

**KØBSTILBUD/KØBSAFTALE**

*Købstilbud: Så længe tilbuddet kun er underskrevet af køber, er det at betragte som et købstilbud.*

*Købsaftale: Når aftalen er underskrevet af begge parter, er der tale om en købsaftale.*

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold. Tilbuddet skal fremsendes med en udskrift af dette dokument som købstilbud i sin helhed. **Dokumentet skal være underskrevet på side 1 og 13.**

Undertegnede	_____	_____
	Underskrift	Underskrift
Navn(e)	_____	_____
Adresse	_____	_____
Postnr. og by	_____	_____
Tlf.nr.	_____	_____
E-mail	_____	_____

der er bekendt med udbudsmaterialet samt de vilkår, der stilles i dette materiale, tilbyder herved Ikast-Brande Kommune at købe grunden:

Adresse	<u>Egelyst 53, 7430 Ikast</u>
Matr.nr.	<u>2kl Lægdsgård, Ikast</u>
Grundstørrelse	<u>640 m<sup>2</sup></u>

Købesummen (tilbuddet) beløber sig til kr. kontant inkl. moms

Kr. (i tal) \_\_\_\_\_

Skriver i kroner \_\_\_\_\_

Overtagelsesdagen ønskes at være (dato) \_\_\_\_\_ (max løbende måned + 6 måneder)

Jeg ønsker kun at købe 1 grund, men har afgivet bud på \_\_\_\_\_ grunde.  
(udfyldes ikke, hvis der ønskes flere grunde)

Hvis jeg bliver højestbydende på flere grunde, har denne grund min prioritet nr. \_\_\_\_\_

Der gøres opmærksom på følgende:

- Ikast-Brande Kommune er ikke forpligtet til at sælge
- Købstilbud skal være skriftlige
- Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted
- Byrådet kan forkaste alle indkomne tilbud

Vilkår for overdragelsen er beskrevet på efterfølgende sider.

**INDHOLD**

1.	BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE .....	3
1.1.	SALG I BUDRUNDE.....	3
1.2.	SALG UDEN FOR BUDRUNDE .....	4
2.	BYGGEMODNING .....	4
3.	GRUNDEN.....	5
4.	OVERTAGELSESDAG .....	5
5.	REFUSION .....	5
6.	KØBESUMMENS BETALING.....	5
7.	JORDBUNDSFORHOLD.....	6
7.1.	FORURENING .....	6
7.2.	GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER .....	6
8.	SKELPÆLE/NABOAREAL.....	7
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	7
10.	VEJE, STIER M.V.....	8
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG.....	8
11.1.	KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG.....	8
11.2.	VANDFORSYNING .....	9
11.3.	VARMEFORSYNING.....	9
11.4.	EL.....	9
11.5.	EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING .....	9
12.	FORTRYDELSESRET .....	10
13.	TINGLYSNING AF SKØDE.....	10
14.	SERVITUT OM UDSTYKNING, BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET, FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET FOR SÆLGER (IKAST-BRANDE KOMMUNE) .....	10
14.1.	INDLEDNING.....	10
14.2.	UDSTYKNING .....	10
14.3.	BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET.....	10
14.4.	FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET .....	11
14.5.	UDGIFTER, REETBLERING OG UDBETALING AF KØBESUM .....	11
14.6.	PÅTALERET .....	12
14.7.	TINGLYSNING.....	12
15.	GRUNDEJERFORENING .....	12
16.	BILAG .....	12
17.	UNDERSKRIFTER .....	13

**KORT OVER OMRÅDET SAMT PRISER EGELYST, IKAST, 2. ETAPE**

Nr.	Grundstørrelse	Mindstepris
37	620 m <sup>2</sup>	607.000 kr.
39	680 m <sup>2</sup>	655.000 kr.
43	691 m <sup>2</sup>	663.000 kr.
45	640 m <sup>2</sup>	623.000 kr.
47	640 m <sup>2</sup>	623.000 kr.
49	630 m <sup>2</sup>	615.000 kr.
51	620 m <sup>2</sup>	607.000 kr.
53	640 m <sup>2</sup>	623.000 kr.
55	640 m <sup>2</sup>	623.000 kr.
57	632 m <sup>2</sup>	615.000 kr.

