

Køb & Salg
Januar 2019

Vilkår

for salg af jordbrugsparceller ved Tranbergvænget i Vester Nebel

Købesum: kr. 155,25 pr. m² grundareal.

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. 52.125 inkl. moms. Dette beløb opkræves samtidig med købesummen. Tilslutningsafgifter til vand, varme og el m.v. opkræves direkte fra forsyningsselskaberne ved anmodning om tilslutning.

Tilslutningsafgifter udgør i alt ca. kr. 150.000,00 inkl. moms.

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

Denne bestemmelse gælder én stikledning fra hver af de omhandlende forsyninger.

Fjernvarme-, vand- og spildevandsforsyning sker fra DIN Forsyning, www.dinforsyning.dk

Elledninger til grunden er fremført af Evonet A/S, www.evonet.dk, som ejer, driver og vedligeholder

elnettet i udstykningen. Evonet kontaktes for udlevering af elmåler. Køber kan herefter frit vælge elleverandør.

Overtagelse:

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

Lokalplan:

Køberne skal respektere bestemmelserne i den for området tinglyste lokalplan nr. 241 samt tillæg nr. 1.

Servitutter:

Bestemmelserne i den for området tinglyste deklaration om vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse samt om en udgiftsfordeling til de private fællesveje skal respekteres.

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

- a. Bebyggelse af grunden skal være påbegyndt senest 2 år fra overtagelsesdagen og gennemføres uden unødigt ophold. I modsat fald kan kommunen forlange handlen annulleret. Ved annullering af handlen tilbageskødes ejendommen, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter. I den tilbageførte købesum er kommunen berettiget til at modregne alle udgifter såvel ved salget som ved tilbageskødningen.
- b. Så længe den solgte ejendom er ubebygget, kan denne som udgangspunkt ikke videreoverdrages. 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 annulation 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: Grundene får vejadgang fra Tranbergvænget.

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, brønde, lamper, træer m.v.

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, e-mail: mil-jo@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 ekstrafundering 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 ekstra-

fundering, 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 ekstrafundering, skal køber kontakte Køb & Salg hurtigst muligt og inden genopfyldning og arbejdet med ekstrafundering igangsættes. Køber er fortsat forpligtet til at foretage jordbundsundersøgelser på grunden inden byggeriets opstart.

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

Dette gælder ligeledes i de tilfælde, hvor behovet for ekstrafundering 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 Kommune udgiften til reetablering af skelpæle i ovennævnte tidsrum.

Eventuelt beskadigede / ødelagte skelpæle i forbindelse med byggeri i området er herefter Esbjerg Kommune uvedkommende.

Grundejerforening: Såfremt der i lokalplanen stilles krav om etablering af grundejerforening, afholdes omkostninger



til udfærdigelse af vedtægter, tinglysningsafgift, advokatsalær m.v. af køberne.

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

Eventuelle spørgsmål i forbindelse med drænelledninger 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 skødet afholdes af køber.

Ved en eventuel tilbageskødning af grunden til Esbjerg Kommune, opkræver Køb & Salg et administrationsgebyr på kr. 10.000,00. 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.