

# Vilkår – juni 2015

## for salg af parcelhusgrunde på Ravnsbjerg Bakke

- Købesum:** Grundpriserne er inkl. moms.  
Købesummen forfalder til betaling pr. overtagelsesdagen.  
Sker betalingen senere, forrentes købesummen med Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto + 5%.  
Hele købesummen m.v. skal være indbetalt, forinden bebyggelse af grunden påbegyndes.  
Køberkan selv anlægge overkørslen. Udgiften hertil Afholdes af køber.  
Uden for købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak kr. 60.175,00, tilslutningsbidrag til vand kr. 18.750,00, tilslutningsbidrag til el kr. 17.187,50  
Disse beløb opkræves samtidig med købesummen.  
Tilslutningsbidrag i alt udgør ca. kr. 96.112,50.  
Alle ovennævnte beløb er inkl. moms.
- Forsyningsforhold:** Stikledninger og tilslutning fra de i vejene liggende el-, vand- og spildevandsforsyninger føres frem til grundskel ved bygherrens foranstaltning og uden særlig udgift for køberen.
- Denne bestemmelse gælder kun én stikledning fra hver af de omhandlende forsyninger.
- Grundejeren foranlediger og afholder selv udgifterne til ejendommens tilslutning til de nævnte stikledninger.
- Vand- og spildevandsforsyning sker fra Esbjerg Forsyning, [www.esbjergforsyning.dk](http://www.esbjergforsyning.dk)
- Elforsyningen sker fra Syd Energi, [www.sydenergi.dk](http://www.sydenergi.dk)
- Det bemærkes, at TDC ikke har lagt telefonkabler ned i udstykningen, så der er ikke mulighed for fastnettelefon.
- Overtagelse:** Overtagelsesdagen vil være førstkommande 1. eller 15. efter den dag, købet af grunden bliver bekræftet af sælger.
- Lokalplan:** Køberne skal respektere bestemmelserne i den for området tinglyste lokalplan nr. 07-030-0001  
Det bemærkes at der er ændringer i både den udførte udstykning og i forhold til nogle af bestemmelserne i lokalplanen, idet der er indhentet få dispensationer i forhold til lokalplanen. Oplysninger om disse kan fås ved at kontakte Ravnsbjerg Bakke ApS.

**Vej- og stiforhold:**

Parcellejerne vejforsynes fra Guldagervej. Overkørslen til parcelhusgrunden skal placeres på boligvejen og under hensyntagen til bl.a. kabelskabe, belysningsmaster, træer m.v.

Hvis det viser sig, at køber ønsker, at et kabelskab skal flyttes, skal køber selv betale alle omkostninger forbundet med dette.

Eventuel flytning af brønde, lamper og træer er for købers regning.

Sti- og vejanlægget må ikke benyttes til oplag for byggematerialer eller anden oplag.

**Forurenet 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 undtaget fra områdeklassificeringen, hvilket 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](mailto:miljo@esbjergkommune.dk).

Se også [www.esbjergkommune.dk](http://www.esbjergkommune.dk) under Borger/ Affald-Forsyning-Miljø/Jord.

**Bæreevne:**

Køber opfordres til at få foretaget jordbundsundersøgelser af grunden i henhold til det påtænkte byggeri. Køber afholder selv udgifterne hertil.

Såfremt køber ved jordbundsundersøgelser konstaterer, at der skal ekstrafunderes udover en dybde på 1 meter (regnet fra middel terrænkote), har køber mulighed for at annullere handlen eller anmode sælger om forholdsmæssigt afslag i købesummen. Køber skal straks efter, at

det er konstateret, at der skal ekstrafunderes, meddele det til sælger.

Forholdsmæssigt afslag i købesummen kan kun gives, såfremt der inden byggeriets opstart er foretaget jordbundsundersøgelser på grunden. Sælger forbeholder sig endvidere ret til, indenfor 5 dage fra henvendelse, at besigtige udgravningen inden genopfyldning. Der kan maksimalt gives et afslag på kr. 30.000,-inkl. moms, og kun i henhold til faktiske dokumenterede udgifter. Der refunderes ikke for bortkørsel af jord.

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 tilbagekøbes ejendommen, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter.

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

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

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

**Grundejerforening:** Såfremt der i lokalplanen stilles krav om etablering af grundejerforening, afholdes omkostninger til udfærdigelse af vedtægter, tinglysningsafgift, advokatsalær m.v. af køberne.

Sælger deltager ikke i grundejerforeningen med dennes usolgte grunde, ligesom sælger ikke iværksætter stiftelse af grundejerforeningen.

**Øvrigt:** Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som sælger ikke har kendskab til. Drænledninger 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.

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

Inden færdiggørelsesarbejderne iværksættes vil Sælger gennemgå alle veje og kantsten. Såfremt, at der er sket skade på disse under byggearbejderne, vil hver enkel køber blive stillet til ansvar for disse skader. Og sælger vil for købers regning foretage udbedring af disse skader.

Sælger slår græs på usolgte grunde 2 gange årligt.

Med ændring af Museumsloven, der trådte i kraft den 1. januar 2002 kan det oplyses, at Sydvestjyske Museer har frigivet de solgte 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 sælgers side betinget af udstykningens gennemførelse.

#### **Omkostninger:**

Sælger bekoster udstykningen og udfærdigelse af matrikelkort for hver enkelt grund.

Omkostninger til registreringsafgift af skøde, betales af køber.

Sælger repræsenterer sig selv ved handlens gennemførelse. Købers eventuelle udgifter til advokatbistand er sælger uvedkommende.

Er køber repræsenteret ved advokat, er det købers advokat, der sørger for berigtigelse af handlen.

Ved en eventuel tilbageskødning af grunden til sælger, opkræver sælger et administrationsgebyr på kr. 5.000,00. 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.