



## 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 8.**

|               |             |             |
|---------------|-------------|-------------|
| 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 ejendommen:

Adresse **Østervang 11, 7441 Bording**

Matr.nr. 1so Bodholt By, Bording

Grundstørrelse 524 m<sup>2</sup>

Købesummen (tilbuddet) beløber sig til kr. kontant (der er ikke moms på købesummen)

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

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

Overtagelsesdagen ønskes at være (dato) \_\_\_\_\_

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.



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

Ejendommen sælges til højeste bud. Den vejledende mindstepris er fastsat til 525.000 kr. (Der er ikke moms på købesummen)

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 afgives eller fremsendes i lukket kuvert til**

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

**Eller pr. e-mail til**

**grundsalg@ikast-brande.dk**

**mrk. "Østervang 11, Bording".**

### **1.1. SALG I BUDRUNDE**

De tilbud, Ikast-Brande Kommune modtager fra tidspunktet for første annoncering, der er den 11. marts 2025 og indtil den 1. maj 2025 kl. 11.00 indgår i en lukket budrunde.

Hvis ejendommen sælges i budrunden, er overtagelsesdagen den 1. juni 2025.

Byrådet har fastsat følgende procedure for salget:

- Der er ikke sat en mindstepris – der er dog oplyst en vejledende mindstepris på 525.000 kr.
- Ejendommen sælges kun, hvis der indkommer et for Ikast-Brande Kommune acceptabelt bud.
- Hvis der kun er én tilbudsgiver, og dennes tilbud er acceptabelt for Ikast-Brande Kommune, sælges ejendommen til den pågældende tilbudsgiver. Hvis Ikast-Brande Kommune modtager ens tilbud fra flere tilbudsgivere, indbyder Ikast-Brande Kommune de pågældende tilbudsgivere til at sende nyt tilbud, og Ikast-Brande Kommune oplyser antallet af tilbudsgivere. Salg af ejendommen sker under forudsætning af, at tilbuddet er acceptabelt for Ikast-Brande Kommune.
- Købstilbud på denne ejendom, som modtages senere end den 1. maj 2025 kl. 11.00, behandles først, når der er taget stilling til alle de tilbud, der er indkommet inden for tilbudsfristen, herunder afgørelse af en ny budrunde.

Salget starter torsdag den 1. maj 2025, kl. 11.00 på grundlag af indkomne tilbud.

Er der ikke indkommet tilbud ved tilbudsfristens udløb, vil det være muligt at byde på ejendommen – jf. den vejledende mindstepris – indtil salg har fundet sted.

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



## 1.2. SALG UDEN FOR BUDRUNDE

Ejendommen sælges til højeste bud. Den vejledende mindstepris er fastsat til 525.000 kr. (Der er ikke moms på købesummen)

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger, dog senest to måneder efter indgåelse af aftalen.

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

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

## 2. EJENDOMMEN

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Bygning/Rækkehus (bygning 1)</b> |   |
| Opført                              | 1967  |
| Til-/ombygningsår                   | Ingen oplysning registreret   |
| Ydervæk                             | Mursten   |
| Tagdækning                          | Fibercement herunder asbest   |
| Bebygget areal                      | 83 m <sup>2</sup>   |
| Samlet bygningsareal                | 83 m <sup>2</sup>   |
| Overdækket areal                    | 0 m <sup>2</sup>  |
| Antal værelser                      | 3   |
| Antal badeværelser                  | 1   |
|                                     |   |
| <b>Bygning/Garage (bygning 2)</b>   |   |
| Opført                              | 1967  |
| Ydervæk                             | Træ   |
| Tagdækning                          | Fibercement herunder asbest   |
| Bebygget areal                      | 21 m <sup>2</sup>   |
| Samlet bygningsareal                | 21 m <sup>2</sup>   |
|                                     |   |
| Ejendomsnr.                         |   |
| Kommune                             | Ikast-Brande Kommune  |
| Ejendomstype                        | 4435952   |
| Zone                                | Byzone  |
| Kommuneplanramme nr.                | Boligområde. Østbyen, Bording, 10823953   |
| Offentlig ejendomsvurdering         | 770.000 (2020)  |
| Gæld / afgiftspantebreve            | Ingen   |
| Lejeforhold                         | Der er ingen lejeforhold på ejendommen  |
| Forsikring                          | Ejendommen er i dag forsikret sammen med Ikast-Brande Kommunes øvrige ejendomme |

Ejendommen overdrages, således som den er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Ejendommen 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.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis



denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri stand. Da sælger ikke har beboet ejendommen, indestår sælger ikke for funktionsdygtigheden af hårde hvidevarer og løsøre. Køber overtager det som beset.

