

Køb & Salg
Juni 2019

Vilkår

for salg af 12 parcelhusgrunde på Kjærmarken, Gredstedbro.

Købesum:

Kr. 275 pr. m² grundareal inkl. moms.

Prisen er gældende indtil den 31. december 2019.

Købesummen forfalder til betaling pr. overtagelesdagen.

Sker betalingen senere, forrentes købesummen med Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto + 3%.

Købesummen m.v. skal være indbetalt, forinden bebyggelse af grunden påbegyndes.

Uden for købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak kr. 36.825 tilslutningsbidrag til vand kr. 20.000 og tilslutningsbidrag til el kr. 16.937. Disse beløb opkræves samtidig med købesummen. Derudover opkræves tilslutningsbidrag til gas ca. kr. 15.000 (2019-pris) direkte fra Dansk Gas Distribution ved anmodning om tilslutning. Tilslutningsbidrag i alt udgør ca. kr. 90.000. Alle ovennævnte beløb er inkl. moms.

Forsyningsforhold: Grundejeren foranlediger og afholder selv udgifterne til ejendommens tilslutning til de i vejene liggende stikledninger til el, vand, gas og spildevand.

Denne bestemmelse gælder kun én stikledning fra hver af de omhandlede forsyninger.

Området spildevandskloakeres. Tilslutningsbidraget er reduceret med 40%, da tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Spildevandsfor-

syning sker fra DIN Forsyning
www.dinforsyning.dk

Vandforsyning sker fra Gredstedbro Vandværk.
Henvendelse kan ske til Hans Nielsen på tlf. 75 43
13 98 eller mail: han123@privat.dk

Varmeforsyning sker fra Dansk Gas Distribution
A/S www.danskgasdistribution.dk

Elledninger til grunden er fremført af Evonet A/S,
www.evonet.dk, som ejer, driver og vedligeholder
elnettet i udstykningen. Evonet kontaktes for udle-
vering af elmåler. Køber kan herefter frit vælge el-
leverandør.

Overtagelse:

Overtagelsesdagen vil være førstkommande 1.
eller 15. efter den dag, købet af grunden bliver be-
kræftet af Køb & Salg.

Lokalplan:

Køberne skal respektere bestemmelserne i den for
området tinglyste lokalplan nr. 05-01 inkl. tillæg
nr. 1.

Servitutter:

Der er tinglyst deklaration vedrørende afledning af
tag- og overfladevand gældende for grundene nr.
127 – 137. Grundene ligger inden for borings nært
beskyttelses område til en almen drikkevandsbo-
ring. Regnvand fra de befæstede arealer på de
nævnte grunde skal derfor afledes ud på jordover-
fladen på egen grund, hvorved der ikke er risiko
for tilførsel af forurenende stoffer i grundvandet,
da disse derved bindes og omsættes i jordoverfla-
den. Tagvand fra bygninger og skure skal nedsives
på egen grund til faskiner eller lignende.

Herudover er der tinglyst følgende servitutstiftende
bestemmelser forud for al pantegæld og med Es-
bjerg Kommune som påtaleberettiget:

- a. Bebyggelse af grunden skal være påbegyndt
senest 2 år fra overtagelsesdagen og gen-
nemføres uden unødigt ophold. I modsat fald
kan kommunen forlange handlen annulleret.
Ved annullering af handlen tilbageskødes
ejendommen, med tilbageførsel af købers er-
lagte købesum, uden betaling af renter. I den
tilbageførte købesum er kommunen beretti-
get til at modregne alle udgifter såvel ved
salget som ved tilbageskødningen.
- b. Så længe den solgte ejendom er ubebygget,
kan denne som udgangspunkt ikke videre-

- overdrages. En ejendom anses som ubebygget, indtil det tidspunkt, hvor Esbjerg Kommune har udstedt BBR-ejermeddelelse. Alternativt kan køber anmode Esbjerg Kommune om annullering af handlen i overensstemmelse med punkt a., såfremt køber sandsynliggør, at denne ikke bliver i stand til at opfylde kravet om bebyggelsespligt i henhold til punkt a. En anmodning om tilladelse til annullation skal fremsættes af køber skriftligt overfor Esbjerg Kommune. Kommunen skal indenfor 2 uger skriftligt meddele kommunens beslutning herom.
- c. De foran under a. og b. anførte bestemmelser skal i forbindelse med bebyggelse ikke være til hinder for byggeriets prioritering af lån i realkreditinstitutioner og vil kunne slettes/aflyses af tingbogen mod forevisning af den af Esbjerg Kommune udstedte BBR-ejermeddelelse.

