



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 12.**

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

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

Adresse	Tjørnevej 52 og 54, 7442 Engesvang
Matr.nr.	4np, 4no, Engesvang By, Engesvang
Grundstørrelse	cirka 2.200 m ²

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

Kr. (i tal) _____ pr. m² + moms

Skriver i kroner _____

Overtagelsesdagen ønskes at være (dato) _____

Hvis grunden købes i budrunde er overtagelsesdagen 1. oktober 2025.

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 / UDEN FOR BUDRUNDE	3
2.	BYGGEMODNING	3
3.	GRUNDEN	3
4.	OVERTAGELSESDAG	4
5.	REFUSION	4
6.	KØBESUMMENS BETALING	5
7.	JORDBUNDSFORHOLD	5
7.1.	FORURENING	5
7.2.	GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER	5
8.	SKELPÆLE/NABOAREAL	6
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER	6
10.	VEJE, STIER M.V.	7
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG	7
11.1.	KLOAK- OG RENSNINGSSANLÆG	7
11.2.	VANDFORSYNING	8
11.3.	VARMEFORSYNING	8
11.4.	EL	8
11.5.	EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING	8
12.	FORTRYDELSESRET	9
13.	TINGLYSNING AF SKØDE	9
14.	BILAG	9
15.	UNDERSKRIFTER	100



1. BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE

1.1. SALG I BUDRUNDE/UDEN FOR BUDRUNDE

Grunden udbydes til salg for højeste bud – der er ikke fastsat nogen mindstepris.

Grunden udbydes uden byggepligt - men med byggeret.

Udover købesummen skal køber afholde eventuelle udgifter til byggemodning og tilslutningsafgifter til forsyningsselskaberne for grunden.

De tilbud, Ikast-Brande Kommune modtager fra tidspunktet for offentliggørelse på hjemmesiden, der er den 3. juli 2025 og indtil **den 7. august 2025 kl. 11.00**, indgår i en lukket budrunde.

Bemærk, at hvis grunden købes i budrunden, skal den have overtagelsesdato den 1. oktober 2025. Det er ikke muligt at udskyde overtagelsesdagen.

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 en vedhæftet fil på e-mailen, så det lukkede tilbud om køb ikke uforvarende kan ses, medmindre filen åbnes.

Købstilbud indsendes i lukket kuvert til

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

Eller pr. e-mail til

grundsalg@ikast-brande.dk

mrk. "Tjørnevej 52 og 54, 7442 Engesvang".

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

2. BYGGEMODNING

Al byggemodning sker for købers regning, herunder samtlige tilslutningsafgifter til forsyningsselskaberne for grunden.

Udgiften til etablering af vej/vejtilslutning/fordelingsvej internt på grunden samt til/fra grunden afholdes af køber.

Køber skal have vejprojektet og byggemodning godkendt af Teknisk Område, Vej og Park i henhold til Privatvejslovens bestemmelser før en etablering igangsættes.

3. GRUNDEN

Grunden overdrages, således som beset og forefindes og antaget af køber.

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.

Grundejerforeningen, der for nuværende har en brugsret til grunden, fjerner dog opsatte installationer, herunder bænke, trapper, plantekasser mv., inden overtagelsesdagen den 1. august 2025.

Jordbundsforholdene er nærmere beskrevet under punkt 7.

Offentlig vurdering

Tjørnevej 52 og Tjørnevej 54 er i dag udlagt som et rekreativt område uden vurdering. En ændring af den offentlige vurdering er sælger uvedkommende.

Ejendomsskat

Ejendommen er i dag fritaget for betaling af ejendomsskat, da ejendommen er kommunalt ejet. Køber vil komme til at betale ejendomsskat efter gældende lovgivning. Ikast-Brande Kommune kan være behjælpelig med at oplyse reglerne for betaling af ejendomsskat.

Udnyttelse

I lokalplanen for området er det bestemt, at der på arealet må opføres eenfamiliehuse og dobbelthuse.

Grunden består af to matrikler. Hvis køber ønsker at bebygge arealet, vil matriklerne i forbindelse med salget blive sam-matrikuleret.

På grunden vil der, ud fra grundens størrelse, kunne opføres to dobbelthuse eller et dobbelthus og et parcelhus.

Terrænet er skrående i området. Alene på grunden falder det 3.5 meter. Det må forventes, at der vil skulle terrænreguleres på den sydvestlige del af arealet.

4. OVERTAGELSESDAG

Hvis grunden købes i budrunde er overtagelsesdatoen den 1. oktober 2025. Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

Hvis grunden købes udenfor budrunde fastsættes overtagelsesdagen til den 1. i måneden efter, at sælger har godkendt tilbuddet om køb af grunden. Hele købesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

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 diverse udgifter fra de respektive myndigheder efter overtagelsesdagen.



6. KØBESUMMENS BETALING

Når denne aftale er underskrevet af begge parter, er der tale om en købsaftale. Købesummen skal senest betales pr. overtagelsesdagen.

UDFYLDES AF IKAST-BRANDE KOMMUNE, GRUNDSALG		
Købesummen er fastsat til		kr.
Skriver		kr.
Købesummen uden moms udgør		kr.
Købesum i alt med moms		kr.
Betalingsdato		

Når Ikast-Brande Kommune har registreret indbetaling af hele købesummen, vil der udarbejdes endelige skøde som efterfølgende tinglyses.

Købesummen reguleres, når den endelige opmåling af arealet er foretaget.

