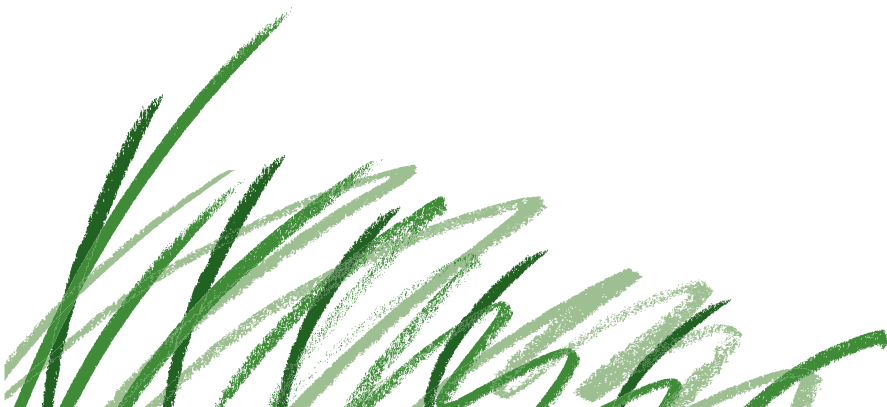




# 11 parcelhusgrunde på Rønnebakken, Tjørring, etape II

## Salgsmappe

Udarbejdet af Herning kommune i forbindelse med offentligt udbud af arealer med annoncering i Herning Folkeblad den 27. oktober 2021 – revideret 24. marts 2022.



**Herning**  
Kommune

## Indholdsfortegnelse:

1. BESKRIVELSE AF OMRÅDET .....	2
2. BEBYGGELSEN .....	2
3. BEBYGGELSESPROCENT OG BYGNINGSHØJDE .....	2
4. OVERKØRSLER TIL GRUNDENE .....	3
5. TERRÆNUDFORMNING, BEPLANTNING .....	3
6. HUSNUMRE .....	5
7. KØBSPRISER .....	5
8. TILSLUTNINGSBIDRAG .....	5
10. OMKOSTNINGER .....	6
11. KØBESUMMEN INDEHOLDER .....	6
12. Udstykning af grundene .....	6
14. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER .....	7
15. FORTRYDELSESRET .....	7
17. GRUSVEJ SOM ADGANGSVEJ .....	8
18. ØVRIGE DEKLARATIONER, LOKALPLAN M.V. ....	8
19. GRUNDEJERFORENING .....	9
20. JORDBUNDSUNDERSØGELSER – ANSVARSFRASKRIVELSE .....	9
21. SÆRLIGE VILKÅR .....	10
22. ØVRIGE VILKÅR .....	11
23. SALG EFTER BEKENDTGØRELSE OM OFFENTLIGT UDBUD .....	11
24. FLERE ANSØGERE, DER ØNSKER SAMME GRUND .....	12
25. DIGITAL TINGLYSNING AF SKØDET .....	12
26. YDERLIGERE INFORMATION .....	14
27. BILAG .....	14

### Bilagsfortegnelse

Bilag 1	Fortrydelsesret
Bilag 2	Uddrag af lovbekendtgørelse om museer
Bilag 3	Tilbudsskema
Bilag 4	Skema til evt. afgivelse af højere bud
Bilag 5	Udstykningsplan
Bilag 6	Byggefelter og ledningsarealer
Bilag 7	Illustrationsplan
Bilag 8	Niveauplan

# 1. Beskrivelse af området

## 1.1 Beliggenhed

Området er beliggende i Hernings nordlige del mellem Tjørring og Gullestrup. Mod øst afgrænses området af Gullestrupvej, mod syd af Vesterholmvej, mod vest af Rosenholmkvarteret og Tjørring Skole, Stjernen. I den østlige del af lokalplanområdet afgrænses det mod nord af Gullestrup Kirke og boligområderne Egebakken og Skovbakken, mens det i den vestlige del afgrænses af åbent landbrugsland.

I Tjørring og Gullestrup findes fine naturområder, særligt iøjnefaldende er Holing Sø, Fuglsang Sø, områderne langs Herningsholm Å og Tjørring Frøskov, men også nærheden til egekrattet og skoven i Løvbakkerne er attraktiv. Tjørring har 2 skoler og en række institutioner for alle aldersgrupper. Gullestrup har én skole, vuggestue og børnehave. Der er bybusbetjening fra Tjørring og Gullestrup til Herning Centrum.

Der er frit skolevalg i Herning Kommune, hvilket betyder at forældre frit kan vælge hvilken folkeskole, de vil have deres barn til at gå i. Det kræver naturligvis, at der er plads på den skole de ønsker. De børn der bor i skoledistriktet, har lovmæssig ret til at gå på distriktsskolen. Ligeledes er der lovmæssig loft over, hvor mange børn der må gå i en klasse. Er der derefter ledige pladser, kan de gives til andre.