**1. BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE****1.1. SALG I BUDRUNDE**

De enkelte grunde udbydes til salg for højeste bud over mindsteprisen, der er angivet på Ikast-Brande Kommunes hjemmeside, [www.grundsalg.ikast-brande.dk](http://www.grundsalg.ikast-brande.dk).

De tilbud, Ikast-Brande Kommune modtager fra tidspunktet for første annoncering, der er den 5. juli 2023 og indtil den 20. juli 2023, kl. 11.00 indgår i en lukket budrunde.

Vi gør opmærksom på, at bud afgivet pr. e-mail ikke opfylder de retlige krav for et lukket tilbud, fordi de kan have været alment tilgængelige på Rådhuset.

Bemærk, at grunde, der købes i budrunde, skal have overtagelsesdato den 1. september 2023. Det er ikke muligt at udskyde overtagelsesdagen. Det er ej heller muligt at annullere handlen. Se punkt 6.

Købstilbud indsendes i lukket kuvert til

**Ikast-Brande Kommune, Grundsalg, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast**

mrk. "Egelyst, 53. Ikast".

Ikast-Brande Byråd har fastsat følgende procedure for salget:

- Tilbud under mindsteprisen vil ikke komme i betragtning.
- Hvis der kun er én tilbudsgiver, og dette tilbud svarer til den udbudte pris eller er højere, sælger vi denne grund til den pågældende tilbudsgiver.
- Hvis vi modtager ens tilbud på samme grund fra flere tilbudsgivere, indbyder vi de pågældende tilbudsgivere til at sende nyt tilbud på samme grund, og vi oplyser antallet af tilbudsgivere.
- Den tilbudsgiver, som ikke får den grund, vedkommende har budt på, fordi en anden har budt højere, har fortrinsret til at byde på de resterende ledige grunde.



- De lukkede budrunder fortsætter på denne måde, indtil alle tilbudsgivere fra første budrunde har fået behandlet de supplerende tilbud.
- Købstilbud på denne udstykning, som modtages senere end den 20. juli 2023, kl. 11.00, behandles først, når der er taget stilling til alle de tilbud, der er indkommet inden for tilbudsfristen, herunder afgørelse af en ny budrunde.
- Der kan maksimalt bydes på 3 grunde. Det sker ved, at der indleveres købstilbud/købsaftale på hver enkelt grund, der ønskes budt på, med angivelse af budsum og prioritet.
- I udbudsperioden sælges der kun én grund pr. husstand, firma eller registreret selskab. Der er dog mulighed for køb af indtil 2 grunde til sammenlægning, mod at køber betaler for udstykningen/sammenlægningen af disse. Der tinglyses servitut om, at senere frastykning kun kan tillades på nærmere aftalte vilkår.
- Ved tilbud på 2 grunde til sammenlægning skal der angives samme prioritering. Hvis det ene af disse tilbud ikke er det højeste, vil der kun blive tilbudt én grund.

**Salget starter torsdag den 20. juli 2023, kl. 11.00 på grundlag af indkomne tilbud. Er der ikke indkommet tilbud ved tilbudsfristens udløb, vil det være muligt at byde – mindst den anførte mindstepris – indtil salg har fundet sted.**

Når meddelelse om sælgers godkendelse af købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

Når der er taget stilling til alle tilbud fra den lukkede budrunde, tages der stilling til de tilbud, der er kommet senere.

### **1.2. SALG UDEN FOR BUDRUNDE**

De enkelte grunde sælges til den mindstepris, der er angivet på Ikast-Brande Kommunes hjemmeside, [www.grundsalg.ikast-brande.dk](http://www.grundsalg.ikast-brande.dk).

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger, dog senest 6 måneder efter udløbet af den måned, hvor købstilbuddet modtages. For Egelyst 2. etape kan der tidligst være overtagelse den 1. marts 2021.

Køb sker ved, at købstilbud indsendes til Ikast-Brande Kommune, Grundsalg.

Når meddelelse om sælgers godkendelse af købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

---

## **2. BYGGEMODNING**

Ikast-Brande Kommune forventer, at byggemodningen er færdig vinteren 2020/2021. Grundene kan derfor overtages fra den 1. marts 2021.

