

**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 17.**

w

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 Engbakkevej 10, 7442 EngesvangMatr.nr. 3px, Engesvang By, EngesvangGrundstørrelse 1.117 m<sup>2</sup>

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
	<b>1.1. SALG I BUDRUNDE</b> .....	3
	<b>1.2. SALG UDEN FOR BUDRUNDE</b> .....	4
2.	BYGGEMODNING .....	4
3.	GRUNDEN .....	5
4.	OVERTAGELSESDAG .....	6
5.	REFUSION .....	6
6.	KØBESUMMENS BETALING .....	7
7.	JORDBUNDSFORHOLD .....	7
	<b>7.1. FORURENING</b> .....	8
	<b>7.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER</b> .....	8
	<b>7.3 KOMPENSATION FOR UDGIFTER TIL EKSTRAFUNDERING OG/ELLER-PILOTERING</b> .....	8
	<b>7.4 KOMMUNEN YDER BL.A. IKKE KOMPENSATION TIL:</b> .....	9
	<b>7.5 ANSØGNING OM KOMPENSATION</b> .....	9
	<b>7.6 DEN ENDELIG KOMPENSATION BEREGNES PÅ GRUNDLAG AF DE DOKUMENTEREDE FAKTISKE ARBEJDER OG OMKOSTNINGER</b> .....	10
	<b>7.7. HVIS KØBER IKKE KAN ACCEPTERE SÆLGERES KOMPENSATIONSTILBUD</b> .....	10
8.	SKELPÆLE/NABOAREAL .....	11
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER .....	11
10.	VEJE, STIER M.V. ....	11
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG .....	12
	<b>11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG</b> .....	12
	<b>11.2. VANDFORSYNING</b> .....	12
	<b>11.3. VARMEFORSYNING</b> .....	12
	<b>11.4. EL</b> .....	12
	<b>11.5. EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND</b> .....	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
	<b>14.1. INDLEDNING</b> .....	13
	<b>14.2. UDSTYKNING</b> .....	13
	<b>14.3. BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET</b> .....	13
	<b>14.4. FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET</b> .....	14



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

## 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**

### Eller pr. e-mail til

**grundsalg@ikast-brande.dk**

**mrk. " Engbakkevej 10, Engesvang".**

### 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 17. december 2024 og indtil den 16. januar 2025, kl. 11.00 indgår i en lukket budrunde.

Bemærk, at grunde, der købes i budrunde, skal have overtagelsesdato den 1. marts 2025.

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 torsdag den 16. januar 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](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.

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

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

---

## **2. BYGGEMODNING**

Sælger forventer, at byggemodningen er færdig ultimo december 2022, og overtagelsesdagen vil derfor blive den 15. januar 2023.

Såfremt byggemodningen skulle være færdig før planlagt i 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 alle grundene i området er bebygget eller efter byrådets nærmere bestemmelser. 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.

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, Engsvang er gældende.

Bemærk følgende fra lokalplanens § 6:

- 6.3 I delområde 3 må der ikke ske bebyggelse, men der må gerne placeres borde og bænke.
- 6.4 Boliger i delområde 1 skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på vejskel
- 6.5 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 meter. Dog maksimal 6 meter for bebyggelse på grunde, der støder direkte op til delområde 3.
- 6.6 Bebyggelse i delområde 1 og delområde 2 må maksimalt opføres i 1½ etage (1 etage med udnyttet tagetage). Dog maksimalt 1 etage for bebyggelse på grunde, der støder direkte op til delområde 3.
- 6.8 På ejendomme, der har udkørsel ud mod fællesarealer for enden af vænger (boligveje), eller omsluttede af vænger, skal boligen orienteres imod vænget. Det betyder at garage eller carport ikke må ligge foran huset set fra vænget og at hoveddøren eller større vinduespartier til køkken eller stue skal vende ud mod vænget. Denne bestemmelse gælder også for integrerede garager og -carporte.
- 6.9 Langs skel mod stamvejen, Gl. Kongevej og Kragelundvej fastlægges en byggelinje på 5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bebyggelse eller opføres faste hegn og lignende, men der må gerne plantes hække i en højde på op til 1,8 meter.
- 6.10 Langs øvrige veje fastlægges en byggelinje på 2,5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bebyggelse eller opføres faste hegn og lignende, men der må gerne plantes hække i en højde på op til 1,2 meter.



