

# Parcelhusgrunde - Aulum

## Tvedbækparken, 1. etape

### Salgsmappe

Udarbejdet af Herning kommune – gældende fra 30 august 2017.



## Indholdsfortegnelse:

1. BESKRIVELSE AF OMRÅDET .....	2
2. BEBYGGELSEN .....	2
3. BEBYGGELSESPROCENT .....	2
4. OVERKØRSLER TIL GRUNDENE.....	2
5. TERRÆNUDFORMNING, BEPLANTNING .....	3
6. HUSNUMRE.....	4
7. KØBSPRISER .....	5
8. TILSLUTNINGSBIDRAG .....	6
9. BETALINGSBETINGELSER .....	6
10. OMKOSTNINGER .....	6
11. KØBESUMMEN INDEHOLDER .....	6
12. Udstykning af grundene .....	7
13. OVERTAGELSE .....	7
14. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	7
15. FORTRYDELSESRET.....	8
16. BYGGE- OG TILBAGESALGSPLIGT .....	8
17. GRUSVEJ SOM ADGANGSVEJ .....	8
18. ØVRIGE DEKLARATIONER, LOKALPLAN MV. ....	9
19. GRUNDEJERFORENING.....	9
20. JORDBUNDSUNDERSØGELSER - ANSVARFRASKRIVELSE .....	9
21. ØVRIGE VILKÅR.....	10
22. DIGITAL TINGLYSNING AF SKØDET .....	11
23. YDERLIGERE INFORMATION .....	13
24. BILAG .....	14

### BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Fortrydelsesret

Bilag 2 Uddrag af lovbekendtgørelse om museer

Bilag 3 Kort over udstykningen

## 1. Beskrivelse af området

### 1.1. Beliggenhed.

Boligområdet Tvedbækparken er beliggende i den østlige del af Aulum, vest for Tved Bæk.

### 1.2. Veje i området.

Boligområdet Tvedbækparken har tilkørsel fra Østergade / Grønbækparken. Tilkørsel til de enkelte parceller sker fra interne boligveje.

## 2. Bebyggelsen

Bebyggelsen skal placeres som bestemt i lokalplan nr. 01.B16.2 Boligområde syd for Grønbækparken, Aulum.

Opmærksomheden henledes på at der er fastsat byggelinjer samt beplantningsbælter i lokalplanen.

Se lokalplanen på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

## 3. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for parcelhusudstykningsen er maksimalt 30. Etageantallet må højst være 2 etager med en total højde på maks 8.5 meter.

## 4. Overkørsler til grundene

### Placering af overkørsel

Placering af overkørsler er i princippet fleksibel, idet der skal tages hensyn til tekniske installationer, gadeinventar mm. Indkørsel kan alene ske fra boligvejene, og ikke fra de skrå hjørneafskæringer (grund nr. 1, 2 og 12).

Eventuelle ændringer skal godkendes af Herning Kommunes afdeling for byggemodning af hensyn til en fornuftig udnyttelse af alle grunde i udstykningen og tekniske anlæg.

### Bredde på overkørsel

Herning Kommune etablerer en overkørsel på 5 m's bredde.

Hvis grundejeren ønsker yderligere bredde, kan tilkøb ske op til i alt 7 m's bredde, hvis det i øvrigt er foreneligt med forholdene på stedet.

Tilkøb fra 5 – 7 meters bredde afregnes direkte imellem Herning Kommunes entreprenør og grundejeren.

### **Etablering af overkørsel**

Overkørsler etableres på Herning Kommunes foranledning, når den enkelte ejendom er færdigbygget, dog tidligst i forbindelse med færdiggørelsesarbejder af vejanlæg.

Grundejer kontakter Byggemodningsafdelingen og meddeler slutdato for byggeriet, hvis byggeriet ikke er afsluttet inden færdiggørelsesarbejderne.

Der må forventes en leveringstid på etablering af overkørsel.

## **5. Terrænuformning, beplantning og afvandingsforhold.**

Alle hegn i naboskel og mod veje skal etableres som levende hegn.

Hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal her plantes min. 40 cm fra skel.

Hegn i naboskel kan være levende hegn.

De fælles fri- og opholdsarealer, skal beplantes med for området hjemmehørende, løvfældende træer og buske.

