

Vilkår for køb af byggegrunde i Svaneparken, Galten.

Udbud og salg sker efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt de salgsbetingelser, der er fastsat af Skanderborg Byråd.

Det fremgår bl.a. heraf:

- At sælger ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris.
- At sælger kan forkaste det- / alle indkomne købstilbud.

Der er følgende bestemmelser:

- En husstand kan kun tildeles én grund.
- Et selskab kan kun tildeles én grund.
- Der kan afgives købstilbud på flere grunde, men kun én kan købes.
- Hvis der afgives købstilbud på flere grunde, skal der indsendes en købsblanket for hver grund med angivelse af den prioriterede rækkefølge.
- Købstilbud skal være uden forbehold af nogen art, bortset fra en eventuel prioritering af grundene.
- Grundene udbydes til mindstepriser.
- Købstilbud lavere end den fastsatte mindstepris, vil ikke komme i betragtning.
- Højeste afgivne købstilbud over mindsteprisen tildeles grunden.
- Hvis 2 eller flere byder samme beløb på samme grund og samtidigt er højestbydende, vil de få mulighed for at afgive et supplerende købstilbud.
- Højeste supplerende købstilbud tildeles grunden.
- Ved ens supplerende købstilbud trækkes der lod.

Salg før og efter den årlige udbudsperiode sker løbende ved henvendelse til grundsalg i Byråds- og Direktionssekretariatet.

Betaling for grunden

Grunden købes kontant, og køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

Sælgers acceptskrivelse er samtidig en opkrævning af a conto-betalingen, restkøbesummen samt købers andel af tinglysningsafgiften. Der vil således ikke blive fremsendt fakturaer.

Pengeinstituttet skal ved bankoverførslen angive, hvilken grund bankoverførslen drejer sig om samt købers navn. Meddelelse om bankoverførslen skal mailes til grundsalg@skanderborg.dk eller sendes til Skanderborg Kommune, Grundsalg, Skanderborg Fælled 1, 8660 Skanderborg.

Sælger er bekendt med, at nogle byggefirmaer tilbyder finansiering af grundkøb under byggeperioden. I den forbindelse gøres der opmærksom på, at det ikke vil være muligt at tinglyse

anden ejer af grunden, end den køber, der er registreret hos sælger. Eventuel finansiering af grunden kan derfor alene tinglyses som pant efter købers overtagelse af grunden.

A conto-betaling

Køber skal senest 14 dage efter sælgers accept indbetale et a conto-beløb på 30.000 kr. ved at bankoverføre beløbet til sælgers konto i:

Nordea Bank Danmark
reg.nr. 2211
konto nr. 6897 703 171

Fristen regnes fra købers modtagelse af sælgers acceptskrivelse.

Restkøbesummens betaling

Køber skal senest på overtagelsesdagen kl. 12.00 indbetale restkøbesummen og andelen af tinglysningsafgiften, ligeledes til sælgers konto i Nordea Bank Danmark.

Når sælger har registreret restkøbesummen samt andelen af tinglysningsafgiften, vil det endelige skøde blive udstedt, og handlen vil blive tinglyst.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke bliver betalt rettidigt.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens officielle udlånsrente + 8 % (jf. rentelovens § 5). Købesummen forrentes fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker, eller til handlen ophæves.

Såfremt sælger vælger at hæve handlen grundet manglende betaling, skal køber indbetale 1 % af købesummen i godtgørelse til sælger. Godtgørelsen samt påløbne renter vil blive fratrukket i den indbetalte a conto-betaling.

Ejendommen og dens tilbehør

Grunden er afsat i marken, og køber har haft lejlighed til at besigtige grunden. Køber er bekendt med og respekterer, at køber overtager grunden i den foreliggende stand på overtagelsesdagen, herunder også de udførte stikledninger, skelafmærkninger m.v.

Sælger gør opmærksom på, at der i den grønne kile mellem Svaneparken 62 og Knopsvane Alle 2 bliver opsat en transformatorstation på ca. 5 m².

Transformatorstationen vil være af lignende form og størrelse som den eksisterende transformatorstation, der ligger ved den eksisterende rundkørsel ved Svaneparken 26.

