

**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 16.**

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>Bøgildhaven 4, 7430 Ikast</u>
Matr.nr.	<u>2lf, Lægdsgård, Ikast</u>
Grundstørrelse	<u>954 m²</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 afgives skriftligt og som et fast beløb
- 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	7
7.3	KOMPENSATION FOR UDGIFTER TIL EKSTRAFUNDERING OG/ELLER-PILOTTERING	7
7.4	KOMMUNEN YDER BL.A. IKKE KOMPENSATION TIL:	8
7.5	ANSØGNING OM KOMPENSATION	8
7.6	DEN ENDELIG KOMPENSATION BEREGNES PÅ GRUNDLAG AF DE DOKUMENTEREDE FAKTISKE ARBEJDER OG OMKOSTNINGER	9
7.7.	HVIS KØBER IKKE KAN ACCEPTERE SÆLGERS KOMPENSATIONSTILBUD	9
8.	SKELPÆLE/NABOAREAL	10
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER	10
10.	VEJE, STIER M.V.	10
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG	11
11.1.	KLOAK- OG RENSNINGSSANLÆG	11
11.2.	VANDFORSYNING	11
11.3.	VARMEFORSYNING	11
11.4.	EL	12
11.5.	EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING	12
12.	FORTRYDELSESRET	12
13.	TINGLYSNING AF SKØDE	12
14.	SERVITUT OM Udstykning, byggepligt, tilbagekøbsret, forbud mod videresalg og forkøbsret for sælger (Ikast-Brande Kommune)	12
14.1.	INDLEDNING	12
14.2.	UDSTYKNING	12
14.3.	BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET	13
14.4.	FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET	13



14.5.	UDGIFTER, REETABLERING OG UDBETALING AF KØBESUM	14
14.6.	PÅTALERET	14
14.7.	TINGLYSNING	14
15.	GRUNDEJERFORENING	14
16.	BILAG	15
17.	UNDERSKRIFTER	16

1. BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE

Tilbud om køb af ejendommen kan gyldigt afgives pr. alm. post, personlig aflevering, eller pr. e-mail.

OBS - det er et krav, for tilbud afgivet pr. e-mail, at tilbuddet om køb er indsat i e-mailen, i form af en vedhæftet fil, så det lukkede tilbud om køb, ikke uforvarende kan ses, med mindre filen åbnes.

Købstilbud indsendes i lukket kuvert til

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

mrk. " Bøgildhaven 4, Ikast"

Eller pr. e-mail til

grundsalg@ikast-brande.dk

mrk " Bøgildhaven 4, Ikast" i emnefeltet

1.1. SALG I BUDRUNDE

Grunden udbydes til salg for højeste bud over mindsteprisen, der er angivet på Ikast-Brande Kommunes hjemmeside, www.grundsalg.ikast-brande.dk.

De tilbud, Ikast-Brande Kommune modtager fra tidspunktet for første annoncering, der er den 19. november 2025 og indtil den 11. december 2025, kl. 11.00 indgår i en lukket budrunde.

Bemærk, at grunde, der købes i budrunde, skal have overtagelsesdato den 15. februar 2026. Det er ikke muligt at udskyde overtagelsesdagen. Det er ej heller muligt at annullere handlen. Se punkt 6.

For grunde købt i budrunde gælder det, at købesummen skal betales senest pr. overtagelsesdagen.

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 mindsteprisen 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.
- 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 11. december 2025 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.

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.

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

Køb sker ved, at købstilbud indsendes til Ikast-Brande Kommune, Grundsalg – se nærmere under pkt. 1.

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

2. BYGGEMODNING

Sælger oplyser, at byggemodningen forventes igangsat i løbet af sommeren 2022 og forventes færdiggjort november 2022.

Sælger forventer, at overtagelsesdagen vil blive den 1. december 2022.

Såfremt byggemodningen skulle være færdig inden den 1. december 2022, vil køber blive kontaktet af sælger med tilbud om fremrykning af overtagelsesdatoen. Køber er ikke forpligtet til at acceptere en fremrykning af overtagelsesdagen.

Såfremt færdiggørelsen af byggemodningen bliver forsinket, er sælger berettiget til at udskyde overtagelsesdagen med et varsel på 1 måned til den første i måneden. Køber kan ikke i den anledning fremsætte noget krav mod sælger.

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 80% af grundene i



området er bebygget eller efter byrådets nærmere bestemmelse. Indtil da må køber tåle de ulemper, der følger heraf.

3. GRUNDEN

Grunden overdrages, således som beset og forefindes efter første fase af byggemodningen. 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.

Det er købers eget ansvar at holde og vedligeholde boliggrunden fra overtagelsen, så grunden ikke "springer i natur" jf. naturbeskyttelseslovens §3.