Der skal etableres beplantningsbælter langs lokalplanområdets nordlige, sydlige og østlige afgrænsning efter de principper, som er vist på kortbilag 2 i lokalplanen. De udlagte beplantningsbælter langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning skal have en bredde på mindst 5 meter. Det udlagte beplantningsbælte langs lokalplanområdets østlige afgrænsning skal have en bredde på mindst 5 meter.

Det udlagte beplantningsbælte langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal respektere det beskyttede dige. Der kan suppleres/indplantes med beplantning som den eksisterende.

Se lokalplanens § 11 for yderligere information.

### **KOTER**

Bygninger skal placeres på grundene, så det kun bliver nødvendigt med mindre reguleringer af terrænet.

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +1,5 meter/-0 meter.

Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 2,5 meter fra naboskel.

Der er udarbejdet vejledende sokkelkoter under hensyntagen til terræn, forventet placering af indkørsel mm. Endelig højde aftales i forb. m. godkendelse af afsætning og byggesagsbehandling.

Skelkoter skal respekteres.

### **Afvandingsforhold / drænsystem.**

Der etableres tilslutningsmulighed på den enkelte grund til dræn fra have. Til drænet må ikke tilsluttes tagvand, vand fra belægnings, omfangsdræn ved bygninger etc.

Uanset om man tilslutter sig eller ej har man pligt til at deltage i drift og vedligeholdelse af det overordnede drænsystem, der placeres på veje og fællesarealer i forbindelse med byggeomodningen, via sit medlemskab af grundejerforeningen.

## **6. Særlige forhold**

### **Parcel 1, 3 og 11.**

De udstykkede grunde er beliggende, hvor der tidligere har ligget en nu nedrevet gård og haveanlæg. Der kan derfor forekomme ledninger og få nedbrydningsrester og rødder fra buske og træer. På grundene er der udlagt muld, hvor der er fjernet fundamenter, gårdsplads etc.

Der er ikke konstateret forurening på de udbudte parceller.

Afsluttende notat om nedbrydning, dateret 27/6-2011 og Luftfoto fra 2010 med placering af det nu nedrevne gårdanlæg vedlægges som en del af salgsmaterialet.

### **Parcel 3 og 5.**

Eksisterende beplantning overtages, men kan frit ryddes af grundkøber.

Ekst. markvej fjernes ikke, men kan frit fjernes af grundkøber.

### **Parcel 7.**

Der udlægges et 4 meter bredt deklareret bælte til placering af afvandingsledninger langs grundskel til parcel nr. 5. I bæltet må der ikke etableres planter med dybtgående rodsystem og ledningsejeren skal have adgang til ledningerne.

### **Parcel 9 og 11.**

Der kan forefindes rester af ældre ledning til vandforsyning som er afbrudt og derfor frit kan fjernes. Ledningen er nord-syd – gående.

### **Parcel 5, 7, 9 og 11.**

I forbindelse med byggemodningen af området fjernes et eksisterende rørlagt vandløb, som flyttes udenfor de udstykkede parceller. Renden sandfyldes, men er ikke komprimeret.

Grundpriserne på de udbudte grunde er fastsat under hensyntagen til ovenstående forhold.

## 7. Husnumre

Parcellerne får adressen Tvedbækparken og et husnummer svarende til parcelnr., jævnfør nedennævnte tabel og salgskortet – Bilag 3.

## 8. Købspriser

Parcel nr.	Grundstørrelse	Grundpris inkl. moms	Tilslutningsbidrag inkl. moms *	Købesum inkl. tilslutningsbidrag og moms.
1	831 m <sup>2</sup>	404.627 kr.	95.034 kr.	499.661 kr.
3	829 m <sup>2</sup>	413.593 kr.	95.034 kr.	508.627 kr.
5	952 m <sup>2</sup>	472.184 kr.	95.034 kr.	567.218 kr.
7	906 m <sup>2</sup>	498.402 kr.	95.034 kr.	593.436 kr.
9	984 m <sup>2</sup>	518.728 kr.	95.034 kr.	613.762 kr.
11	840 m <sup>2</sup>	449.280 kr.	95.034 kr.	544.314 kr.

Parcel nr.	Grundstørrelse	Grundpris inkl. moms	Tilslutningsbidrag inkl. moms *	Købesum inkl. tilslutningsbidrag og moms.
2	857 m <sup>2</sup>	428.069 kr.	95.034 kr.	523.103 kr.
4	864 m <sup>2</sup>	441.688 kr.	95.034 kr.	536.722 kr.
6	917 m <sup>2</sup>	459.089 kr.	95.034 kr.	554.123 kr.
8	908 m <sup>2</sup>	494.436 kr.	95.034 kr.	589.470 kr.
10	901 m <sup>2</sup>	480.817 kr.	95.034 kr.	575.851 kr.
12	904 m <sup>2</sup>	452.368 kr.	95.034 kr.	547.402 kr.

