



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 **Hedebakkevej, 7442 Engesvang**
Matr.nr. **Matrikel nr. del af "30a" Engesvang By, Engesvang**
Grundstørrelse **9.321 m²**

Købesummen (tilbuddet) pr. m² beløber sig til kr. kontant plus moms

Kr. (i tal) _____ pr. m² + moms

Skriver i kroner _____

Købes storparcellen i budrunde er overtagelsesdatoen den 1. oktober 2026

Hvis salget sker uden for budrunde, fastsættes overtagelsesdagen efter aftale mellem køber og sælger. Overtagelsen fastsættes så vidt muligt til den 1. i måneden efter, at sælger har godkendt tilbuddet om køb af storparcellen.

Overtagelsesdag _____ (udfyldes af Ikast-Brande Kommune)

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	4
3.1	Vurdering og beskatning	5
4.	OVERTAGELSESDAG	5
5.	REFUSION	6
6.	KØBESUMMENS BETALING	6
7.	JORDBUNDSFORHOLD	6
	7.1. FORURENING	7
	7.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER	7
	7.3 KOMPENSATION FOR UDGIFTER TIL EKSTRAFUNDERING OG/ELLER-PILOTERING	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 SÆLGERES KOMPENSATIONSTILBUD	10
8.	SKELPÆLE/NABOAREAL	10
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER	10
10.	VEJE, STIER M.V.	11
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG	11
	11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG	11
	11.2. VANDFORSYNING	12
	11.3. VARMEFORSYNING	12
	11.4. EL	12
	11.5. EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING	13
12.	FORTRYDELSESRET	13
13.	TINGLYSNING AF SKØDE	13
14.	SERVITUT OM Udstykning, byggepligt, tilbagekøbsret, forbud mod videresalg og forkøbsret for sælger (Ikast-Brande Kommune)	13
	14.1. INDLEDNING	13
	14.2. Udstykning	13
	14.3. Byggepligt og tilbagekøbsret	13
	14.4. Forbud mod videresalg og forkøbsret	14



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

1. BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE

1.1. SALG I BUDRUNDE

Grunden udbydes til salg for højeste bud over mindsteprisen, der er fastsat til 280 kr. pr. m² plus moms. Udover købesummen skal køber afholde alle udgifter til byggemodning og tilslutningsafgifter til forsyningselskaberne for grunden. Mindsteprisen 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 7. juli 2026 og indtil den 20. august 2026 kl. 11.00 indgår i en lukket 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. "Storparcel Hedebakkevej, 7442 Engesvang".

Eller pr. e-mail til grundsalg@ikast-brande.dk

Mrk. "Storparcel Hedebakkevej, 7442 Engesvang" i emnefeltet

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, sælges grunden til den pågældende tilbudsgiver.
- Modtages ens tilbud på samme grund fra flere tilbudsgivere, tilbydes de pågældende tilbudsgivere, at sende nyt tilbud på samme grund - antallet af tilbudsgivere oplyses.

Salget starter torsdag den 20. august 2026 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 på grunden – indtil salg har fundet sted.



Når meddelelse om Ikast-Brande Kommunes godkendelse af købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

1.2. SALG UDEN FOR BUDRUNDE

Storparcellen sælges til mindsteprisen, der er fastsat til 280 kr. pr. m² plus moms. Udover købesummen skal køber afholde alle tilslutningsafgifter til forsyningsselskaberne for grunden. Mindsteprisen er angivet på Ikast-Brande Kommunes hjemmeside, www.grundsalg.ikast-brande.dk.

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

Al byggemodningen sker for købers regning. Herunder tilslutningsafgifter til forsyningsselskaberne for storparcellen.

Hvis der på salgs/overtagelsestidspunktet er ført stik (kloak) frem til storparcellen, har sælger/Kommunen betalt tilslutningsbidrag for kloak til Spildevandsselskabet – Sælger/Kommunen er dermed i forskud på kloaktilslutningsbidraget.

