

VILKÅR

Særlige bestemmelser

Udbud og salg sker efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 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 efter udbudsperioden sker løbende ved henvendelse til Grundsalg i Udvikling, Kultur og Erhverv.

Betaling for grunden

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

Sælgers acceptskrivelse er samtidig en opkrævning af acontobetalingen, restkøbesummen samt 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.

Acontobetaling

Køber skal senest 14 dage efter sælgers accept indbetale et acontobetaling 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 tinglysningsafgiften, ligeledes til sælgers konto i Nordea Bank Danmark.

Når sælger har registreret restkøbesummen samt tinglysningsafgiften, vil skødet blive tinglyst, og det endelige skøde samt tinglysningssvar vil blive fremsendt.

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 fratrasket i den indbetalte acontobetaling.

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 på det syd østlige hjørne af Svaneparken 43 er tinglyst kloak- og regnvandsledninger med tilhørende brønde, der skal forsyne Svaneparken 43 og 45. Det vil derfor ikke være muligt at opføre bebyggelse i dette hjørne. Se nærmere bilag 6b (servitut af 08.03.2024).

Sælger gør endvidere opmærksom på, at der er tinglyst en servitut på Svaneparken 65, 71 og 75 vedrørende telefonkabel, se bilag 6b (20.02.1992). Kablet er ikke i brug. Det er uden betydning for bebyggelsen.

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, hvor det er muligt at søge ledningsoplysninger.

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
Skanderborgvej 180
8260 Viby J
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

Lavenergi huse kan undtages for tilslutningspligten til kollektive varmforsyningsanlæg, hvis den enkelte forbruger ønsker det (jf. Planlovens § 19 stk. 4).

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 samt tidligere anvendelse af arealet.

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 49 – reduceret med kr. 15.000
- Knopsvane Allé 51 – reduceret med kr. 15.000
- Knopsvane Allé 53 – reduceret med kr. 15.000
- Knopsvane Allé 75 – reduceret med kr. 15.000
- Knopsvane Allé 77 – reduceret med kr. 50.000
- Knopsvane Allé 79 – reduceret med kr. 30.000
- Knopsvane Allé 81 – reduceret med kr. 10.000

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

Jordbundsprøverne vedlægges som bilag 5. En jordbundsprøve er en punkt boring 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 ekstrarundering, 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.

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

Der har været foretaget arkæologiske undersøgelser af området, og grunden er frigivet til bebyggelse af Museum Skanderborg.

Skulle der alligevel findes spor af fortidsminder under jordarbejder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Skanderborg. Museumslovens regler finder anvendelse for eventuel udgravning af fund. Omkostninger til en eventuel udgravning vil derfor ikke skulle afholdes af køber.

Eventuel forsinkelse af det planlagte byggeri på ejendommen på baggrund af fund af arkæologi eller udgifter i forbindelse hermed er sælger uvedkommende, og der kan ikke fremsættes krav herom.

Markdræn

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 forsyningsselskaber for nærmere information om forsyningsledninger, stikplaceringer m.v.

Der gøres opmærksom på, at der for Svaneparken 43 er tinglyst en kloak- og regnvandsledning samt brønde i det sydøstlige hjørne, og som køber skal respektere.

Med henvisning til hegnslovens § 5 (lovbekendtgørelse nr. 363 af 5. april 2019 nu lovbekendtgørelse 1040 af 10. juli 2023) 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.

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 og stier overgår herefter til grundejerforeningen. Da vejene er private fællesveje overgår vedligeholdelse af veje, herunder bl.a. snerydning og glatførebekæmpelse på veje til køber ved købers overtagelse af grunden. Dog overgår vedligeholdelse af belægningen først til køber efter endte færdiggørelsesarbejder i området.

Kommunen varetager efter nuværende regler drift og vedligehold af vejbelægningsanlægget.

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 fratrækkes 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, advokatomkostninger, 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 påtaleret 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.

Omkostninger

Sælger forestår udstedelse og tinglysning af skøde.

Alle omkostninger ved skødets tinglysning, herunder tinglysningsafgift betales af køber. Hver part betaler egne advokat-/rådgiveromkostninger.

Der medvirker ikke mægler i handlen.

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.

[Oplysning om fortrydelsesret](#)

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 indenfor 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: Blanket om fortrydelsesret

Bilag 2: Lokalplan 1060 – Galten Vest

Bilag 3: Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1060

Bilag 4: Målekort

Bilag 5a: Geoteknisk rapport samlet

Bilag 5b: Geoteknisk rapport/jordbundsundersøgelse

Bilag 6a: Tingbogsattest

Bilag 6b: Servitutter

Bilag 7: Kort med højdekurver og mål

Bilag 8: Jordforureningsattest

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.

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.