## Kortbilag 2 - Anvendelse

Lokalplan nr. 367



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

## Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 367	■	Delområder med numre
□	Eksisterende matrikelskel		
■	Eksisterende bygninger		

Sælger gør opmærksom på, at stamvejen forlænges på et tidspunkt for at kunne betjene det næste boligområde mod vest.

#### 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. Hvis køber vil fortryde handlen, skal køber til sælger betale 1 % af købesummen. 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 forurenede. 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**

Ikast-Brande Kommune har fået foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser, jf. rapport af 30. januar 2018 fra Franck Miljø og Geoteknik. Der er foretaget 1 boring pr. grund.

Køber opfordres til at få foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser der, hvor bygningen 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 kompensation til nødvendige, dokumenterede udgifter til ekstrarunding 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 ekstrarunding og/eller -pilotering, uagtet at disse foranstaltninger måtte være nødvendige for byggeriet.

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

Der ydes kun kompensation for omkostninger til ekstrarunding og/eller -pilotering til det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke til senere om- og tilbygninger. Krav om kompensation 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 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 ekstrarundering 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.

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](mailto: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
- Udgifter til sandpude – mængder udspecificeres.
- Eventuelle udgifter til Geotekniker, hvis sælger vurderer, at der skal udføres yderligere geotekniske undersøgelser.

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](mailto: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).

Et eventuelt kompensationsbeløb til dækning af ekstrafundering og/eller -piloting vil tidligst blive udbetalt, når soklen er støbt. Den endelige kompensation 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 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.

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 ubegynt 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 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 og udgravning af arealet. Arealet er frigivet til byggeri.

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.

Engbakkevej er en privat fællevej.

Veje og stier i udstykningsområdet vil først blive færdiggjort, når ca. 80% af grundene er bebyggede eller efter byrådets nærmere bestemmelse.

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/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.

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)	40.196,03 kr.
Varmeforsyning (anlægsbidrag – hovedledning)	33.846,15 kr.
El (tilslutningsbidrag)	<u>19.562,50 kr.</u>

**I alt** **93.604,68 kr.**

### 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 1 kloakstik til spildevand til hver grund.

Stikledning til grundskel betales af Ikast Brande Spildevand.

Intern stikledning på egen grund frem til brønd i skel betales af køber.

Regnvand fra indkørsler, hustage og andre befæstede arealer må ikke tilsluttes stikledning, men skal håndteres af grundejer på egen grund.

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

### 11.2. VANDFORSYNING

Byggelsen skal tilsluttes privat fælles vandforsyning fra Engesvang Vandværk, <https://www.engesvangvand.dk/>.

Køber betaler anlægsbidrag (tilslutningsafgift) direkte til Engesvang Vandværk. Stikledning betales også af køber.

### 11.3. VARMEFORSYNING

Byggelsen 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.

Læs mere om tilslutning, priser og bestemmelser på [www.energi-ikast.dk](http://www.energi-ikast.dk)

### 11.4. EL

I købesummen er inkluderet tilslutningsbidrag. Stikledningen betales af køber.

Kabelskabe for tilslutning af stikledninger er etableret 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. 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**

Etableres efter aftale mellem grundkøber og netudbyder.

### **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 UDSYKNING, BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET, FORBUD MOD VIDERE-SALG OG FORKØBSRET FOR SÆLGER (IKAST-BRANDE KOMMUNE)**

Undertegnede ejer af grunden, beliggende Engbakkevej (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. 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 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 nr. 367 pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Udgiften til vejens fremtidige vedligeholdelse og istandsættelse skal fordels 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 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 lejerers 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 af 2. november 2021
- Måleblad
- Lokalplan nr. 367

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 15. november 2021.



## 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.

#### 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.