\* Tilslutningsbidragene, der er fast og ens pr. parcel er specificeret således:

<b>el</b>	<b>vand</b>	<b>kloaktilslutningsbidrag</b>
16.938 kr.	16.702 kr.	61.394 kr.

## 9. Tilslutningsbidrag

Tilslutningsbidraget for el og vand, der betales sammen med grunden, er det endelige bidrag.

Ved tilslutning til fjernvarme skal der betales et investeringsbidrag til Aulum Fjernvarme efter det til enhver tid gældende takstblad. Dette beløb opkræves af Aulum Fjernvarme, når der sker tilslutning af den enkelte bolig.

Aulum Fjernvarme kan oplyse nærmere om prisen for stikledning for det aktuelle byggeri.

Energi-Midt har forberedt området til FiberBredbånd, kontakt Energi-Midt for oplysninger angående tilslutningsbidrag.

Nyopførte lavenergihuse har ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning som fjernvarme.

## 10. Betalingsbetingelser

Den samlede købesum – inklusiv Herning Kommunes forudbetalte tilslutningsbidrag betales kontant på overtagelsesdagen.

Ved forsinkelse af købesummens betaling er køberen forpligtet til fra overtagelsesdagen at regne, at erlægge forsinkelsesrenter svarende til 7% over Nationalbankens til enhver tid værende disconto, og denne rente erlægges kontant samtidig med (den forsinkede) betaling af købesummen.

## 11. Omkostninger

Tinglysnings- og registreringsomkostninger til skødet betales af køber.

Herning kommune udfærdiger skødet.

Køber afholder eventuelle egne advokatomkostninger.

## 12. Købesummen indeholder

I grundprisen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane og stier, kantsten, overkørsel til parcellerne, græsrabatter, grønne områder, beplantning samt gadebelysning.

I den samlede købesum er medregnet tilslutningsbidrag til kloak, el og vand.

### **13. Udstykning af grundene**

Grundene er ikke endeligt udstykket og udmatrikuleret.

### **14. Overtagelse**

Grundene er byggemodnet og klar til overtagelse 1. november 2017.

Køber må naturligvis ikke disponere over grunden før overtagelse og betaling har fundet sted.

### **15. Arkæologiske undersøgelser**

Det bemærkes, at det i Herning kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der i lovbekendtgørelse 473 af 7. juni 2001 om museer § 25-27 m.fl. er pligt til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet, i det omfang dette berører et fortidsminde.

I det omfang påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke overfor sælger gøre mangelfindelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses. Parcellen overdrages altså uden ansvar for sælger også vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af forannævnte lovbekendtgørelse.

Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

Uddrag af lovbekendtgørelse 473 indgår som bilag.



## 16. Fortrydelsesret

Efter lov nr. 391 af 14. juni 1995, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har køberen, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, en frist på 6 hverdage fra handlens indgåelse, hvor køberen, på nærmere angivne betingelser, kan træde tilbage fra handlen.

Der er vedlagt oplysning om fortrydelsesret Bilag I.

## 17. Bygge- og tilbagesalgspligt

Køber skal respektere, at der på parcellen forud for al pantegæld er tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse:

a. Såfremt køber inden 3 år fra overtagelsesdagen måtte ønske at afhænde parcellen i ubebygget stand, hvorved forstås, at der ikke foreligger færdigmelding for den eventuelt på grunden værende bygning, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Herning kommune parcellen for en købesum, der svarer til de til Herning kommune i alt betalte beløb fratrukket 1 procent af den aftalte nominelle) købesum og eksklusiv det evt. af køber betalte rentebeløb. Såfremt kommunen ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene og er Herning kommune uvedkommende.

b. Såfremt parcellen ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen af køber er blevet bebygget med et beboelseshus, for hvilket færdigmelding er sket inden den nævnte frist, har køberen pligt til skriftligt at tilbyde parcellen til Herning kommune til en pris som fastsat i punkt a. Har kommunen ikke inden 2 måneder efter tilbuddets modtagelse erklæret, at den ønsker at gøre brug af tilbuddet, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene og er Herning kommune uvedkommende.