## 1.2 Veje i området

Boligområdet har fået vejnavnet Rønnebakken. Boligområdet har tilkørsel fra Løvbakkevej via Lindebakken. Fra stamvejen Lindebakken i området er der boligveje til boliggrupperne.

# 2. Bebyggelsen

Se lokalplanen på plansystem.dk. Bebyggelsen skal placeres som bestemt i lokalplan nr. 15.R4.2 Holing Sø, og i øvrigt efter bygningsreglementets bestemmelser. Bebyggelsen er placeret i lokalplanens delområde IIID.

Bemærk at bebyggelse inklusive garage og carport maksimalt må fylde 70% af grundens bredde målt fra vestlig til østlig skel. Dette skal sikre sig til søen fra bagvedliggende boliger.

# 3. Bebyggelsesprocent og bygningshøjde

Bebyggelsesprocenten for parcelhusudstykningsen er maksimalt 30. Bebyggelsen må have en højde på op til 2 bolig etager, en tagterrasseetage og 6,5 meter.

Der henvises i øvrigt til den for området gældende lokalplan 15.R4.2 Holing Sø herom.

## 4. Overkørsler til grundene

### Placering af overkørsel

Placering af overkørsler er angivet på parcelplaner mål 1:200, som udleveres i forbindelse med grundkøbet.

Hvis grundejeren ønsker at ændre placering af overkørslen, skal dette godkendes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Godkendelse kan alene forventes, hvis det er foreneligt med forholdene på stedet.

Overkørsel skal placeres ud mod boligvejen Rønnebakken. Der kan ikke etableres overkørsel til stamvejen mod nord.

### Bredde på overkørsel

Herning Kommune etablerer en overkørsel på 5 meters bredde.

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

Der kan tilkøbes en supplerende overkørsel/indgang fx gangsti til hoveddøren, hvis det er foreneligt med forholdene på stedet.

Den samlede bredde på overkørslerne må dog ikke overstige 7 meter.

Tilkøb fra 5-7 meters bredde, det vil sige op til maksimalt 2 meter, afregnes direkte mellem entreprenøren og grundejeren.

### Etablering af overkørsel

Overkørsler etableres på Herning Kommunes foranledning, når den enkelte ejendom er færdigbygget, dog tidligst ved færdiggørelse af boligvejen. Grundejer kontakter Byggemodningsafdelingen og meddeler slutdato for byggeriet. Der må forventes en leveringstid på etablering af overkørsel.

## 5. Terrænuformning, beplantning

### Grøfter

Der etableres grøfter/trug til afledning af regnvand langs stamvejen Rønnebakken. Grøfterne anlægges med græsklædte skråninger med hældning 1:3 med en maksimal dybde ca. 1 meter. Ved ekstremregnskyl

har grøfterne til funktion at forsinke og opmagasinere regnvandet. I disse situationer må det forventes, at grøfterne vil være vandfyldte, og der kan i kortere perioder stå vand på vejene. Grøfterne i udstykningsområdet skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

### **Regulering af grund**

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter. Herudover må der ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn indenfor 1 meter fra skel på egen grund.

### **Koter**

Middelkote skal oplyses i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. For udregning af middelkote skal vejledningen på Bilag 8 Niveauplan følges. Bygninger skal placeres på grundene, så det kun bliver nødvendigt med mindre reguleringer af terrænet, se ovenfor.

På grundene Rønnebakken 24-30 er der angivet en maksimal sokkelkote, som er dimensionsgivende i forhold til sandpudens udbredelse. Hvis bygninger etableres med højere sokkelkote, er det købers ansvar at sikre fundamentets bæredygtighed i yderkanterne af byggefeltet. Detailplan for byggefelterne ses på herning.dk.

### **Grundvand**

Der skal søges om tilladelse, hvis grundvandet skal sænkes midlertidig i forbindelse med gravearbejde og etablering af sokkel.

Der gives ikke tilladelse til sænkning af grundvandsstand efter endt byggearbejde. Det kan dermed ikke forventes, at der kan gives tilladelse til permanent grundvandssænkning/dræning.

### **Beplantning og hegn**

Inden for lokalplanområdet skal hegning ske som levende hegn i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal derfor placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hække skal her plantes min. 40 cm fra skel.

Byggemodning planter træer langs grøftekanten på nordsiden af Rønnebakken 18 og 38, jf. Bilag 7 Illustrationsplan.

## 6. Husnumre

Parcellerne får adresse på Rønnebakken med numrene 18-38 i henhold til Bilag 5.