Sælger gør også opmærksom på, at der er ført kloakledning/ regnvandsledning ved skel på de fire grunde, der er beliggende Svaneparken 58, Knopsvane Alle 8, Knopsvane Alle 40 og Knopsvane Alle 44 (se bilag 9 og 10).

Køber skal senest 1 uge efter overtagelsesdagen undersøge, om samtlige skelpæle på grunden er intakte. Hvis skelpæle skal fremfindes og om nødvendigt reetableres, skal køber kontakte sælger senest denne dag.

Bebyggelse og benyttelse

De nærmere bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og omfang fremgår af Lokalplan 1060 – Galten Vest med tillæg nr. 1 (jf. bilag 2 og 3). Køber erklærer ved sin underskrift på dette købstilbud nøje at have gennemgået bestemmelserne i lokalplanen.

Køber skal respektere alle lokalplanens bestemmelser. Herunder blandt andet bestemmelserne om bygningernes anvendelse, bygningernes udstrækning, placering og højde, hegn og beplantning (spec. hegnlovens § 11, stk. 1), vedligeholdelse, parcelhusoverkørsler mv.

Færdiggørelse af byggemodningsarbejdet skal tåles i rimeligt omfang efter overtagelsen.

Forsyning og tilslutningsbidrag

Køber opfordres til selv at kontakte de relevante forsyningsselskaber for nærmere information om forsyningsledninger, stikplaceringer m.v. samt bidrag hertil.

Der henvises i øvrigt til ledningsregisteret på www.ler.dk.

Kloakforsyning

Området er separatkloakeret

I købesummen er indeholdt:

- Ledninger til regn- og spildevand er fremført til skel og afsluttet med skelbrønde.
- Tilslutningsbidrag til spildevands- og regnvandsafledning.

I købesummen er ikke indeholdt:

- Driftsudgifter til spildevands- og regnvandsafledning.
- Stikledning fra skelbrønde til bebyggelse.

Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak. I forbindelse med etablering af bebyggelse skal der udføres separate afledninger af henholdsvis husspildevand og regnvand.

Oplysninger om kloakforsyning fås ved henvendelse til:

Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S
Døjsøvej 1
8660 Skanderborg

Tlf.: 8793 9393

E-mail: epost@skanderborgforsyning.dk
Hjemmeside: www.skanderborgforsyning.dk

Vandforsyning

I købesummen er indeholdt:

- Vandtilslutningsbidrag samt stikledning frem til stophane ved skel.

I købesummen er ikke indeholdt:

- Driftsudgifter til vand.
- Stikledning fra tilslutningssted til bebyggelse.

Området ligger inden for Galten Vandværks forsyningsområde. Oplysninger om vandforsyning fås ved henvendelse til:

Galten Vandværk
Låsbyvej 1
8464 Galten

E-mail: kontor@galtenvand.dk
Hjemmeside: www.galtenvandvaerk.dk

Elforsyning

I købesummen er indeholdt:

- El-tilslutningsafgift for parcelhus, 3 x 25 ampere.

I købesummen er ikke indeholdt:

- Driftsudgifter til el.
- Udgifter til etablering af el-stikledning (målerledning).

Området ligger inden for AURA Energis forsyningsområde. Oplysninger om elforsyning fås ved henvendelse til:

AURA Energi
Smedeskovvej 55
8464 Galten

E-mail: aura@aura.dk
Hjemmeside: www.aura.dk

Varmeforsyning

I købesummen er indeholdt:

- Grundtakst tilslutningsafgift for én bolig (grundtakst pr. måler inkl. 15 m stikledning og indtil 300 m³ opvarmet rum).

I købesummen er ikke indeholdt:

- Tilslutningsafgifter ud over grundtaksten for én bolig.
- Driftsudgifter til varme.
- Stikledning udover 15 m fra tilslutningssted til bebyggelse.

Der er tilslutningspligt til fjernvarme fra Galten Varmeværk for samtlige boliger i lokalplanområdet. Tilslutning skal ske senest ved ibrugtagning af den enkelte bolig.