## 18. Grusvej som adgangsvej

I forbindelse med byggemodningen af grunden, vil adgangsvejen til parcellerne midlertidigt blive etableret som en grusvej.

Denne grusvej vil først kunne forventes at blive asfaltbelagt på et senere tidspunkt, dog senest når hele området er fuldt udbygget.

Køber af parcellen skal respektere, at der på parcellen forud for al pantegæld er tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse:

"Den til enhver tid værende ejer af ejendommen erklærer sig indforstået med at tåle, at den til ejendommen værende adgangsvej midlertidigt er etableret som grusvej. Vejene vil først blive endeligt etableret, når hele udstykningsområdet er byggemodnet og fuldt udbygget."

## **19. Øvrige deklARATIONER, lokalplan mv.**

Køber skal respektere de på parcellen hvilende servitutter, herunder lokalplan nr. 01.B16.2 Boligområde syd for Grønbækparken, Aulum.

Lokalplanen kan ses på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

## **20. Grundejerforening**

De private fællesveje og fællesstier, beplantningsbælter, grønne områder og fælles anlæg i øvrigt skal vedligeholdes, renholdes m.v. af grundejerforeningen. Ejere m.v. af boliger i området er pligtig at være medlem af den i lokalplanen nævnte grundejerforening.

Grundejerforeningen får desuden pligt til at drive og vedligeholde det i afsnit 5 beskrevne drænsystem.

## **21. Jordbundsundersøgelser - ansvarsfraskrivelse**

Parcellerne overtages, som de er og forefindes, herunder både i henseende til grundens bæredygtighed og eventuelle miljørisici (forurening). Det bemærkes, at der i udstykningen, er foretaget boringer i forbindelse med jordbundsundersøgelser. Orientering om funderingsforhold kan ses i den overordnede geotekniske rapport af den 1/7-2016, der kan ses på [www.herning.dk](http://www.herning.dk).

### **Ansvarsfraskrivelse**

Der gøres opmærksom på, at en fejlfundering er en bekostelig affære, og at kommunen ikke yder nogen sikkerhed for jordbundsforholdene herunder i henseende til både grundens bæredygtighed og miljørisici (forurening) og derfor ikke hæfter for evt. skader på byggeri som følge af jordbundsforholdene, herunder eventuelle miljørisici. Køber opfordres derfor til at foretage egne undersøgelser af jordbunden. Såfremt resultatet af disse undersøgelser viser, at jordbunden afviger væsentligt fra det, som man kan forvente for området, så kan køber, inden 30 dage efter overtagelsen, enten hæve købet, eller hvis Herning kommune, inden for

samme frist, vælger det, få dækket en del af udgifterne til ekstraarbejdet i forbindelse med fundering og/eller miljøoprensning.

Hvornår er afvigelsen væsentlig?

Der skal være tale om udgifter, som ligger ud over den almindelige udgift til fundering, udgifterne skal desuden beløbe sig til mere end 8% af den samlede købesum. Hvis disse krav er opfyldt, er der tale om en væsentlig afvigelse. I et sådan tilfælde har man ret til følgende i prioriteret rækkefølge:

1. Herning kommune kan vælge at dække den del af ekstraudgiften, som ligger over de 8%. Det betyder, at køberen selv betaler den del af ekstraudgiften, der svare til 8 % af købesummen, mens Herning Kommune betaler det beløb, som overstiger beløbet svarende til de 8 % af købesummen.
2. Hvis Herning kommune ikke vil dække den del af ekstraudgiften, som ligger ud over de 8%, kan køber hæve handlen.

Hvis udgiften til ekstra fundering og eller miljøoprensning ikke overstiger 8%, da kan der ikke rejses noget krav imod kommunen, ej heller kan en køber hæve aftalen.

## **22. Øvrige vilkår**

Køberen er gjort bekendt med, at byggemodningen af hele udstykningsområdet først kan forventes at kunne færdiggøres i forbindelse med områdets endelige udbygning. Byggeri vil kunne påbegyndes straks efter overtagelsen, men grundejerne må i så fald tolerere alle de ulemper, der er forbundet med byggemodning af området.

Køber bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af vej- og stianlæg, der opstår i forbindelse med byggeriet på grunden.

Køber erklærer sig indforstået med, at en beskadigelse af /manglende skelpæle kun kan påberåbes overfor Herning kommune indtil overtagelsesdagen. Det vil sige, fra overtagelsesdagen er disse evt. mangler Herning kommune uvedkommende, og køber må afholde udgifterne til retablering.