Sælger byggemodner grunden og gør klar med de stik, der er nævnt under punkt 11. Køber skal respektere, at færdiggørelse af området først kan forventes afsluttet, efter at alle grundene i området er bebygget. Indtil da må køber tåle de ulemper, der følger heraf.

---



---

### 3. GRUNDEN

Grunden overdrages, således som den er og forefindes og som beset og antaget af køber. Jordbundsforholdene er nærmere beskrevet under punkt 7.

Grunden overdrages med eventuelle værende hegn og beplantninger og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere uden ansvar fra sælgers side af nogen art, bortset fra vanhjemmel efter loven.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, hvorved bemærkes, at der blandt andet er eller vil blive tinglyst følgende servitutter:

- Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 14.

Lokalplan nr. 382 er gældende for området.

---

### 4. OVERTAGELSESDAG

Overtagelsesdagen fremgår af side 1, og grunden henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger, dog senest 6 måneder efter udløbet af den måned, hvor købstilbuddet modtages.

Køber er indforstået med, at byggeriet tidligst kan påbegyndes, når grunden er betalt, og der er givet en byggetilladelse.

---

### 5. REFUSION

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse. Køber modtager opkrævning på ejendomsskat direkte fra Ikast-Brande Kommune.

---

### 6. KØBESUMMENS BETALING

Når denne aftale er underskrevet af begge parter, er der tale om en købsaftale. Køber kan herefter fortryde handlen indenfor 6 hverdage, jf. forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Hvis køber vil fortryde handlen, skal køber betale 1 % af købesummen. Se bilag 1.

Umiddelbart efter de 6 hverdage skal køber betale 2 % af købesummen.

Restkøbesummen skal betales pr. overtagelsesdagen.

Såfremt køber misligholder handlen ved ikke at betale restkøbesummen pr. overtagelsesdagen, returneres de 2 % af købesummen ikke.

Såfremt køber inden overtagelsesdagen ønsker at annullere handlen, skal køber senest på overtagelsesdagen give sælger skriftligt besked herom. Såfremt køber ønsker at annullere handlen, tilbagebetales de 2 % af købesummen ikke.

Vær opmærksom på, at hvis grunden er købt i budrunde, kan handlen ikke annulleres.



UDFYLDES AF IKAST-BRANDE KOMMUNE, GRUNDSALG	
Købesummen er fastsat til	kr.
Skriver	kr.
Købesummen uden moms udgør	kr.
Udbetaling 2% af købesummen udgør	kr.
Betalingsdato	
Restkøbesum udgør	kr.
Betalingsdato	

Når Ikast-Brande Kommune har registreret indbetaling, vil det endelige skøde blive tinglyst.

## 7. JORDBUNDSFORHOLD

Grunden overtages, som den er og forefindes.

Såfremt køber afbryder eksisterende dræn på grunden, skal drænet omlægges forsvarligt. Større omlægninger af dræn vil kræve tilladelse efter vandløbsloven. I sådanne tilfælde skal der rettes henvendelse til Ikast-Brande Kommune, Natur og Vandløb.

### 7.1. FORURENING

Sælger er ikke bekendt med, om der på grunden skulle findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndigheder om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Grunden er ikke registreret som affaldsdepot og heller ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Overdragelsen sker uden ansvar for sælger, og køber kan således ikke rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at grunden er forurenede.

Køber har dog ret til at træde tilbage fra handelen senest 3 uger efter overtagelsesdagen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning af arealet, før det kan anvendes til boligformål. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part.

### 7.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER

Sælger har ladet foretage geotekniske jordbundsundersøgelser, jf. rapport fra Franck Miljø- & Geoteknik A/S af 4. september 2019. Der er foretaget 1 boring pr. grund.

Køber opfordres til at få foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser, hvor huset skal placeres.

Hvis det viser sig, at der er problematiske jordbundsforhold, yder Ikast-Brande Kommune under visse forudsætninger kompensation for nødvendige ekstra funderingsomkostninger. Ved ekstrafundering forstås fundering ud over et normal fundament til ca. 0,9 m under terræn eller ekstrafundering under normalt kælderfundament, der skyldes jordbundsforholdene.

Køber afholder selv de første 25.000 kr. til ekstra funderingsomkostninger.