Oplysninger om varmforsyning fås ved henvendelse til:

Galten Varmeværk
Skolebakken 29
8464 Galten

E-mail: administration@galten-varmevaerk.dk

Hjemmeside: www.galten-varmevaerk.dk

Lavenergihuse kan undtages for tilslutningspligten til kollektive varmforsyningsanlæg, hvis den enkelte forbruger ønsker det (jf. Planlovens § 19 stk. 4 og § 17 stk. 3 i bekendtgørelse nr. 690 af 21.06.2011 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg).

Det er sælger uvedkommende, hvorvidt køber fravælger tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg. Der ydes således ikke refusion af tilslutningsafgifter/-bidrag eller lignende.

Jordbundsforhold

Sælger har intet kendskab til jordbundens beskaffenhed ud over, hvad der fremgår af de udleverede jordbundsundersøgelser og garanterer ikke for jordbundsforholdene. Sælger kan derfor ikke drages til ansvar for eventuelle ulemper på grund af jordbundsforholdene.

Der er i forbindelse med byggemodningen foretaget én jordbundsprøve på hver grund. I prisen for grundene er der taget højde for resultatet af boreprøverne.

Følgende grunde er således reduceret i pris:

- Knopsvane Allé 42 – reduceret med kr. 165.000
- Knopsvane Allé 54 – reduceret med kr. 95.000

På disse grunde må køber forvente at have merudgifter til fundering.

Jordbundsprøverne vedlægges som bilag 5. En jordbundsprøve er en punktboring og er derfor alene en indikation af jordbundsforholdene. Køber opfordres til og har ret til at få foretaget yderligere jordbundsundersøgelser i byggefeltet for egen regning. Undersøgelsen skal foretages af et anerkendt firma inden for det geotekniske område.

Såfremt køber ønsker yderligere jordbundsundersøgelse af grunden, skal dette så vidt muligt ske, inden skødet udfærdiges, således at der ikke opstår unødvendige udgifter til ejendomsoverdragelse, landinspektør m.v.

Såfremt det senest én måned efter overtagelse af grunden kan dokumenteres, at jordbundsforholdene nødvendiggør væsentlige omkostninger til ekstrafundering, ud over hvad fremgår af de af sælger udleverede jordbundsundersøgelser, for at opføre almindelige husbygningskonstruktioner, kan køber træde tilbage fra handlen. I så fald refunderes udgiften til undersøgelsen af sælger mod, at sælger får jordbundsanalysen udleveret.

De geotekniske forhold berettiger alene køber til at træde tilbage fra handlen. Køber vil således ikke kunne kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Hvis køber ønsker at træde tilbage fra handlen, er det en forudsætning for ophævelse af handlen, at køber ikke har påbegyndt byggearbejder, herunder fundamentudgravning på grunden.

I tilfælde af købers tilbagetræden fra handlen tilbagebetales købesummen uden renter og med fradrag af udgifterne til eventuel skødeudfærdigelse og tinglysningsafgift ved tilbageskødningen. Købers øvrige udgifter i forbindelse med ejendomshandlen og tilbageskødningen er sælger uvedkommende.

Vedr. Knopsvane Allé 24, 48, 50, 52, 53, 55, 57, 64, 65 og 66.

Der har hen over grundene Knopsvane Allé 24, 48, 50, 52, 53, 55, 57, 64, 65 og 66 været en mindre grøft. Denne grøft er markeret på bilaget ”kort med angivelse af grøft”, hvor det nærmere forløb er angivet. På kortet er grøften fejlagtigt angivet som vandløb.

Grøften er i forbindelse med byggemodning af arealet blevet oprenset og opfyldt med komprimeret sand. Dette skal således ikke udskiftes ved udgravning til bebyggelse, men er fuldt egnet til fundering.

Forurening

Grundene er ikke registeret på hverken vidensniveau 1 eller 2 hos Region Midtjylland, og sælger er ikke bekendt med nogen form for jordforurening på grundene. Fra 1. januar 2008 er alle ejendomme i byzone dog klassificeret som lettere forurenede på grund af den almindelige byforurening. Køber har fået udleveret jordforureningsattest fra Region Midtjylland (jf. bilag 8).