## 23. Digital tinglysning af skødet

### Indledning.

Tinglysning af skøder er siden september blevet digitaliseret, det betyder at processen med at få tinglyst skøde er ændret på en række væsentlige punkter.

### Får jeg så ikke noget skøde?

Det er nu ikke længere muligt at få et skøde i papirform, som vi kender det i dag. Du vil til enhver tid kunne få adgang til de oplysninger, som står i det digitale skøde, forudsat at du har en digital signatur.

### Hvad er forskellen på det digitale skøde og et papirskøde?

Juridisk set er der ikke nogen forskel, og et digitalt skøde vil derfor være lige så bindende for parterne som et papirskøde.

Der vil dog være forskel på de bestemmelser som der optages i et digitalt skøde og det, som tages med i et papirskøde i dag. Det digitale skøde er som udgangspunkt et minimumsskøde, som kun har de mest basale dele af aftalen med. Af den grund er det derfor vigtigt, at parterne er enige om aftalens indhold inden købsaftalen underskrives. Det bliver nemlig fremover bestemmelserne i købsaftalen, som skal regulere de mere detaljerede dele af aftalen mellem køber og sælger.

### Advokatforbehold?

Hvis man ønsker at benytte sig af en professionel rådgiver, så skal rådgiverens hjælp søges inden købsaftalen underskrives, da det er denne aftale, som er grundlaget for det digitale skøde.

### Hvem skal underskrive skødet?

Skødet skal som hidtil underskrives af køberen af ejendommen. I det tilfælde I erhverver ejendommen i sameje, for eksempel 2 ægtefæller som køber en grund sammen, så skal I begge underskrive det digitale skøde.

### Hvordan skriver jeg under på et digitalt skøde?

Der er 2 måder hvorpå der kan skrives under på et digitalt skøde.

1. Digital signatur

## 2. Fuldmagt

Herning Kommune har observeret en del procesfejl i forbindelse med anvendelsen af fuldmagt. Det er fejl som har medført at skøder afvises fra tingbogen, af den grund anbefaler Herning kommune på det kraftigste, at køber anskaffer sig en digital signatur.

### Ad. 1 Digital signatur

Har du som køber en digital signatur, så vil du få en besked om, at du skal logge på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) der vil i din underskriftsmappe ligge et digitalt skøde til underskrift. Vær opmærksom på, at den digitale underskrift er lige så bindende juridisk som en almindelig underskrift. Herning kommune anbefaler at køber anvender digital signatur. En digital signatur kan bestilles hos leverandøren på webadressen [www.danid.dk](http://www.danid.dk)

### Ad. 2 Fuldmagt

Tinglysningsretten har udarbejdet en standardblanket, som kan udfyldes således at en køber kan give en person eller et firma med en digital signatur fuldmagt til at underskrive for sig. Det skal pointeres, at tinglysningsretten alene accepterer deres egen korrekt udfyldte standardblanket.

I forbindelse med købet af ejendommen har du været i dialog med Herning Kommune. Kommunen har i den forbindelse spurgt til, hvorledes du ønsker at underskrive det digitale skøde.

Har du valgt underskrift ved fuldmagt, så tilbyder kommunen, at vi udfylder fuldmagtspapirerne og sender dem til dig, så det alene er købers underskrift samt vitterlighedsvidnerne, som skal udfyldes. I tilfælde af 2 købere skal der udfyldes 2 sæt fuldmagter.

Herning Kommune kan ikke tilbyde at fuldmagten udstedes til os, således skal du som køber have truffet aftale med en som har digital signatur og som kan skrive under for dig, ex. familiemedlem, bankforbindelse, ejendomsmægler, advokat mv.

### Vær venligst opmærksom på:

- At vitterlighedsvidnernes data udfyldes med en læselig skrift.
- At Der alene anvendes kuglepenne med blå blæk.
- At Der ikke skrives uden for tekstboksene.