Hvis der er ført stik (kloak) frem til storparcellen, skal køber betale kloaktilslutningsbidrag for det antal boliger, som der maksimalt kan opføres på storparcellen. Antallet af tilslutningsbidrag rundes altid op.

Hvis der på salgs-/overtagelsestidspunktet, endnu ikke er ført stik (kloak) ind/frem til storparcellen, og køber kan forelægge en færdig bebyggelses-/udstykningsplan for storparcellen, vil køber blive opkrævet kloaktilslutningsbidrag for det faktiske antal boliger.

Beløbet for kloaktilslutningsbidraget vil blive opkrævet, og forfalder til betaling samtidig med købesummen.

Udgiften til etablering af vej/vejtilslutning/fordelingsvej internt på storparcellen, samt fra storparcellen og til stamvejen afholdes af køber. Køber skal have vejprojektet og byggemodning godkendt af Teknik og Miljø i henhold til Privatvejslovens bestemmelser før en etablering igangsættes.

Sælger skal på et tidspunkt byggemodne 3. etape af udstykningen Engbakke/Hedebakkevej med åben-lav boliggrunde. Køber skal respektere, at færdiggørelse af området først kan forventes afsluttet, efter at 80% af de åben-lave grunde i området er bebygget eller efter byrådets nærmere bestemmelser. Indtil da må køber tåle de ulemper, der følger heraf.

3. GRUNDEN

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

Storparcellen 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 storparcellen fra overtagelsen, så grunden ikke "springer i natur" jf. naturbeskyttelseslovens §3.

Grunden opmåles i forbindelse med udstykningen. Idet udstykningssagen på salgstidspunktet ikke er afsluttet, kan der ske en mindre afvigelse i antal m².

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

Lokalplan nr. 367 "Boliger, Kragelundvej, Engesvang" er gældende for området.

3.1 Vurdering og beskatning

Storparcellen er på udbudstidspunktet ikke selvstændig vurderet.

Ejendommen som storparcellen udstykkes fra kan, grundet kommunalt ejerskab, være fritaget for betaling af ejendomsskat.

Grundskyld og ejendomsværdiskat bliver køber/ejer opkrævet via forskuds- og årsopgørelsen som følger de offentlige ejendomsvurderinger.

Husk derfor at få opdateret forskudsopgørelsen ved køb af grund/ejendom.

4. OVERTAGELSESDAG

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

Overtagelsesdagen ved køb i budrunde er aftalt til den 1. oktober 2026.

Overtagelsesdagen kan tidligst være den 1. oktober 2026, da sælger skal etablere vejadgangen til grunden inden overtagelsesdagen.

Købes grunden efter budrundens afslutning den 20. august 2026, fastsættes overtagelsesdagen så vidt muligt til den 1. i måneden efter, at sælger har godkendt tilbuddet om køb af storparcellen.

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

Såfremt byggemodningen af adgangsvej skulle være færdig inden 1. oktober 2026, 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 af adgangsvejen 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.



5. REFUSION

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse

6. KØBESUMMENS BETALING

Når denne aftale er underskrevet af begge parter, er der tale om en købsaftale.

Umiddelbart derefter skal køber betale 5 % af købesummen, som 1. del af købesummen.

Rest-købesummen skal betales pr. overtagelsesdagen.

Købesummen reguleres når endelig opmåling i forbindelse med udstykningen har fundet sted.

UDFYLDES AF IKAST-BRANDE KOMMUNE, GRUNDSALG		
Købesummen er fastsat til		kr.
Kloaktilslutningsbidrag (den for salgsåret gældende takst)	bidrag a'	
Skriver		kr.
Købesummen uden moms udgør		kr.
Købesum i alt med moms		kr.
Udbetaling 5 % af købesummen udgør		kr.
Betalingsdato		
Restkøbesum udgør		kr.
Betalingsdato		

Såfremt køber misligholder handlen ved ikke at betale restkøbesummen pr. overtagelsesdagen, tilbagebetales 2,5 % af købesummen af den i forbindelse med indgåelse af aftalen erlagte udbetaling på 5 % af købesummen. De resterende 2,5 % af udbetalingen tilbagebetales ikke.

