddet 8	ca. 875	Viumkrog, Nr. Vium	75 kr. pr. m ²

Prisen er inkl. moms.

3. Købesummen

Grundene sælges for højeste bud over mindsteprisen.

Ud over købesummen skal køber betale udgifter til:

- Tilslutningsbidrag til kloakforsyningen.
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. el. Tilslutningssted anvises af RAH 9732
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. vand. Tilslutningssted anvises af I/S Troldhede Vandværk, tlf. 2082 4034.
- Tilslutningsbidrag til fjernvarme.

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

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

4. El, Vand og Kloak

Udover 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 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

6. Handelsomkostninger

Ringkøbing-Skjern Kommune sørger for udfærdigelse, stempeling 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. 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 retablering af skelpæle overfor 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 dag 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 kommunen i forbindelse med salg vil tinglyse en servitutmæssige bestemmelse 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 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 overtagne 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 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.

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

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

Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 70 for et boligområde ved Nr. Viumvej i Troldhede.

Se lokalplan her: https://dokument.plandata.dk/20_1035365_APPROVED_1176815623668.pdf

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. Refusionsopgørelse

Med overtagedesdagen 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 berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

Tilslutningsbidrag til kloak betales sammen med købesummen.

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 købstilbudet.

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 _____ 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 13 i nærværende salgsbetingelser.

Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

Accept af sælger:

Ringkøbing-Skjern Kommune

Hans Østergaard

Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen

Kommunaldirektør