7. JORDBUNDSFORHOLD

Grunden overtages, som den er og forefindes.

Terrænet er skrående i området. Alene på grunden falder det 3.5 meter. Det må forventes, at der vil skulle terrænreguleres på den sydvestlige del af arealet.

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. 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.

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

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



Hvis det viser sig, at der er problematiske jordbundsforhold, hvor bygningen skal placeres, yder sælger under visse forudsætninger kompensation for nødvendige ekstra funderingsomkostninger.

Ved ekstrafuldering forstås fundament til et normalt erhvervsbyggeri ud over et normalt fundament på ca. 0,9 m. under terræn eller ekstrafuldering under normalt kælderfundament, der skyldes jordbundsforholdene.

Vilkårene for udbetaling af kompensation for ekstra fuldering er, at udgifter til ekstra fuldering overstiger 10 % af købesummen eksklusiv tilslutningsafgifter. Køberen for egen regning får foretaget jordbundsundersøgelser af anerkendt firma med ekspertise i Geotekniske undersøgelser efter aftale med sælger. Undersøgelserne gennemføres, inden fundamentene støbes. Den geotekniske rapport afleveres til sælger sammen med overslagspriser over udgifter til ekstrafuldering. 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 kompensationsstilbud er godkendt af køber.

Egenbetaling ved ekstra fuldering:

Køber afholder selv et beløb, svarende til 10 % af købesummen til ekstra funderingsomkostninger. Sælgers kompensationsstilbud kan ikke overstige grundens salgspris eksklusiv tilslutningsafgifter i opgørelsen af ekstra funderingsomkostninger. Indgår købers udgifter til jordbundsundersøgelser kompensationsbeløbet for ekstra funderingsomkostninger vil blive udbetalt, når soklen er støbt og klar til fortsat byggeri der ydes kun kompensation for ekstra funderingsomkostninger for det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke for senere om- og tilbygninger. Kan køber ikke acceptere det tilbudte beløb, forpligter sælger sig til at tilbyde at tilbageskøde grunden på vilkår, som er nævnt i servitut om bebyggelsespligt og tilbagekøbsret for sælger. Sælger refunderer købers udgifter til jordbundsundersøgelser, der overstiger 10 % af købesummen eksklusiv tilslutningsafgifter. 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, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse.

8. SKELPÆLE/NABOAREAL

Ved overdragelsen vil sælger – hvis køber ønsker at bebygge arealet – igangsætte matrikulæændring for sælgers regning, således at grundene blive matrikuleret til en grund. I den forbindelse afsluttes skellet.

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 oplyst, at de ønsker at overvåge området i forbindelse med købers eventuelle udgravning.

Museum Midtjylland har ikke kendskab til fund eller fortidsminder på matriklerne, og der er ikke lavet undersøgelser i forbindelse med den eksisterende bebyggelse i området.

Køber kontakter Museum Midtjylland for nærmere aftale omkring tidspunkt for opstart af udgravning.

Hvis et areal ved forundersøgelser viser, at det er nødvendigt med en egentlig arkæologisk udgravning, og et fra Museum Midtjylland fremsat budget for udgravningen viser en overstigelse af købesummen med 10 %, fritstilles køber og sælger fra handlen, med mindre andet aftales.



Der gøres opmærksom på, at køber, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 om museer §§ 25-27 m.fl., har 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, fordi museet ønsker at foretage yderligere undersøgelser, kan køber ikke over for sælger gøre mangelsindsigelser 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 i medfør af forannævnte 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 skal godkendes af Teknisk Område, Vej og Park forud for etablering.

Vej og Park har vurderet, at vejadgangen til arealet bør være midtfor som følge af terrænforholdene på grunden.

Der skal søges om tilladelse til etablering af indkørsel/asfaltrampe ved Teknisk Område, Vej og Park via selvbetjeningsløsning på kommunens hjemmeside.

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.

11. FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG

Køber skal afholde samtlige omkostninger til byggemodning inden for grunden, 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.



Matriklerne er ikke tilsluttet kloak. Der forfalder tilslutningsbidrag i henhold til købers bebyggelsesplan.

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

Køber skal selv udføre kloaksystemet på grunden. Ikast-Brande Spildevand leverer stik til matrikelgrænsen for grunden.

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 vandafløvningsbidraget i henhold til gældende betalingsvedtægt.

Køber gøres opmærksom på, at regnvand skal håndteres på egen grund.

11.2. VANDFORSYNING

Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyning fra Engesvang Vandværk a.m.b.a.,
<https://www.engesvangvand.dk/>

Køber afholder selv tilslutningsafgiften til vand.

11.3. VARMEFORSYNING

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning fra Engesvang-Moselund Kraftvarmeværk,
<https://www.energi-ikast.dk/fjernvarme/engesvang-moselund-kraftvarmevaerk>

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

Køber afholder selv tilslutningsafgiften til fjernvarme.

11.4. EL

Køber afholder selv tilslutningsafgiften til el.

Elkabler er nedlagt af Netselskabet N1. Køber vælger selv el-leverandør.

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 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. FORTRYDELSESRET

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.

14. BILAG

Bilag:

- Lokalplan nr. 3.3.1-1 og Lokalplantillæg 3.3.1-1A Boligområde i den nordlige del af Engesvang
- Servitutter
- Tingbogsattester
- Jordforureningsattester

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>

Kort: kortet er ikke målfast





15. 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 2022.

Annonceret på grundsalg.ikast-brande.dk den 8. april 2025.