Kommunens kompensationstilbud kan ikke overstige grundens salgspris ekskl. tilslutningsafgifter.

I opgørelsen af ekstra funderingsomkostninger indgår købers udgifter til jordbundsundersøgelser.



Det er et vilkår for udbetaling af kompensation for ekstra fundering, at

- køber for egen regning får foretaget jordbundsundersøgelser af anerkendt firma med ekspertise i geotekniske undersøgelser efter aftale med sælger,
- undersøgelserne gennemføres, inden fundamentet støbes,
- den geotekniske rapport afleveres til sælger sammen med overslagspriser over udgifter til ekstrafundering. Sælger forbeholder sig ret til at få foretaget yderligere undersøgelser, beregninger m.v. på købers regning,
- byggeriet ikke igangsættes, før sælger har gennemgået materialet, og det fremsendte kompensationstilbud er godkendt af køber.

Kompensationsbeløbet for ekstra funderingsomkostninger vil tidligst blive udbetalt, når soklen er støbt.

Der ydes kun kompensation for ekstra funderingsomkostninger for det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke for senere om- og tilbygninger.

Hvis køber ikke kan acceptere det tilbud, som sælger fremsætter, som kompensation for problematiske jordbundsforhold, forpligter sælger sig til at tilbyde at tilbageskøde grunden på vilkår, som er nævnt i servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 14. Sælger refunderer købers udgifter til jordbundsundersøgelser, der overstiger 25.000 kr.

Det fremhæves udtrykkeligt over for køber, at køber ikke på et senere tidspunkt eller ved om og/eller udvidelse af byggeriet kan gøre nogen mangelindsigelser gældende over for sælger, det være sig erstatning, forholdsmæssig afslag eller ophævelse.

Køber gøres opmærksom på, at ovennævnte aftale om kompensation KUN gælder den køber, som køber grunden af Ikast-Brande Kommune.

---

## 8. SKELPÆLE/NABOAREAL

Køber skal inden 8 dage efter overtagelsesdagen at regne fremsætte evt. krav om reetablering af skelpæle overfor sælger. Herefter sker reetablering for egen regning.

Det er ikke tilladt at disponere over nabogrunde, grønne arealer og vejarealer med oplag af muld/overskudsjord, byggematerialer, skurvogne, kørsel og lignende.

---

## 9. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

Museum Midtjylland har foretaget en forundersøgelse.

Der gøres opmærksom på, at der, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 om museer §§ 25-27 m.fl., er pligt til straks at anmelde fundne fortidsminder til kulturministeren 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 byggeriet standses. Arealet overdrages altså uden ansvar for sælger også vedrørende dette forhold.



Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning hos Kulturministeren i medfør af foranævnte lovbekendtgørelse om museer § 27. Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

## 10. VEJE, STIER M.V.

Egelyst er private fællesveje. Det betyder, at det er grundejernes forpligtigelse at varetage drift, vedligeholdelse m.m. af vejen. Hertil hører bl.a. renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.

Veje og stier i udstykningsområdet vil først blive færdiggjort (kantsten, rabatter, slidlag m.v.), når ca. 80 % af grundene er bebyggede eller efter byrådets nærmere bestemmelse.

Grundejerforeningens pligt til drift, vedligeholdelse m.v. af bl.a. veje og stier fremgår af lokalplanen. Indtil grundejerforeningen er oprettet, varetages dette af de enkelte grundejere i henhold til privatvejslovens bestemmelser. Pligten gælder også frem til færdiggørelsen af området.

Købesummen indeholder bidrag til vej- og stianlæg, herunder belysning i henhold til vejprojekt.

Eventuel højdeforskel mellem grunden og tilgrænsende vej/sti skal udlignes på grunden som anført i lokalplanen.

Oplysning om projekterede højder på veje og stier kan fås ved henvendelse til Ikast-Brande Kommune, Vej og Natur.

Køber bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af vej- og stianlæg, der opstår som følge af byggeri på grunden og har pligt til straks at anmelde eventuel beskadigelse til sælger. Derudover bærer køber det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af beplantning mellem boliggrundene i 2. etape.

Der skal søges om tilladelse til etablering af indkørsel/asfaltrampe ved Ikast-Brande Kommune, Vej og Natur via selvbetjeningsløsning på kommunens hjemmeside. Der kan som udgangspunkt ikke forventes mere end 8 meter vejadgang/indkørsel.

