

# Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde beliggende Klematisvej 15, Vorgod-Barde, 6920 Videbæk Gældende fra. 1. januar 2022.

## 1. Beskrivelse af ejendommen/området

Grunden er beliggende i et nyt udstykket boligområde i Vorgod-Barde.

## 2. Grund & grundstørrelser

Adresse:	Areal i m <sup>2</sup>	Matr.nr.:	Mindstepris pr. m <sup>2</sup>	Læhegn på grunden
Klematisvej 15A	1499	2ch Barde By, Vorgod	281	Ja
Klematisvej 15B	1008	2cg Barde By, Vorgod	281	-
Klematisvej 15C	931	2bt Barde By, Vorgod	281	-
Klematisvej 15E	1216	2be Barde By, Vorgod	281	Ja
Klematisvej 15F	1049	2bd Barde By, Vorgod	281	Ja
Klematisvej 15G*	1227	2y Barde By, Vorgod	281	Ja
Klematisvej 15H	1124	2d Barde By, Vorgod	281	-
Klematisvej 15K	1117	2b Barde By, Vorgod	281	-

\*Klematisvej 15G, køber er selv ansvarlig for at undersøge, om der på grunden er plads til jordvarmeanlæg. Godkendelse af varmeanlæg er sælger uvedkommende.

Alle priser er inklusive moms.

## 3. Købesummen

Grunden 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 N1, tlf.: 70230043
- Tilslutningsbidrag og stikledning til vand. Tilslutningssted anvises af Barde Vandværk
- Mulighed for el baseret varme, dvs. Varmepumper (luft-til-vand/luft-til-luft), jordvarme (slanger i hele haven eller en lodret boring) og solfangere (på taget).

- Der er etableret ledning til Fiber i udstykningen. Evt. tilslutning og tilslutningsbidrag skal aftales med Nordlys og er sælger uvedkommende.

Der betales den til enhver tid gældende takst for tilslutningen.

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

#### **4. Varme**

Området forsynes med individuel varme og køber sørger selv for etablering af varmetilslutning og afholder selv udgiften herfor.

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. Kloak:**

Der er ikke regnvandsstik, hvilket betyder, at grundejere skal nedsive overfladevand på egen grund (LAR-løsning er f.eks. regnbed og/eller faskine). Og dermed ikke udløb til vejgrøften.

#### **6. Overkørsler**

Der må kun etableres én overkørsel mellem boligvejen og den enkelte matrikel i en bredde af maksimum 5 meter.

Der hvor overkørsel krydser den etablerede grøft, vil grøften blive rørlagt.

Omkostning til etablering af overkørsler er indeholdt i grundprisen.

#### **7. Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening, senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det, og med medlemspligt for alle grundejere inden for området - jfr. Lokalplan nr. 458 pkt. 11.

#### **8. 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.

## 9. 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

## 10. Køb af flere grunde til sammenlægning

Købere af parcelhusgrunde har mulighed for at købe 2 eller 1<sup>1/2</sup> 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.

## 11. 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.

Det skal særligt bemærkes at skelpæle i det østlige skel ved grundene 15E, 15F og 15G står ude i læhegnet, og køber skal således selv orientere sig om hvor mange træer/buske, der står på grunden. Det er sælgers uvedkommende, hvad der i fremtiden skal ske med læhegnet.

F.s.v. angår nr. 15A skal køber ligeledes acceptere nuværende beplantning på grunden, og fremtidige forhold er således sælger uvedkommende.

## 12. 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.

### **13. 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 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.

### **14. 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](#)

### **15. 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.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## 16. Jordbundsforhold

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området. Geoteknisk rapport af 03.01.2022 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 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.

Den Geotekniske rapport er alene vejledende og kommunen opfordrer køber til, for egen regning, at lade nærmere jordbundsundersøgelser foretage på den overdragne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

## 17. Fortidsminder

Grundene er frigivet af Ringkøbing-Skjern Museum til boligbyggeri. Frigivelsesbrev af 16.12.2021 efter prøvegravning vedlægges som bilag.

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 mangelfindinger gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses.

Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende dette

forhold. [Museumsloven](#)

## 18. 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.

## 19. Planforhold

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

Opmærksomheden henledes på Lokalplan nr. 458 og Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033, for et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde.

## Lokalplan nr. 458 og Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033

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.

### **20. 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.

### **21. 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.

## **22. Overtagelse og ejerudgifter**

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

## **23. Betalingsbetingelser**

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

## **24. 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.

## 24. 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 \_\_\_\_\_ 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 14 i nærværende salgsbetingelser.

Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

\_\_\_\_\_  
Accept af sælger:  
Ringkøbing-Skjern Kommune

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

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

### **Bilag**

1. Måleblad
2. Geoteknisk rapport
3. Frigivelsesbrev museum