Såfremt køber inden overtagelsesdagen ønsker at annullere handlen, skal køber snarest muligt give sælger skriftligt besked herom. Såfremt køber ønsker at annullere handlen, tilbagebetales 2,5 % af købesummen af den i forbindelse med indgåelse af aftalen erlagte udbetaling på 5 % af købesummen. De resterende 2,5 % af udbetalingen tilbagebetales ikke.

Hvis sælger er i forskud på tilslutningsbidraget ved forsyningsselskaberne opkræves tilslutningsbidrag for grunden sammen med købesummen. Der opkræves bidrag for det maksimale antal boliger, som der kan gives mulighed for at etablere på grunden, og efter den på salgstidspunktet gældende takst. Dog jf. pkt. 2.

Når Ikast-Brande Kommune har registreret indbetaling af hele købesummen, udarbejdes der endelige skøde som efterfølgende tinglyses. Er grunden på salgstidspunktet ikke udstykket, vil grunden først blive skødet, når udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen.

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 Kommunes Teknik og Miljø.

Køber gøres opmærksom på, at sælger ikke har kendskab til, om grunden er drænet eller ej. 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 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 foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser, jf. rapport fra FRANCK MILJØ- & GEOTEKNIK AS af 2. november 2021. Der er foretaget 2 borer på grunden. Den geotekniske rapport udleveres til køber,

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

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

Hvis det viser sig, at der er problematiske jordbundsforhold, hvor bygningen skal placeres, yder sælger under visse forudsætninger kompensation for nødvendige ekstra funderingsomkostninger. Ved ekstrafundering forstås fundament til et normalt erhvervsbyggeri ud over et normalt fundament på ca. 0,9 m. under terræn eller ekstrafundering under normalt kælderfundament, der skyldes jordbundsforholdene.

7.3 KOMPENSATION FOR UDGIFTER TIL EKSTRAFUNDERING OG/ELLER- PILOTERING

Kommunen yder på visse betingelser, og efter en konkret vurdering kompensation til nødvendige, dokumenterede udgifter til ekstrafundering og/eller -pilotering 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 ekstrafundering og/eller -piloting, uagtet at disse foranstaltninger måtte være nødvendige for byggeriet.

Hvis køber ønsker at få vurderet, om der kan opnås en kompensation, skal køber hurtigst mulig tage kontakt til Grundsalg. Byggeriet må ikke igangsættes, før sælger har gennemgået købers ansøgning om kompensation, og et eventuelt kompensationstilbud fra sælger er godkendt af køber.

Der ydes kun kompensation for omkostninger til ekstrafundering og/eller -piloting til det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke til senere om- og tilbygninger. Krav om kompensation skal være fremsat senest 5 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 kompensation 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 kompensation til dækning af udgifter til ekstrafundering 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. Udarbejdes af anerkendt firma med ekspertise i Geotekniske undersøgelser.
- 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 huset placeres på grunden sker beregning af mængder ud fra 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.

Sælgers kompensationstilbud kan ikke overstige grundens salgspris eksklusiv tilslutningsafgifter.

Det er et vilkår for udbetaling af kompensation for ekstra fundering, at udgifterne overstiger 10% af købesummen eksklusiv tilslutningsafgifter.

Køber afholder således selv et beløb svarende til 10% af købesummen til ekstrarunderingsomkostninger.

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.
- 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 kompensationstilbuddet.