Har du yderligere spørgsmål, så er du velkommen til at kontakte Herning Kommune eller besøge tinglysningens hjemmeside på [www.tinglysningensretten.dk](http://www.tinglysningensretten.dk)

## 24. Yderligere information

Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte:

Grundsølget	Sekretariatet Annette Nielsen tlf. 9628 2323 Email: <a href="mailto:annette.nielsen@herning.dk">annette.nielsen@herning.dk</a>
Jordbundsundersøgelse	Henrik Steffensen Bach tlf. 51321984 Email: <a href="mailto:henrik.bach@herning.dk">henrik.bach@herning.dk</a>
Byggetilladelse Hvad kan og må der bygges?	Bygningskontoret tlf. 9628 2828
Varmeforsyning	Aulum Fjernvarme a.m.b.a, 9747 2415 <a href="mailto:post@aulumfjernvarme.dk">post@aulumfjernvarme.dk</a>
Vandforsyning	Aulum Vandværk, 9747 2415 <a href="mailto:post@aulumfjernvarme.dk">post@aulumfjernvarme.dk</a>
El-forsyning	Eniig tlf. 7015 1560 <a href="http://www.energi@eniig.dk">www.energi@eniig.dk</a>

## 25. Bilag

# Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning Om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

## Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

### 1. Generelle betingelser

#### 1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

#### 1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

### 2. Andre betingelser

#### 2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.



Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

## 2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

## Bilag 2: Museumslov Kapitel 8

Sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med den fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v., herunder arkæologiske og naturhistoriske undersøgelsesopgaver i tilknytning hertil.

§ 23. Kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer skal gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndighederne virke for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.

Stk. 2. Planmyndighederne skal inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en regionplan, kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier.

Stk. 3. Museerne foretager arkivalisk kontrol i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale og kan gennemføre undersøgelses- og dokumentationsopgaver inden for deres ansvarsområde med henblik på at sikre, at der i planmaterialet tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Stk. 4. Kulturministeren underretter planmyndighederne om forekomsten af væsentlige bevaringsværdier, der har betydning for planlægningen.

§ 24. Kommunalbestyrelsen og amtsrådet skal underrette vedkommende kulturhistoriske museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 2. Ved meddelelse om byggetilladelse skal kommunalbestyrelsen underrette ansøgeren om indholdet i denne lovs §§ 25-27.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen underretter vedkommende kulturhistoriske museum om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

§ 25. Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode vedkommende kulturhistoriske museum om en udtalelse.

Stk. 2. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren. Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse.

gelse m.v., jf. §

27, stk. 3-10.

Stk. 3. Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

§ 26. Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse, jf. § 25.

Stk. 2. Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende.

Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse. Såfremt årsagen til forundersøgelsen er jordarbejde i forbindelse med erosion eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, afholdes udgiften til forundersøgelsen af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om de forundersøgelser, som museerne gennemfører efter stk. 1 og 2.

§ 27. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danefæ, jf. § 30, stk. 1, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 3. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er afgjort. Senest 1 år efter, at anmeldelsen er modtaget, kan arbejdet genoptages, medmindre kulturministeren har afgivet indstilling om erhvervelse af

fortidsmindet efter stk. 8.

Stk. 4. Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Stk. 5. Udgiften afholdes dog af kulturministeren, såfremt

1) årsagen til undersøgelsen er erosion eller jordarbejde i forbindelse hermed eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, medmindre driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, i hvilke tilfælde udgiften afholdes af vedkommende myndighed,

2) det kulturhistoriske museum i udtalelsen efter § 25 har oplyst, at jordarbejdet ikke vil indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, eller

3) fortidsmindet fredes efter lov om naturbeskyttelse eller erhverves med henblik på bevaring på stedet efter stk. 8.

Stk. 6. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til udgifter til arkæologiske undersøgelser, der gennemføres efter stk. 3, jf. stk. 4.

Stk. 7. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er endeligt afgjort, erstattes af kulturministeren. Kan der ikke opnås enighed om erstatningen, fastsættes denne af den taksationskommission, der er nævnt i naturbeskyttelsesloven.

Stk. 8. Finder kulturministeren, at det pågældende fortidsminde bør bevares på stedet for eftertiden, kan kulturministeren erhverve fortidsmindet og eventuelt omkringliggende areal. Erhvervelsen kan ske ved ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 9. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger hertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer fund eller under arbejder kan formodes at fremkomme fund som nævnt i stk. 1. Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 10. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om den arkæologiske undersøgelsesvirksomhed efter stk. 3 og om gennemførelse af bestemmelserne i stk. 4-6.

§ 28. Den, der finder fortidsminder, herunder vrag af skibe, skibsladninger og dele fra sådanne skibsvrag, der må antages at være gået tabt for mere end 100 år siden, i vandløb, søer, i territorialfarvandet eller på kontinentalsoklen, dog ikke ud over 24 sømil fra de basislinjer, hvorfra bredden af det ydre territorialfarvand måles, skal straks anmelde fundet til kulturministeren.