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes et tidligere TDC-kabel på tværs af grunden, som ikke er i drift. Kablet må således fjernes af køber, hvis det påtræffes i forbindelse med byggeriet.

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, hvilket køber accepterer:

- Servitut om alment spildevandsanlæg med tilhørende tinglysningsrids.
- Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 14.

Lokalplan nr. 403, "Boligområde, O. Vestergaard Poulsens Allé, Ikast" 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. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Se bilag 1.

Umiddelbart efter de 6 hverdage skal køber betale 2 % af købesummen, som 1. del 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. For grunde købt i budrunde gælder det, at købesummen skal betales senest pr. overtagelsesdagen.

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 af hele købesummen, 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.

Køber gøres opmærksom på, at sælger ikke har kendskab til, om grunden er drænet eller ej. Dræning af arealet vil være foretaget af en landmand på et tidspunkt. Der findes ikke noget register over dræn. I forbindelse med byggemodning af grundene graver sælger i vejarealerne og deromkring, men der vil ikke eller kun i meget ringe omfang blive gravet på de enkelte grunde. Eventuelle dræn bliver dermed ikke opdaget i forbindelse med byggemodningen. Det er den til enhver tid værende ejer af et dræn, der har ansvaret for drænet, uanset om ejer har kendskab til det eller ej.

7.1. FORURENING

Sælger er ikke bekendt med, at der på grunden skulle være opbevaret eller nedgravet kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndigheder om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Grunden er ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Da grunden er beliggende i byzone, er grunden områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Overdragelsen sker uden ansvar for sælger, og køber kan således ikke hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at grunden er forurenet. Køber har dog ret til at træde tilbage fra handlen senest 3 uger efter overtagelsesdagen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning af grunden eller en del heraf, før den/det kan anvendes til boligformål. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part.

7.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER

Sælger har foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser, jf. rapport fra FRANCK MILJØ- & GEOTEKNIK AS, af 8. februar 2022. Der er foretaget 1 boring pr. grund.

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

Hvis køber ønsker at foretage jordbundsundersøgelser inden overtagelse af grunden, skal dette aftales med sælger. Køber afholder selv omkostningerne hertil. Det påhviler Køber at retablere grunden efter udførelse af undersøgelserne.

7.3 KOMPENSATION FOR UDGIFTER TIL EKSTRAFUNDERING OG/ELLER- PILOTERING

Kommunen yder på visse betingelser, og efter en konkret vurdering compensation til nødvendige, dokumenterede udgifter til ekstrarfundering og/eller -piloting på grund af manglende bæredygtighed på jorden, jf. den til enhver tid gældende SBI-anvisning.

Køber gøres særligt opmærksom på, at eventuelle omkostninger til terrænregulering, etablering af vandafledning, herunder dræn og faskiner samt bortkørsel af jord ift. ovenstående ikke betragtes som udgifter til ekstrarfundering og/eller -piloting, uagtet at disse foranstaltninger måtte være nødvendige for byggeriet.

Hvis køber ønsker at få vurderet, om der kan opnås en compensation, må byggeriet ikke igangsættes, før sælger har gennemgået købers ansøgning om compensation, og et eventuelt kompensationsstilbud fra sælger er godkendt af køber.

Der ydes kun compensation for omkostninger til ekstrarfundering og/eller -piloting til det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke til senere om- og tilbygninger. Krav om compensation skal være fremsat senest 2 år efter, at Ikast-Brande Kommune solgte ejendommen.

Det fremhæves udtrykkeligt over for køber, at køber ikke på et senere tidspunkt eller ved om- og/eller tilbygning kan gøre nogen mangelindsigelser eller andre krav gældende over for sælger, det være sig ophævelse af handlen, erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

En aftale om compensation gælder KUN den køber, som køber grunden af Ikast-Brande Kommune, jf. dog pkt. 7.7.

Punkt 7.4 – 7.6 beskriver nærmere vilkårene for opnåelse af compensation til dækning af udgifter til ekstrarfundering og/eller -piloting.

**7.4 KOMMUNEN YDER BL.A. IKKE KOMPENSATION TIL:**

- Omfangsdræn herunder rensebrønde og sandfangsbrønde.
- Faskine til regnvand herunder sandfangsbrønde.
- Skelbrønde.
- Tørholdelse af byggegrubbe i, under og efter byggefasen.
- Grundvandssænkning.
- Almindelig armering i sokler typisk 5 stk. 12-16 mm tentorstål.
- Beton med styrke under 35 MPa.
- Almindelig jordhåndtering ned til 90 cm.
- Sandpude, der ikke understøtter hovedhus og integreret garage, carport eller udhus, eksempelvis gangareal og terrasse.
- Sandpude fra underkant fundament til underkant terrændæk
- Terrænregulering.