## 11. FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG

I mindsteprisen er indeholdt følgende afgifter inkl. moms (2020-priser):

Kloak (tilslutningsbidrag)	64.957,29 kr.
Vandforsyning (anlægsbidrag, 80%)	21.125,00 kr.
Fjernvarmeforsyning (basisbidrag)	11.750,00 kr.
El (tilslutningsbidrag)	<u>18.500,00 kr.</u>
I alt	<b><u>116.332,29 kr.</u></b>

### 11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG

Der er tilslutningspligt til spildevandssystemet via Ikast-Brande Spildevand A/S, [www.ikast-brandespildevand.dk](http://www.ikast-brandespildevand.dk). Tilslutningsbidrag til kloak i henhold til "Betalingsvedtægt for spildevandsanlæg - Ikast-Brande spildevand A/S" er indeholdt i købesummen.

Kloaktilslutningsbidraget omfatter 2 kloakstik til hver grund, ét til regnvand og ét til spildevand.





Stikledninger betales af køber.

Afgift til drift af kloaker og renseanlæg opkræves særskilt og betales af køber over vandafledningsbidraget i henhold til gældende betalingsvedtægt.

### **11.2. VANDFORSYNING**

Bebyggelsen skal tilsluttes privat fælles vandforsyning fra Ikast Vandforsyning, se evt. [www.ikastvand.dk](http://www.ikastvand.dk).

I købesummen er inkluderet 80% af anlægsbidrag til vand, 21.125 kr. inkl. moms (2020-pris).

Rest anlægsbidrag betales af grundejeren til Ikast Vandforsyning, når installation tilmeldes. Rest anlægsbidrag er oplyst til at udgøre 5.281,25 kr. inkl. moms (2020-pris), og skal af grundejeren være indbetalt til Ikast Vandforsyning, før stophanen åbnes.

Stikledning betales af køber.

### **11.3. VARMEFORSYNING**

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning fra Energi Ikast, [www.energi-ikast.dk/fjernvarme](http://www.energi-ikast.dk/fjernvarme)

I købesummen er inkluderet basisbidrag til fjernvarme.

Såfremt der ønskes kollektiv fjernvarmeforsyning skal rest tilslutningsbidrag betales til Energi Ikast i henhold til gældende tarif. Rest tilslutningsbidrag er oplyst til at udgøre 90 kr. pr. m<sup>2</sup> BBR-bolig-areal plus evt. opvarmede birum samt ca. 950 kr. pr. meter stikledning på egen grund. Beløbene er inkl. moms (2020-priser). Prisen pr. meter stikledning afhænger af, hvilken stikledningsdimension der er behov for.

Energi Ikast kan ikke garantere tilstrækkelig flow og differenstryk til drift af gennemstrømningsvandvarmere, hvorfor installationer skal udføres med varmtvandsbeholder.

Læs eventuelt mere om tilslutning og procedure på Energi Ikasts hjemmeside: <https://www.energi-ikast.dk/fjernvarme/oensker-du-fjernvarme>.

### **11.4. EL**

I købesummen er inkluderet tilslutningsbidrag, som dækker installation med sikring på 35 ampere.

Kablet er nedlagt af Ikast El Net A/S. Køber vælger selv el-leverandør.

Stikledningen betales af køber.

Køber skal tåle, at der bliver placeret gadelysmaster og skabe til el og fiber i rabatten op mod skel efter forsyningsværkernes/ledningsejernes ønsker. Hvor det er muligt, placeres skabene ved skel mellem grundene. Såfremt køber har behov for at få flyttet gadelysmaster og/eller skabe til el og fiber - og det er muligt - skal det ske for købers regning. Køber skal i givet fald selv kontakte de berørte forsyningsværker/ledningsejere herom.

### **11.5. EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING**

Etableres efter aftale mellem grundkøber og netudbyder.



Telefoni, bredbånd og TV-signal kan leveres via Energi Ikast Fibernet, [www.energi-ikast.dk](http://www.energi-ikast.dk).

---

## 12. FORTRYDELSESRET

I henhold til lov nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kan køber efter lovens kapitel 2 på nærmere angivne betingelser træde tilbage fra aftalen om køb. Se bilag 1.