Arkæologi

Hvis der under byggeriet på grunden findes markdræn, som stadig er i funktion, gives der ikke refusion i købesummen herfor, og køber er forpligtet til at sikre drænenes fortsatte funktion ved omlægning.

I det omfang markdræn beskadiges som følge af opgravninger mv. i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar og skal således betale for reetablering heraf.

Rettigheder og forpligtelser

Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, som den har tilhørt sælger og tidligere ejere. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen, som køber har fået udleveret udskrift af (jf. bilag 6). Køber er bekendt med og respekterer de tinglyste servitutter på ejendommen og bestemmelserne i lokalplanen.

Endvidere skal køber respektere de servitutter, der eventuelt bliver pålagt i henhold til servituterklæring, ligesom køber skal tåle, at de deklARATIONER, som kræves i anledningen af udstykningen, byggemodning – herunder sikring af nødvendige kloak- og regnvandsledninger, samt byggefrist, forkøbs- og tilbagekøbsret m.v. - tinglyses på ejendommen. Køber vil ikke få udbetalt erstatning herfor.

Køber opfordres til at kontakte de relevante forsyningselskaber for nærmere information om forsyningsledninger, stikplaceringer m.v.

Med henvisning til hegnslovens § 5 (lovbekendtgørelse nr. 1746 af 14. december 2015) pålægges den til enhver tid værende ejer af parcellen fuld hegnspligt mod naboskel, så længe Skanderborg Kommune er ejer af den eller de tilstødende parceller. I alle øvrige forhold henvises til hegnsloven samt lokalplanens bestemmelser.

Så længe grunden er ubebygget, skal køber holde den rengjort og fri for ukrudt, og eventuel græs skal slåes. Ved misligholdelse af forpligtelsen til renholdelse m.v., kan sælger lade de pågældende arbejder udføre for købers regning, såfremt køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.

Hvis anlagte vejstrækninger, stier, fortove, parkeringspladser, forsyningsledninger eller græsarealer beskadiges enten som følge af opgravninger, oplægning af materialer eller transporter i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar og skal således overfor rette vedkommende betale for udbedring af de påførte skader.

Grundejerforening

Køber er forpligtet til at være medlem af den etablerede grundejerforening for området. Såfremt grundejerforeningen endnu ikke er etableret, er køber forpligtet til at medvirke til etablering af denne, så snart betingelserne herfor er opfyldte.

Grundejerforeningen har, i det omfang kommunen kræver det, pligt til at tage skøde på alle fællesarealer, fællesanlæg, veje og stier inden for lokalplanområdet. Tilskødningen skal ske for grundejerforeningens regning.

Vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg, veje og stier overgår herefter til grundejerforeningen. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier.

Kommunen varetager efter nuværende regler drift og vedligehold af vejbelysningsanlægget.

Byggepligt/ forbud mod videresalg

Køber skal påbegynde byggeri (udgravning/støbning af sokkel) på grunden inden 2 år fra overtagelsesdagen.

Såfremt køber ikke opfylder denne forpligtelse, kan sælger kræve grunden tilbageskødet til samme pris, som køber har givet, og uden godtgørelse og erstatning af nogen art.

Hvis grunden kræves tilbageskødet efter denne bestemmelse, afholder køber i nærværende handel alle udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køber må godtgøre sælger dennes udgifter i forbindelse med den oprindelige overdragelse. Endvidere skal køber indbetale 1 % af købesummen i godtgørelse til sælger. Udgifterne til tilbageskødning samt 1 % af købesummen vil fratrukket i den indbetalte købesum.

Tilbagekøbsretten består, indtil grunden er bebygget i et passende omfang efter sælgers skøn, hvilket som minimum omfatter en bygning, der er sædvanligt funderet, installeret og med komplet klimaskærm.

Grunden må ikke uden sælgers tilladelse videresælges i ubebygget stand. Tilladelse til videresalg i ubebygget stand forudsætter, at de ovenfor anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Fristen vil da være gældende fra overtagelsestidspunktet for den nye erhverver.

Grunden må ikke videresælges til en højere pris end anskaffelsessummen med tillæg af dokumenterede afholdte udgifter (geoteknisk rapport, advokatombkostninger, tinglysningsafgift samt ejendomsskatter). Tilladelsen kan kun gives under forudsætning af, at videresalgsaftalen forelægges sælger til godkendelse.