Listen er ikke udtømmende.

7.5 ANSØGNING OM KOMPENSATION

Ønsker køber en vurdering af, hvorvidt der er mulighed for at opnå en kompensation, skal køber eller dennes rådgiver indsende en ansøgning med nødvendig dokumentation for beregning af et kompensationstilbud. Ansøgningen sendes til grundsalg@ikast-brande.dk og skal indeholde følgende oplysninger:

- Målfaste tværsnit i forhold til fundament og gulvopbygning herunder koter.
- Målfast tværsnit af den forventede sandpude.
- Situationsplan med visning af områder med dårlige jordbundsforhold.
- Forventet plannivellement også i forhold til udgravningsniveau.
- Geotekniske rapport udarbejdet af køber.
- Budget for ekstrarundering grundet dårlig bæreevne på jorden, herunder:
- Udgifter til komprimeringskontrol i forhold til udført sandpude
- Enhedspriser uden moms for afgravning og bortskaffelse af dårlig jord
- Enhedspriser uden moms for levering og indbygning af sand
- Eventuelle udgifter til Geotekniker, hvis sælger vurderer, at der skal udføres yderligere geotekniske undersøgelser.

Bemærk. Uanset hvor højt placeres på grunden sker beregning af mængder ud fra en gennemsnitlig terrænkote.

Sælger forbeholder sig ret til at få foretaget yderligere undersøgelser, beregninger m.v. på købers regning. Køber informeres, inden yderligere undersøgelser m.v. igangsættes. Det bemærkes, at sælger i den enkelte sag foretager individuelle vurderinger af, hvorvidt det er nødvendigt med en dybdekontrol af fundamentsrender og omfanget af kontrollen.

Køber afholder selv de første 25.000 kr. inkl. moms af de af sælger godkendte omkostninger til ekstrarundering og/eller -piloting, og kompensationen kan ikke overstige grundens købesum ekskl. tilslutningsafgifter.



7.6 DEN ENDELIG KOMPENSATION BEREGNES PÅ GRUNDLAG AF DE DOKUMENTEREDE FAKTISKE ARBEJDER OG OMKOSTNINGER

Nødvendig dokumentation ift. nedenstående eksempler sendes til grundsalg@ikast-brande.dk:

- Mængde af ekstra afgravet jord, der bortskaffes fra grunden. (køresedler)
- Faktisk plannivellement også i forhold til udgravningsniveau.
- Følgesedler på leveret sand og beton.
- Komprimeringskontroller.
- Geoteknisk rapport (hvis der er lavet nye siden de først fremsendte)

Ved den endelige kompensationsberegning tages der udgangspunkt i de allerede fremsendte tegninger som var grundlaget for beregning af compensationstilbuddet.

Bemærk. Uanset hvor højt placeres på grunden sker beregning af mængder ud fra en fra en gennemsnitlig terrænkote.

Et eventuelt kompensationsbeløb til dækning af ekstra fundering og/eller -piloting vil tidligst blive udbetalt, når soklen er støbt. Den endelige compensation beregnes på grundlag af de dokumenterede faktiske arbejder og omkostninger. Udbetaling sker til købers Nemkonto. Der gøres opmærksom på, at der udelukkende refunderes de faktiske omkostninger - også selv om det beregnede tilbud måtte være højere.

7.7. HVIS KØBER IKKE KAN ACCEPTERE SÆLGERS KOMPENSATIONSTILBUD

Hvis køber ikke kan acceptere det af Ikast-Brande Kommune fremsatte tilbud om compensation for manglende bæreevne på grunden, og køber derfor ikke ønsker at påbegynde opførelse af en bolig på ejendommen, har Ikast-Brande Kommune ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe ejendommen. Der henvises til købsaftalens pkt. 14.

Såfremt Ikast-Brande Kommune ønsker at tilbagekøbe ejendommen, udgør købesummen det beløb, som ejendommen er købt for af Ikast-Brande Kommune, uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til køber, eller den til enhver tid værende ejer. Ved et tilbagekøb fratrækkes 2% af den købesum, som Ikast-Brande Kommune skal betale for grunden. De 2% udgør en fortrydelsesgodtgørelse til dækning af Ikast-Brande Kommunes udgifter forbundet med tilbagekøbet.

Såfremt Ikast-Brande Kommune ikke senest 3 måneder efter modtagelsen af tilbud om tilbagekøb skriftligt har accepteret dette, har Køber ret til at videresælge ejendommen til tredjemand i ubegyndt stand.

Det af Ikast-Brande Kommune tilbudte kompensationsbeløb udbetales i så fald til den ny ejer af ejendommen, når betingelserne herfor i nærværende pkt. 7.6 er opfyldt og i øvrigt på de vilkår, der fremgår af pkt. 7.3-7.5. Krav om compensation skal være fremsat senest 2 år efter, at den første køber overtog ejendommen fra Ikast-Brande Kommune. Fremsættes der ikke krav inden for denne tidsfrist, er en ny køber afskåret fra at fremsætte noget kompensationskrav over for Ikast-Brande Kommune.