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

- 28.10.1905 Dok om færdselsret mv (ikke vedlagt)
- 30.07.1909 Dok om vej mv (ikke vedlagt)
- 17.07.1920 Dok om forbud mod cementstøberi og mod salg af sand mv (ikke vedlagt)
- 30.08.1924 Dok om færdselsret mv (ikke vedlagt)
- 25.06.1965 Højdebegrænsning (vedlagt)
- 25.06.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (vedlagt)
- 04.04.1967 Dok om oversigt mv. (vedlagt)
- 08.08.1967 Dok om oversigt mv. Vedr. 1RF (vedlagt)
- 27.06.2000 Dok om kollektiv varmforsyningsanlæg (vedlagt)

### 3. OVERTAGELSESDAG

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

### 4. REFUSION

Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse.

### 5. KØBESUMMENS BETALING

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

Køber kan herefter fortryde handlen indenfor 6 hverdage, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Se bilag 1.

Købesummen skal betales kontant pr. overtagelsesdagen.

| UDFYLDES AF IKAST-BRANDE KOMMUNE, GRUNDSALG |     |
|---|-----|
| Købesummen er fastsat til                   | kr. |
| Skriver                                     | kr. |
| Betalingsdato                               |     |

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

### 6. 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.

### 6.1. 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 ejendommen 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.

### 7. VEJE, STIER M.V.

Østervang er en offentlig vej. Adgang til ejendommen sker fra Østervang.

### 8. FORSYNING OG TILSLUTNING

#### KLOAK- OG RENSINGSANLÆG

Ejendommen er tilsluttet kloak- og rensningsanlæg via 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.

Der gøres opmærksom på, at der er en offentlig ledning på grunden, der skal respekteres. Se servitut fra 1965.





## VANDFORSYNING

Ejendommen er tilsluttet vandforsyning fra Bording Vandværk, <https://www.bordingvand.dk/for-side/>

## VARMEFORSYNING

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Der er tilslutnings- og forbliverpligt til et kollektivt varmemeforsyningsanlæg, fjernvarmeforsyning fra Bording Kraft-Varmeværk, jf. servitut af den 27.06.2000.

Bording Kraft-Varmeværk A.m.b.A. har siden 1. januar 2007 været en del af Energi Ikast Varme. Administrationen varetages derfor af Energi Ikast på Europavej 2, 7430 Ikast.

Der er en forsyningsledning på ejendommen.



## EL

Ejendommen er tilsluttet el via N1 Elnetselskabet, <https://n1.dk/>. Køber vælger selv leverandør.

## EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING

Køber forestår selv tilslutning/tilmelding til udbyder.

---

## 9. BYGGETEKNIISK GENNEMGANG OG HUSEFTERSYNSORDNING

### Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

**at** være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1 (huseftersynsordningen), som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser vedr. bygningens fysiske forhold gældende over for sælger,

**at** køber inden afgivelse af købstilbud via <https://grundsalg.ikast-brande.dk/> har kunne indhente kopi af:

Tilstandsrapport, udarbejdet den af 26.02.2025

Elinstallationsrapport, udarbejdet den af 26.02.2025

Ejerskifteforsikringstilbud, udarbejdet den 27.02.2025 af Dansk Boligforsikring



**at** være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen. I denne forbindelse er køber samtidig oplyst om risikoen ved at undlade at tegne en forsikring mod fejl, som ikke er nævnt i rapporterne.

**at** køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

**at** køber er gjort bekendt med,

**at** køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld,

**at** køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til forskrifter,

**at** køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapport,

**at** køber dog vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Det er bl.a. forhold, som strider mod en servitut eller offentligretlig forskrift (på nær el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer), forhold som sælger har ydet garanti for eller hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt,

**at** køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, overfor den bygningssagkyndige eller autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten kan fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering,

**at** køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Såfremt køber vælger ikke at tegne ejerskifteforsikring, aftales det i nærværende købsaftale i medfør af § 21, stk. 1, 2. pkt. i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig forhold, vedr. bygningernes fysiske tilstand m.v., som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapport.

---

## 10. FORTRYDELSESRRET

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.

---

## 11. TINGLYSNING AF SKØDE

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



## 12. EJERFORENING

Der er ikke oprettet en ejerforening.

## 13. BILAG

Bilag 1: Oplysning om fortrydelsesret

### Øvrige bilag:

- Præsentation med billeder
- Enkelte servitutter
- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- Energimærke, udarbejdet den 26.02.2025
- Tilstandsrapport, udarbejdet den 26.02.2025
- Elinstallationsrapport, udarbejdet den 26.02.2025
- Ejendomsdatarapport
- Jordforureningsattest
- Råstofplanskort
- Vejforsyningskort
- Ejerskifteforsikringstilbud, udarbejdet den 27-02-2025 af Dansk Boligforsikring
- Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie
- Seneste ejendomsvurdering

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

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

## 14. UNDERSKRIFTER

Ikast-Brande Kommune, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast, 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 ejendommen.**





## 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.