Vej- og stiforhold: Boligvejen anlægges som private fællesvej.

Køber skal ansøge Vej & Park om tilladelse til at etablere en overkørsel til grunden. Når køber har indhentet godkendelse hos Vej & Park, kan køber selv anlægge overkørslen. Udgiften hertil afholdes af køber.

Overkørslen til parcelhusgrunden skal placeres på boligvejen og under hensyntagen til bl.a. kabelskabe, lygtepæle, træer m.v. Se bilag vedrørende udformning af overkørsel.

Inden byggeri påbegyndes skal overkørslen etableres eller der skal lægges stålplader over vejgrøften, så denne ikke ødelægges. Såfremt køber i forbindelse med byggeri ødelægger vejgrøften, skal denne retableres for købers regning.

Ønsker køber at kabelskabe, brønde, lamper eller træer skal flyttes, skal køber, såfremt flytning er mulig, selv betale alle omkostninger for dette.

For yderligere information og spørgsmål kontakt:

Vej & Park: vejogpark@esbjergkommune.dk og

Din Forsyning: www.dinforsyning.dk

Sti-, vejanlæg og grønne arealer må ikke benyttes til oplag for byggematerialer eller til henstilling af

containere, maskiner, køretøjer m.m., dette skal forblive på egen grund.

Forurennet jord:

Alle byzonearealer er pr. 01.01.08 omfattet af den nye jordforureningslov. Det indebærer, at der er anmelde- og analysepligt ved bortskaffelse af overskudsjord fra arealer i byzone.

Området er dog pr. 02.05.08 blevet undtaget fra områdeklassificeringen. Det vil sige, at jorden i området anses for at være ren.

Ovenstående indebærer, at der ikke skal ske anmeldelse til Esbjerg Kommune ved flytning af jorden og at jorden kan bortskaffes som ren jord. Ønskes jorden flyttet til et landbrugsareal, skal Miljøafdelingen i Esbjerg Kommune kontaktes, da dette kan være i strid med naturbeskyttelsesloven og/eller planloven.

Skulle der, mod forventning, under gravning i jorden blive konstateret forurening – hvis jorden f.eks. lugter af olie eller man finder nedgravet affald – skal dette dog straks anmeldes til Miljøafdelingen i Esbjerg Kommune og jorden kan ikke bortskaffes som ren jord.

Kontakt Esbjerg Kommune, Natur & Vandmiljø og få mere at vide på tlf. 76 16 51 33: miljo@esbjergkommune.dk.

Se også www.esbjergkommune.dk under Borger/Affald-Forsyning-Miljø/Jord.

Bæreevne:**Mulighed for refusion/annullering af handel ved behov for ekstrafundering:**

Såfremt køber ved jordbundsundersøgelser konstaterer, at der skal ekstrafunderes udover en dybde på 1 meter (regnet fra middel terrænkote indenfor byggefeltet), har køber mulighed for at annullere handlen eller anmode Køb & Salg om forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Forholdsmæssigt afslag i købesummen kan kun gives, såfremt der inden byggeriets opstart er foretaget jordbundsundersøgelser på grunden.

Der kan maksimalt gives et forholdsmæssigt afslag på 20% af grundens pris inkl. moms (ekskl. forsyningsafgifter), og kun i henhold til rimelige og faktisk dokumenterede udgifter.

Der refunderes ikke for følgende:

- Bortkørsel af jord.
- Udgifter til hævnning af grund og fundamenter.
- Sugespidsanlæg og køreplader.

Refusion sker kun mod behørig dokumentation for arbejdets gennemførelse og udgifternes afholdelse. Bemærk yderligere vilkår vedrørende refusion nedenfor.

En annullering af handlen kan alene ske ved fremlæggelse af jordbundsundersøgelse, der dokumenterer, at der er behov for ekstrarundering udover en dybde på 1 meter. Ved annullering af handlen tilbageskødes ejendommen, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter.

Udfærdigelse af jordbundsundersøgelser:

Køber opfordres til at få foretaget jordbundsundersøgelser af grunden (minimum 3 boringer indenfor byggefeltet) i henhold til det påtænkte byggeri. Køber afholder selv udgifterne hertil.

Konstaterer køber efter udfærdigelse af jordbundsundersøgelser, at der kan være behov for ekstrarundering, har køber mulighed for at kontakte Køb & Salg for en foreløbig vurdering af en mulig kompensation. Køb & Salg kan efter henvendelsen have behov for fremsendelse af yderligere bilag for at kunne foretage vurderingen.