Såfremt der ikke kan opnås enighed om kompensationsbeløbet refunderer Ikast-Brande Kommune købers rimelige og dokumenterede udgifter til jordbundsundersøgelser, der overstiger 25.000 kr. inkl. moms.

8. SKELPÆLE/NABOAREAL

Køber skal inden 8 dage efter overtagelsesdagen 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. lovebekendtgørelse 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 lovebekendtgørelse om museer § 27. Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

10. VEJE, STIER M.V.

Alle veje og stier i området anlægges som private fællesveje.

Det er jf. lokalplanen §11.2 grundejerforeningen, som skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje og -stier.

Veje og stier i udstykningsområdet vil først blive færdiggjort, 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 Park



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.

Der skal søges om tilladelse til etablering af indkørsel/asfaltrampe ved Ikast-Brande Kommune, Vej og Park 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 ("2022-priser):

Kloak (tilslutningsbidrag)	66.993,38 kr.
Vandforsyning (anlægsbidrag, 80%)	22.065,00 kr.
Varmeforsyning (anlægsbidrag – hovedledning)	32.352,95 kr.
El (tilslutningsbidrag)	<u>19.562,50 kr.</u>

I alt 140.973,83 kr.

11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG

Der er tilslutningspligt til spildevandssystemet via Ikast-Brande Spildevand A/S, 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.

Intern stikledning på egen grund frem til brød i skel 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.

<https://www.ikastvand.dk>

I købesummen er inkluderet 80 % af anlægsbidrag til vand, 22.065 kr. inkl. moms (2022-pris). Rest anlægsbidrag betales af grundejeren til Ikast Vandforsyning, når installation tilmeldes. Rest anlægsbidrag er oplyst til at udgøre 5516,25 kr. inkl. moms (2022-pris), og skal af grundejeren være indbetalt til Ikast Vandforsyning før stophanen åbnes.

Grundejeren bekoster selv jordledning fra afspærringsanordning (stophane).

Stikledning betales af køber.

11.3. VARMEFORSYNING

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning fra Energi Ikast.

Såfremt der ønskes kollektiv fjernvarmeforsyning, skal køber selv kontakte Energi Ikast for nærmere information og tilslutning. Tilslutningsbidraget er ikke indeholdt i grundprisen.

Læs mere om tilslutning, priser og bestemmelser på www.energi-ikast.dk



11.4. EL

I købesummen er inkluderet tilslutningsbidrag, som dækker installation med sikring på 35 ampere. Stikledningen betales af køber.

Kablet i vejen er nedlagt af Ikast El Net A/S.

Køber vælger selv el-leverandør ift. stikledning ind til husene.

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.

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 og bekostes af sælger. Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af sælger.

Tinglysning af skøde sker først, når grunden er endeligt udstykket. Køber har ikke mulighed for at få tinglyst pantehæftelser på grunden, før der er tinglyst endeligt, anmærkningsfrit skøde til køber.

14. SERVITUT OM UDSTYKNING, BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET, FORBUD MOD VIDERE-SALG OG FORKØBSRET FOR SÆLGER (IKAST-BRANDE KOMMUNE)

Undertegnede ejer af ejendommen beliggende Bøgildhaven, (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 videresalg 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 herunder også uden afgiftspantebrev.

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 lokalplan 403 pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

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

Der gøres opmærksom på følgende afsnit i lokalplanen om grundejerforeningen:

- §11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- §11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje og -stier. Grundejerforeningen skal forestå renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt vedligeholdelse af belysning.
- §11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de § 8.4 nævnte fællesarealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de overnævnte fælles arealer.
- §11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- §11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.



- §11.6 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- §11.7 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse eller lignende så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

16. BILAG

Bilag 1: Oplysning om fortrydelsesret

Øvrige bilag:

- Geoteknisk rapport
- Måleblad
- Lokalplan
- Servitut – "Deklaration om alment spildevandsanlæg"
Gældende for matr.nr 2lo,2lf og 2lx Lægdsgård, Ikast
- Tinglysningsrids vedr. regn- og spildevandsledning
Bøgildhaven 4, Ikast, matr.nr 2lf Lægdsgård, Ikast

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: _____

Grundens adresse er: _____

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.

Annonceret på grundsalg.ikast-brande.dk den 19. november 2025



BILAG 1 – OPLYSNING OM FORTRYDELSESRET

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.

Der skal ikke betales fortrydelsesgodtgørelse idet sælger har opført ejendommen med salg for øjeblikkelig godtgørelse.

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.