Stk. 2. Genstande, der er omfattet af stk. 1, tilhører staten. Undtaget herfra er genstande, hvortil nogen godtgør sin ret som ejer.

Stk. 3. Kulturministeren kan træffe bestemmelse om tilrettelæggelsen af arkæologiske undersøgelser af de genstande, der tilhører staten.

Stk. 4. Kulturministeren kan i særlige tilfælde fravige alderskriteriet i stk. 1 i forbindelse med gennemførelse af arkæologiske undersøgelser efter stk. 3.

Stk. 5. Den, der optager genstande, som tilhører staten, og den, der får en sådan genstand i sin besiddelse, skal straks aflevere genstanden til kulturministeren. Kulturministeren fordeler sådanne genstande mellem relevante museer. Den, der har foretaget optagningen, har ikke krav på bjærgeløn, men kulturministeren kan udbetale en godtgørelse til den pågældende.

Stk. 6. Uanset bestemmelserne i stk. 1 finder følgende af strandingslovgivningens regler om optagning af vrug eller andre genstande fra havbunden anvendelse:

- 1) Bestemmelserne om, hvem der er berettiget til at foretage optagning, herunder bestemmelserne om forudgående indhentning af tilladelse,
- 2) bestemmelserne om anmeldelse af optagne genstande og
- 3) bestemmelserne om indkaldelse af ejeren til de optagne genstande.

§ 29. Findes der i forbindelse med jordarbejde, råstofindvinding eller stenbrydning en for den pågældende lokalitet usædvanlig naturhistorisk genstand, skal arbejdet standses, i det omfang det berører genstanden. Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte naturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danekræ, jf. § 31, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 2. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en undersøgelse. En undersøgelse skal foretages hurtigst muligt. Udgifter til undersøgelsen afholdes af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor jordarbejdet udføres for en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, erstattes af kulturministeren efter bestemmelserne i § 27, stk. 7.

Stk. 4. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger dertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer genstande eller under arbejde kan formodes at fremkomme genstande som nævnt i stk. 1.

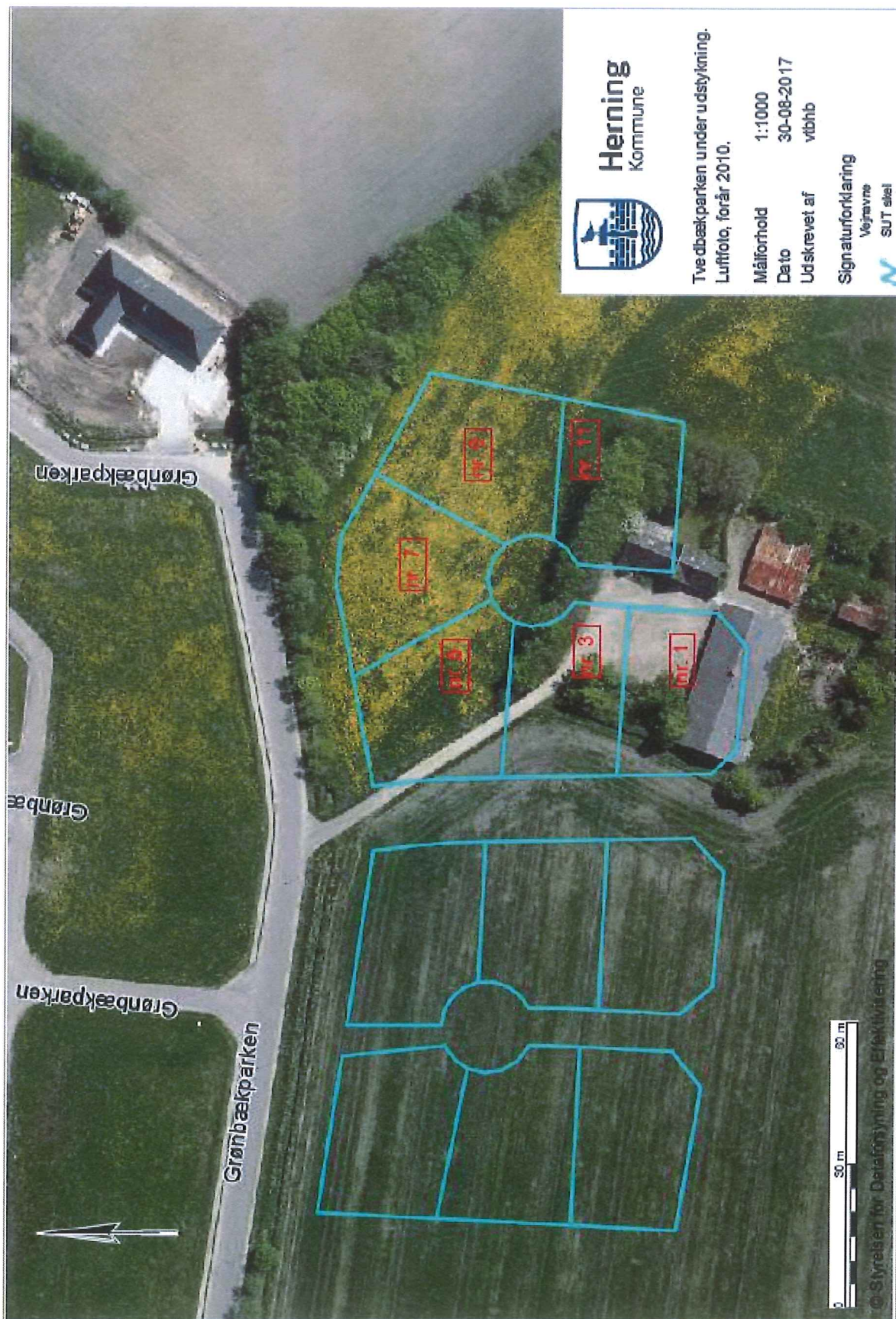
Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 5. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om gennemførelse af naturhistoriske undersøgelser efter stk. 2.