---

## 13. TINGLYSNING AF SKØDE

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af sælger. Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af sælger.

---

## 14. SERVITUT OM Udstykning, Byggepligt, Tilbagekøbsret, Forbud mod Videre salg og Forkøbsret for Sælger (IKAST-BRANDE KOMMUNE)

Undertegnede ejer af grunden (herefter benævnt "Ejendommen") deklarerer herved med bindende virkning for nuværende og fremtidige ejere af Ejendommen og arealer eller ejendomme udstykket herfra som følger.

### 14.1. INDLEDNING

I forbindelse med Ikast-Brande Kommunes salg af Ejendommen er der aftalt vilkår vedrørende begrænsning i Købers muligheder for at lade Ejendommen udstykke samt vilkår vedrørende Købers pligt til at opføre en bolig på Ejendommen, Ikast-Brande Kommunes tilbagekøbsret, forbud mod videre salg i ubebygget stand og forkøbsret for Ikast-Brande Kommune.

### 14.2. Udstykning

Ejendommen må ikke reduceres ved udstykning eller arealoverførsel af nogen art uden tilladelse fra Ikast-Brande Kommune. Hvis der udstykkes en eller flere ejendomme eller overføres arealer fra Ejendommen, skal nærværende servitut ligeledes være gældende for den/de enkelte udstykkede eller arealoverførte ejendom(me)/areal(er).

### 14.3. Byggepligt og Tilbagekøbsret

Køber, eller den til enhver tid værende ejer, skal påbegynde opførelse af en bolig på Ejendommen inden 2 år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal gennemføres efter sædvanlig byggeproces, og senest et år efter, at der er meddelt byggetilladelse, skal byggeriet være afsluttet.

Hvis byggeriet på Ejendommen ikke er påbegyndt senest 2 år efter overtagelsesdagen, og såfremt byggeriet efter påbegyndelsen ikke er fortsat kontinuerligt med henblik på at få færdigopført boligen, har Ikast-Brande Kommune ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum, der svarer til det beløb, Ejendommen er købt for af Køber fra Ikast-Brande Kommune, uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til Køber, eller den til enhver tid værende ejer. Af købesummen, som Ikast-Brande Kommune skal betale, fratrækkes 2 %, der udgør en fortrydelsesgodtgørelse til dækning af Ikast-Brande Kommunes udgifter forbundet med tilbagekøbet.

Der henvises desuden til pkt. 14.5 vedrørende udgifter, reetablering og udbetaling af købesum.



#### **14.4. FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET**

Køber har ikke ret til at videresælge Ejendommen, før der er opført en bolig på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, det vil sige, hvor der er sket behørig færdigmelding til Ikast-Brande Kommune eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet.

Måtte Køber, eller den til enhver tid værende ejer, ønske at videresælge Ejendommen – eller en del af denne – før der er opført en bolig på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, det vil sige, hvor der er sket behørig færdigmelding eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet, er Køber, eller den til enhver tid værende ejer, forpligtet til skriftligt at tilbyde Ikast-Brande Kommune at købe Ejendommen.

Såfremt Ikast-Brande Kommune udnytter forkøbsretten, udgør købesummen det beløb, Ejendommen er købt for af Køber fra Ikast-Brande Kommune, uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til Køber, eller den til enhver tid værende ejer. Af købesummen, som Ikast-Brande Kommune skal betale, fratrækkes 2 %, der udgør en fortrydelsesgodtgørelse til dækning af Ikast-Brande Kommunes udgifter forbundet med tilbagekøbet.

Såfremt Ikast-Brande Kommune ikke senest 3 måneder efter tilbuddets modtagelse skriftligt har accepteret dette, har Køber, eller den til enhver tid værende ejer, ret til at sælge Ejendommen til tredjemand.

Forkøbsretten er på ovenstående vilkår gældende ved alle fremtidige salg af ejendommen i ubebygget stand, altså før der er opført en bolig på ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, det vil sige, hvor der er sket behørig færdigmelding eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet.

Der henvises desuden til pkt. 14.5 vedrørende udgifter, reetablering og udbetaling af købesum.