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

Et eventuelt kompensationsbeløb til dækning af ekstrarundering og/eller -pilotering vil tidligst blive udbetalt, når soklen er støbt og klar til fortsat byggeri. Den endelige kompensation beregnes på grundlag af de dokumenterede faktiske arbejder og omkostninger. Udbetaling sker til købers Nem-konto. 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 kompensation 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, der omhandler servitut om byggepligt, tilbagekøbsret m.m. for sælger.

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 2,5% af den købesum, som Ikast-Brande Kommune skal betale for grunden. De 2,5% 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 ubegyget 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 kompensation skal være fremsat senest 5 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 10% af købesummen ekskl. tilslutningsafgifter.

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.

Såfremt skelpæle beskadiges under bygge- og anlægsarbejdet skal køber afholde udgifter til reetablering.

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 af arealet som storparcellen er en del af, storparcellen er frigivet til anlægsarbejde.

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.

Alle boligveje og alle interne stier i området anlægges som private fællesveje/stier.

Købesummen indeholder ikke bidrag til vej- og stianlæg, herunder belysning.

Vejprojekt inklusiv adgang til adgangsvej skal godkendes af Teknik og Miljø forud for etablering.

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

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.

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

11. FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG

Køber skal afholde alle omkostninger til byggemodning inden for storparcellens grænser, herunder:

- projektering og udførelse af private kloakker og private veje, belysning mv.
- varmforsyning
- elforsyning
- vandtilslutning
- antenne/fiber/telefon

11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG

Der er tilslutningspligt til spildevandssystemet via Ikast-Brande Spildevand A/S, www.ikast-brandespildevand.dk. Tilslutningsbidrag til kloak afregnes i henhold til "Betalingsvedtægt for spildevandsanlæg - Ikast-Brande spildevand A/S" og efter den på salgstidspunktet gældende takst.

Inden der etableres stik (kloak) til storparcellen, skal der foreligge en godkendt udstykningsplan, hvorefter Ikast-Brande Spildevand udfører kloak til de enkelte boliger/matrikler.

Såfremt storparcellen skal vedblive at være en storparcel, skal køber selv udføre kloaksystemet på storparcellen. Ikast-Brande Spildevand leverer stik til matrikelgrænsen for storparcellen.

Det skal tinglyses, at kloaksystemet er privat (også ved en evt. senere udmatrikulering), og der skal angives et ejerlav, f.eks. grundejerforening eller andelsboligforening.

Nærmere oplysninger om muligheder og rettigheder kan fås ved at kontakte Ikast-Brande Spildevand A/S.



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

Hvis sælger er i forskud med tilslutningsbidraget til kloak forfalder tilslutningsbidraget til betaling samtidig med betaling af købesummen. Der opkræves tilslutningsbidrag for det maximale antal boligenheder, det er muligt at etablere på storparcellen.

Køber gøres opmærksom på, at tag- og overfladevand (regnvand) skal håndteres på egen grund.

11.2. VANDFORSYNING

Køber afholder selv tilslutningsafgiften til vandforsyning.

Bebyggelsen skal tilsluttes privat fælles vandforsyning fra Engesvang Vandværk a.m.b.a, se www.engesvangvand.dk

Hvis sælger er i forskud med tilslutningsbidraget til vandforsyningen forfalder tilslutningsbidraget til betaling samtidig med betaling af købesummen. Der opkræves tilslutningsbidrag for det maximale antal boligenheder, det er muligt at etablere på storparcellen.

11.3. VARMEFORSYNING

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning fra Energi Ikast, men køber skal være opmærksom på, at Energi Ikast ikke kan garantere tilstrækkeligt flow og differensterik til drift af gennemstrømningsvandvarmere, hvorfor installationen skal udføres med varmtvandsbeholder.

Såfremt, der ønskes kollektiv fjernvarmeforsyning, skal køber selv kontakte Energi Ikast for nærmere information og tilslutning.

Tilslutningsbidraget er ikke indeholdt i grundprisen. Køber afholder selv tilslutningsafgiften til fjernvarme.