Sælger kan til enhver tid nægte at give samtykke til videresalg, og kan, såfremt der indsendes ansøgning om samtykke til videresalg, kræve grunden tilbageskødet til sælger til den oprindelige købesum uden tillæg af nogen art.

Såfremt køber af grunden er et selskab, omfatter videresalg endvidere den situation, at der sker ændringer i ejerforholdet af selskabet. Sælger kan til enhver tid forlange dokumentation for de aktuelle ejerforhold i selskabet.

Bestemmelserne vedrørende byggepligt/forbud mod videresalg tinglyses servitutstiftende på grunden med prioritet forud for al pantegæld og med påtåleret for Skanderborg Kommune.

Overtagelsesdagen

Fra overtagelsesdagen henligger grunden i enhver henseende for købers regning og risiko.

Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende grunden.

Hvis den købte grund ikke har en selvstændig vurdering og grundskyld, sender sælger en regning på en forholdsmæssig andel af den udstykkede matrikels grundskyld fra overtagelsesdatoen, indtil grunden bliver selvstændigt skatteansat.

Omkostninger

Sælger forestår udstedelse og tinglysning af skøde.

Alle omkostninger ved skødets tinglysning (tinglysningsafgift og -gebyr) betales af sælger og køber i forening med halvdelen til hver. Hver part betaler egne advokat-/rådgiveromkostninger.

Der medvirker ikke mægler i handlen.

Skanderborg Kommunes juridiske afdeling er berigtigende.

Fortrydelsesret

Købes grunden til eget brug, kan køber træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 6 hverdage efter, at købstilbuddet er accepteret, skriftligt giver sælger meddelelse herom. Hvis køber gør brug af fortrydelsesretten, skal køber samtidigt inden fristens udløb indbetale 1 % af købesummen i godtgørelse til sælger.

Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen.

Fortrydelsesretten fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.

Nedenfor er link til "Oplysning om fortrydelsesret", som køber ligeledes skal udfylde og signere, såfremt ejendommen er til eget brug.

Erklæring vedrørende udlandsophold inden for de seneste 5 år

Ved underskrift på nærværende købsaftale erklærer køber:

- at jeg/vi ikke er indrejst til Danmark fra ophold i udlandet (studieophold, arbejde el. lignende) inden for de seneste 5 år.
- at jeg/vi inden for de seneste 5 år har haft ophold i udlandet (Angiv formål og periode herunder).

Formål: _____

Periode: _____

Ovenstående erklæring har relevans for den efterfølgende berigtigelse af handlen. Køber bekræfter med sin underskrift på købsaftalen, at ovenstående afkrydsning er korrekt.

Bilag

- Bilag 1: Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 2: Lokalplan 1060 – Galten Vest
- Bilag 3: Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1060
- Bilag 4: Matrikulære oplysninger/ måleblad
- Bilag 5: Geoteknisk rapport for grunden/ jordbundsundersøgelse
- Bilag 6: Tingbogsattest med udskrift af servitutter
- Bilag 7: Vejledende kort med højdekurver
- Bilag 8: Jordforureningsattest fra Region Midtjylland
- Bilag 9: Kloakplan – syd
- Bilag 10: Kloakplan - nord

Afgivning af købstilbud

Selvom tilbudsgiver har afgivet købstilbud til sælger - er det ikke ensbetydende med, at grunden er solgt til tilbudsgiver.

Tilbudsgiver vil modtage besked om afgørelsen hurtigst muligt efter udbudsfristens udløb.

Køber / tilbudsgiver erklærer at have gjort sig bekendt med det komplette udbudsmateriale, herunder fortrydelsesretten og vilkårene for handelens ophævelse.

Bilaget om fortrydelsesretten underskrives og sendes til sælger sammen med dette købstilbud, hvis grunden er til eget brug.

Tilbuddet er bindende fra nærværende købstilbuds dato.

Accept af tilbud

Når meddelelse om Skanderborg Kommunes accept af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør disse tilsammen en købsaftale for grunden.