Vurderes det, at køber kan være berettiget til en kompensation og køber ønsker dette frem for en annullation af handlen, vil Køb & Salg oplyse, hvad køber efterfølgende skal foretage sig for at kunne opnå dette. Ligeledes vil køber blive orienteret om, hvilke bilag/dokumentation Køb & Salg skal modtage for at kunne udbetale kompensationen. Kompensationen kan først udbetales, når udgravningen er tilendebragt og de faktiske omkostninger kendes, ligesom køber skal have betalt herfor.

Igangsætning af udgravning:

Når udgravningen igangsættes og det konstateres, at der er behov for ekstrarundering, skal køber kontakte Køb & Salg hurtigst muligt og inden genopfyldning og arbejdet med ekstrarundering igangsættes. Køber er fortsat forpligtet til at foretage jordbundsundersøgelser på grunden inden byggeriets opstart.

Køb & Salg skal herefter have mulighed for, indenfor 5 hverdage fra henvendelse, at besigtige udgravningen.

Dette gælder ligeledes i de tilfælde, hvor behovet for ekstrarfundering ikke blev konstateret ved de foretagne jordbundsundersøgelser.

Såfremt køber ikke opfylder ovenstående, fortabes muligheden for forholdsmæssigt afslag eller annullation af handlen på grund af jordbundsforholdene.

**Grundens
Afmærkning:**

Køber kontrollerer indenfor 14 dage fra overtagelsen, hvorvidt samtlige skelpæle, der afmærker grunden, forefindes.

Såfremt skelpæle mangler, afholder Esbjerg kommunen udgiften til reetablering af skelpæle i ovennævnte tidsrum.

Eventuelt beskadigede / ødelagte skelpæle i forbindelse med byggeri i området, er herefter kommunen uvedkommende.

Grundejerforening: Køber skal deltage i den eksisterende grundejerforening for grundejere på Kjærmarken, Gredstedbro.

Kommunen deltager ikke i grundejerforeningen med dennes usolgte grunde, ligesom kommunen ikke iværksætter stiftelse af grundejerforeningen.

Øvrigt:

Såfremt der i forbindelse med byggeri på grunden sker skader på veje, stier, grønne områder m.m., skal køber umiddelbart efter byggeriets afslutning udbedre skaderne for egen regning.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord fra byggeri på grunden skal køres bort, det må ikke efterlades i udstykningen eller på usolgte grunde.

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænelledninger, som Esbjerg Kommune ikke har kendskab til. Drænelledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb og er dermed grundejerens ansvar. Skulle sådanne dræn forefindes på grunden, er køber derfor forpligtet til at bortlede van-

det, hvilket bedst sker ved at tillede vandet til grundens egen regnvandsbrønd.

Eventuelle spørgsmål i forbindelse med drænledninger kan rettes til Vej & Park:

vej&park@esbjergkommune.dk

Esbjerg Kommune deltager ikke i etablering og efterfølgende vedligeholdelse af hegn/hæk grænsende op til usolgte grunde.

Esbjerg Kommune slår græs på usolgte grunde 2 gange årligt.

Med henvisning til den gældende Museumslov, jf. LBK 358 af den 8. april 2014, kan det oplyses, at Sydvestjyske Museer har frigivet grundene til bebyggelse. Hvis der alligevel fremkommer fund, skal anlægsarbejderne standses og museet tilkaldes. En eventuel efterfølgende undersøgelse vil ske for Kulturarvstyrelsens regning.

Ethvert salg er fra kommunens side betinget af udstykningens gennemførelse.

Omkostninger:

Esbjerg Kommune bekoster udstykningen og udfærdigelse af matrikelkort for hver enkelt grund.

Sælger repræsenterer sig selv ved handlens gennemførelse.

Er køber repræsenteret ved advokat, er det købers advokat, der sørger for berigtigelse af handlen. Købers eventuelle udgifter til advokatbistand er sælger uvedkommende.

Tinglysningsafgift til skøde afholdes af køber.

Ved en eventuel tilbageskødning af grunden til Esbjerg Kommune, opkræver Køb & Salg et administrationsgebyr på kr. 10.000. Dette gælder også hvis handlen annulleres inden endelig tinglysning.

Ved tilbageskødning tilbagebetales den erlagte købesum m.v. uden renter. Ligeledes betaler køber tinglysningsafgiften samt grundskyld for ejerperioden.

Grunden kan ved tilbageskødning kræves afleveret i samme stand som ved overtagelsen. Køber kan ikke kræve godtgørelse for eventuelle udgifter i forbindelse med påbegyndt byggeri.