#### **14.5. UDGIFTER, REETABLERING OG UDBETALING AF KØBESUM**

Ved Ikast-Brande Kommunes tilbagekøb af Ejendommen, jf. punkt 14.3 og 14.4, skal Ejendommen overdrages uden pantehæftelser af nogen art.

Overdragelsen skal ske uden udgifter for Ikast-Brande Kommune, og Køber, eller den til enhver tid værende ejer, afholder således alle omkostninger forbundet med berigtigelsen af overdragelsen, herunder til udarbejdelse af skøde og betaling af tinglysningsafgift.

Ikast-Brande Kommune eller en af kommunen antaget advokat forestår berigtigelsen af overdragelsen fra Køber til kommunen.

Yderligere skal Køber, eller den til enhver tid værende ejer, sørge for, at Ejendommen afleveres i samme stand som ved Købers overtagelse af Ejendommen. Køber, eller den til enhver tid værende ejer, afholder alle udgifter forbundet med eventuel reetablering.

Købesummen, med fradrag af tinglysningsafgiften og eventuelle udgifter til reetablering af Ejendommen, udbetales til Køber, eller den til enhver tid værende ejer, når skøde vedrørende Ikast-Brande Kommunes adkomst til Ejendommen er tinglyst endeligt og uden retsanmærkninger.



#### 14.6. PÅTALERET

Påtaleretten tilkommer alene Ikast-Brande Kommune.

#### 14.7. TINGLYSNING

Servitutten begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld.

---

### 15. GRUNDEJERFORENING

Grundejerne har i henhold til § 11 i lokalplanen pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Ejendomme i lokalplanområdet skal bidrage med en forholdsmæssig andel af udgifterne til vejens, herunder stamvejens fremtidige vedligeholdelse og istandsættelse – dette vil være et forhold, der kan varetages af grundejerforeningen.

Der gøres opmærksom på følgende afsnit i lokalplanen om grundejerforeningen:

§ 11.2: Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.

§ 11.3: Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §8.2 nævnte fællesarealer.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.

§ 11.4: Grundejerforeningen kan beslutte at vedligeholde af fællesarealer m.m. i forbindelse med delområde 1 og 2 påhviler beboerne af de respektive vænger.

§ 11.5: Grundejerforeningen skal indsende planer til godkendelse hos Ikast-Brande Kommune for de grønne kiler mellem stikvejene i delområde 1.

Hvert vænge kan indsende deres egen plan for deres respektive, grønne kile.

§ 11.6: Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer heraf, skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

Derudover påhviler de grundejerforeningen at vedligeholde jordvolde, jf. § 8.11.

---

### 16. BILAG

Bilag 1: Oplysning om fortrydelsesret

#### Øvrige bilag:

- Geoteknisk rapport af 4. september 2019
- Måleblad
- Lokalplan nr. 382 (vær opmærksom på, at kortbilag for 2. etape ikke er retvisende)

Her kan du finde information om, hvordan Ikast-Brande Kommune behandler dine oplysninger i forbindelse med køb af grund:

<https://www.ikast-brande.dk/oplysningsbrev/afdelingen-for-erhverv-bosaetning-og-fritid/grundsalg>



**17. UNDERSKRIFTER**

Ikast-Brande Kommune, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast, cvr.nr. 29 18 96 17, sælger hermed til tilbudsgiver/køber.

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift tilbudsgiver \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Accept fra sælger \_\_\_\_\_

Ib Lauritsen  
borgmester

Flemming Storgaard  
kommunaldirektør

**Når meddelelse om sælgers godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.**

Vilkår er godkendt af Ikast-Brande Byråd den 9. november 2020.

Revideret maj 2021 og november 2021.



## BILAG 1 – OPLYSNING OM FORTRYDELSERET

Du kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis du opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

### 1. Generelle betingelser

#### 1.1. Fortrydelsesfristen.

Hvis du vil fortryde dit køb, skal du give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at du accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor du er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at du vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

#### 1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis du vil fortryde købet, skal du endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

Du skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

### 2. Andre betingelser

#### 2.1. Hvis du har taget ejendommen i brug.

Hvis du har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal du inden 6-dages fristen udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis du har fortaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal du inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis du eller andre, der har haft adgang til ejendommen i din interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal du inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

#### 2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal du inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis du selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal du således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst.

Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal du foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.