## 7. Købspriser

Parcel og husnr. Rønnebakken	Areal m <sup>2</sup>	Grundpris kr. inkl. moms	Tilslutningsbidrag* kr. inkl. moms	Købesum inkl. tilslutningsbidrag kr. inkl. moms
18	916	1.414.228	107.973	1.522.201
20	919	1.418.827	107.973	1.526.800
36	809	1.245.197	107.973	1.353.170

\* Tilslutningsbidragene, der er fast og ens pr. parcel er specificeret således for 2022:

<b>el, incl. stikledning</b>	<b>vand</b>	<b>kloaktilslutningsbidrag</b>
21.750 kr.	19.230 kr.	66.993 kr.

Efter udbudsfristens udløb sælges de ikke solgte grunde til den udbudte pris.

## 8. Tilslutningsbidrag

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

Ved tilslutning til fjernvarme skal der betales et investeringsbidrag pr. bolig i henhold til det gældende takstblad for Verdo Varme. Dette beløb opkræves af Verdo Varme, når der sker tilslutning af den enkelte bolig. Der skal desuden altid betales for stikledning på privat grund.

Verdo Varme kan oplyse nærmere om prisen for det aktuelle byggeri.

Nyopførte lavenergihuse har ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning som fjernvarme.

## 9. 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 diskonto, og denne rente erlægges kontant samtidig med (den forsinkede) betaling af købesummen.

## 10. Omkostninger

Tinglysnings- og registreringsomkostninger til skødet betales af køber.

Herning Kommune udfærdiger skødet.

Køber afholder eventuelle egne advokatombkostninger.

### Ejerudgifter

Sælger gør opmærksom på, at købers pligt til at betale ejerudgifter, indtræder ved overtagelsesdatoen.

Ejerudgifter kan for eksempel være betaling til grundejerforening, ejendomsværdiskat, betaling for grundskyld m.v.

Køber er selv ansvarlig for at indhente informationer om ejerudgifter, da Herning Kommune ikke ligger inde med den konkrete viden.

## 11. Købesummen indeholder

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

## 12. Udstykning af grundene

Grundene er ikke endeligt udstykket og udmatrikuleret. Der kan først tinglyses endeligt skøde, når grunden er endelig udstykket.

## 13. Overtagelse

Parcellerne forventes byggemodnet og klar til bebyggelse 1. juli 2022.

Køber kan efter tilbudsfristens udløb indgå bindende købsaftale om køb af en given parcel. Køber behøver dog ikke at overtage og betale grunden før denne er byggemodnet. Køber må naturligvis ikke disponere over grunden før overtagelse og betaling har fundet sted.

## 14. 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 nr. 358 af 8. april 2014 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 mangelindsigelser 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.

Uddrag af lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 indgår som bilag 2.

## 15. Fortrydelsesret

I henhold til 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 jf. bilag 1.

## 16. Bygge- og tilbagesalgsplicht

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 skriftlig at tilbyde Herning kommune parcellen for en købesum, der svarer til den af Herning kommune fastsatte mindstepris, dog højst markedsprisen på tidspunktet for tilbageskødning fratrukket 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum og eksklusiv det eventuelt 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.

## **17. 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.”

## **18. Øvrige deklARATIONER, lokalplan m.v.**

Køber skal respektere de på parcellen hvilende servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

På Rønnebakken 24-30 tinglyses der en deklARATION om byggefelt, hvor der er indbygget sandpude, se bilag 6.

Der tinglyses i forbindelse med byggemodningen af området en deklARATION om kloakledning på Rønnebakken 26 og 28, se bilag 6.

Der tinglyses deklARATION om forbud mod brug af pesticider på grunde og fællesarealer.

Køber skal respektere lokalplan 15.R4.2 Holing Sø.

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

## 19. Grundejerforening

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

Der er oprettet en grundejerforening som køber er pligtig til at være medlem af: "Grundejerforeningen Lindebakken".

## 20. 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, bliver foretaget boringer i forbindelse med jordbundsundersøgelser.

Orienterende geoteknisk rapport "Rønnebakken, 7400 Herning, geoteknisk placeringsundersøgelse rev. 2" af den 18. oktober 2021 udarbejdet af Christensen/Kromann ApS kan ses på [herning.dk](http://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 til at foretage egne undersøgelser, såfremt resultatet af denne undersøgelse viser, at jordbunden afviger væsentligt fra det, man kan forvente for området, og udgifterne til disse uventede funderinger og/eller miljørensning overstiger 8% af købesummen, har køberen ret til inden 30 dage efter overtagelsen at hæve købet, med mindre Herning Kommune inden for samme frist tilkendegiver at ville friholde køber for de dokumenterede meromkostninger ud over 8% af den aftalte købesum, der er forbundet med yderligere ekstrarunding, respektive yderligere rensning.

## 21. Særlige vilkår

Herning Kommune foretager udskiftning og opbygning af sandpuder i de enkelte byggefelter på Rønnebakken 24-30 i forbindelse med byggemodningen, så der kan udføres normal direkte fundering i byggefelterne, jf. Bilag 6 Byggefelter og ledningsarealer.