Tvedbækparken under udstykning.  
Luftfoto, forår 2010.

Målforshold 1:1000  
Dato 30-08-2017  
Udskrevet af vibhb

Signaturforklaring  
Vegnavn  
SUT sket

## Bilag 3: TILBUD OM KØB AF GRUND

i udstykningen Tvedbækparken, etape 1, Aulum.

*Tilbuddet skal være hos Sekretariatet, 1. sal, lokale A1.36, Rådhuset, Torvet, 7400 Herning senest onsdag, den 27. september 2017, kl. 12.00*

Navn: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf. arb./mobil: \_\_\_\_\_ Tlf. privat: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Grunden/Grundene De tilbyder at købe bedes opgivet i prioriteret rækkefølge. Heri ligger dog ikke noget tilsagn om muligheden for at erhverve en af de pågældende grunde:

1. pc. nr.
2. pc. nr.
3. pc. nr. \_\_\_\_\_
4. pc. nr.
5. pc. nr.

Såfremt der måtte indkomme flere tilbud på parcellerne, ønsker undertegnede at betale en højere samlet købesum inkl. tilslutningsafgifter.

Dette tilbud er afgivet i vedhæftede lukkede kuvert \_\_\_\_\_.

Undertegnede ønsker ikke at afgive et højere købstilbud på grunden \_\_\_\_\_ og er således indforstået med, at grunden sælges til anden side, såfremt der måtte være flere bydere med denne grund som 1. prioritet.

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
CPR nr.

Jeg har/får en NemID/Digital Signatur som kan anvendes ved tinglysning af skødet

sæt kryds

## Bilag 4: Skema til evt. afgivelse af højere bud

□

1) Såfremt der måtte indkomme flere ansøgninger på min 1. prioritet, parcel nr. _____, tilbyder undertegnede at betale en merpris på kr. _____, skriver kroner _____ for grunden.
2) Såfremt der måtte indkomme flere ansøgninger på min 2. prioritet, parcel nr. _____, tilbyder undertegnede at betale en merpris på kr. _____, skriver kroner _____ for grunden.
3) Såfremt der måtte indkomme flere ansøgninger på min 3. prioritet, parcel nr. _____, tilbyder undertegnede at betale en merpris på kr. _____, skriver kroner _____ for grunden.
4) Såfremt der måtte indkomme flere ansøgninger på min 4. prioritet, parcel nr. _____, tilbyder undertegnede at betale en merpris på kr. _____, skriver kroner _____ for grunden.
5) Såfremt der måtte indkomme flere ansøgninger på min 5. prioritet, parcel nr. _____, tilbyder undertegnede at betale en merpris på kr. _____, skriver kroner _____ for grunden.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dato

Underskrift

Dette skema skal i givet fald medsendes i en lukket kuvert, vedhæftet ansøgningsskemaet.