Hvis sælger er i forskud med tilslutningsbidraget til varmeforsyningen forfalder tilslutningsbidraget til betaling samtidig med betaling af købesummen. Der opkræves tilslutningsbidrag for det maximale antal boligenheder, det er muligt at etablere på storparcellen.

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

11.4. EL

Køber afholder selv tilslutningsafgiften til el.

N1 etablerer elforsyning til området. N1 etablerer ledning til og med kabelskabe.

Der betales tilslutningsbidrag for det antal boliger, der ønskes tilsluttet. Prisen på tilslutningsbidrag kan ses på N1's hjemmeside.

Samlet tilslutningsbidrag for udstykningen skal betales før etableringen af elnettet påbegyndes.

Hvis der bliver behov for at anlægge ny transformerstation til forsyning af storparcellen, skal der stilles areal til rådighed til dette.

Køber vælger selv el-leverandør.



Hvis sælger er i forskud med tilslutningsbidraget til el forfalder tilslutningsbidraget til betaling samtidig med betaling af købesummen. Der opkræves tilslutningsbidrag for det maximale antal boligenheder, det er muligt at etablere på storparcellen.

Køber skal tåle, at der bliver placeret gadelysmaster og skabe til el og fiber i rabatten op mod skel efter forsyningsværkernes/ledningsejernes ønsker. Såfremt køber har behov for at få flyttet gadelysmaster og/eller skabe til el og fiber - og det er muligt - sker det 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.

12. FORTRYDELSESRRET

Der er ingen fortrydelsesret.

13. TINGLYSNING AF SKØDE

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af Ikast-Brande Kommune. Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af Ikast-Brande Kommune.

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 UDSYKNING, BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET, FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET FOR SÆLGER (IKAST-BRANDE KOMMUNE)

Undertegnede ejer af ejendommen del af matr.nr 30a, Engesvang By, Engesvang, beliggende Hedebakkevej, Engesvang (herefter benævnt "Ejendommen") deklarerer herved med bindende virkning for nuværende og fremtidige ejere af Ejendommen og arealer eller ejendomme udstykket herfra som følgende:

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 boliger på Ejendommen, Ikast-Brande Kommunes tilbagekøbsret, forbud mod videresalg i ubebygget stand og forkøbsret for Ikast-Brande Kommune.

14.2. UDSYKNING

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 minimum 25 % af det for grunden maksimale antal boliger 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 kontinuert 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 2,5 %, 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 minimum 25 % af det for grunden maksimalt mulige boligareal på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, dvs. 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 minimum 25 % af det for grunden maksimale mulige boligareal på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, dvs. 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 2,5 %, 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 nr. 367 pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Udgifter til vejens fremtidig vedligeholdelse og istandsættelse skal fordeles blandt ejerne af de tilgrænsende ejendomme med vejret til vejen. Dette er 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, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse og håndtering af vejvand på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- §11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.2 nævnte fællesarealer samt det fælles naturområde i delområde 3. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.
- §11.4 Grundejerforeningen kan beslutte at overdrage driften af fællesarealer ved de enkelte vænger til beboerne på disse vænger
- §11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- §11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- §11.7 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.

§11.8 Såfremt der oprettes en boligforening inden for delområde 2 så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen

16. BILAG

Bilag:

- Geoteknisk rapport af 2. november 2021
- Måleblad
- Lokalplan nr. 367
- Kortrids

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

<https://ikast-brande.dk/oplysningsbrev/erhvervsafdelingen-og-ledelsessekretariat/grundsalg>

17. UNDERSKRIFTER

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

Dato: _____

Underskrift tilbudsgiver

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 2026

Annonceret på grundsalg.ikast-brande.dk den 7. juli 2026



18. KORT

Den udbudte storparcel er markeret med rødt på nedenstående kort.



Kortet er ikke målfast.