Hvor der udføres udskiftninger og efterfølgende opbygning af sandpude, opbygges sandpuden ved udskiftning af muld og organiskholdige aflejringer med velkomprimeret sandfyld. Udskiftningen bliver som minimum udført til OSBL (overside bæredygtigt lag) som varierer fra 1,1 til 1,8 m under terræn med baggrund i de udførte boringer i byggemodningen. Sandpuden afsluttes 0,3 m under færdigt terræn og der dækkes af med muldjord.

Byggefeltet angiver det bygbare areal, dvs. sandpuden udføres med tilstrækkelig overbredde. På grundene Rønnebakken 24-30 er der angivet en maksimal sokkelkote, som er dimensionsgivende i forhold til sandpudens udbredelse. Hvis bygninger etableres med højere sokkelkote, er det købers ansvar at sikre fundamentets bæredygtighed i yderkanterne af byggefeltet.

Fundering af byggeri udenfor byggefeltet er købers ansvar.

Der vil efter udskiftningen blive udfærdiget et tilsynsnotat for udgravningen incl. komprimeringskontroller foretaget på den enkelte grund som dokumentation for udskiftningen. Dette vil blive udleveret til køber på forlangende.

Detailplan for byggefelterne ses på [herning.dk](http://herning.dk).

I forbindelse med byggemodningen hæves det eksisterende terræn på de sydligste grunde (Rønnebakken 24-30) samt på det sydøstlige hjørne af Rønnebakken 32. De fremtidige koter fremgår af detailplan som ses på [herning.dk](http://herning.dk), samt af parcelplaner, der udleveres i forbindelse med grundkøb.

På Rønnebakken 22 skal der ifølge den geotekniske rapport afgraves op til 0,8 m.u.t. til OSBL.

På Rønnebakken 32 og 34 er der ifølge den geotekniske rapport truffet bløde ler-aflejringer med lave styrkeparametre. Der skal i det konkrete byggeprojekt tages højde for dette forhold.

Der er i grundprisen for Rønnebakken 22, 32 og 34 taget højde for ovennævnte jordbundsforhold, og der ydes ikke yderligere kompensation for disse forhold.

Langs det sydlige skel på Rønnebakken 26 og 28 tinglyses et ledningsareal til kloakledninger, jf. Bilag 6 Byggefelter og ledningsarealer. Indenfor ledningsarealet må der ikke bebygges eller etableres beplantning med dybdegående rødder. Ledningsejer skal have adgang til vedligeholdelsesarbejder mv. på ledningerne.

Lokalplanens delområde IIA, som er beliggende øst for Rønnebakken, er udlagt til offentlige formål i form af grønne landskabskiler og naturområder samt sø-relaterede fritidsformål. Der er blandt andet mulighed for etablering af adgangsvej og stier til Holing Sø, regnvandsbassiner samt andre LAR-løsninger.

Det eksisterende udsigtspunkt øst for Rønnebakken bliver fjernet, hvilket forventes udført senest i sommeren 2022. Det er ikke planlagt, hvordan det grønne område i øvrigt skal udformes.

Der etableres en midlertidig vejadgang til Løvbakkevej nord for Rønnebakken 38 til brug for byggetrafik til området, således at Lindebakken aflastes. Vejen fjernes senest, når Rønnebakken er udbygget.

Både af hensyn til miljøet generelt, men også for konkret at sikre muligheden for det bedste vandmiljø i søen, er der på alle udstykkede grunde i området tinglyst en deklaration, hvorved det ikke er tilladt at bruge pesticider på grundene. Deklarationen er også tinglyst på alle fællesarealer m.v.

## **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. Byggeriet kan påbegyndes straks efter overtagelsen, men grundejerne må 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. Salg efter bekendtgørelse om offentligt udbud**

Efter bekendtgørelse om offentligt udbud skal salg af kommunens ejendomme, herunder parcelhusgrunde, ske efter forudgående offentligt udbud. Offentligt udbud skal ske ved annoncering i den lokale presse.

Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter den første annoncering af ejendommen.

Hvis ejendommen udbydes til en fast pris, skal der ved annonceringen angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris.

Kommunen kan forkaste alle indkomne tilbud.

Købstilbud skal være skriftlige. Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

## 24. Flere ansøgere, der ønsker samme grund

Såfremt der måtte være flere ansøgere, der ønsker samme grund, gives der efter lov om offentligt udbud mulighed for, at ansøgerne tilbyder en højere pris for grunden.

Der vil på ansøgningskemaet være mulighed for at angive, om man ønsker skriftligt at tilbyde en højere pris for en ønsket grund, hvortil der er flere ansøgere. I givet fald skal man ligeledes udfylde et skema med angivelse af buddets størrelse. Dette eventuelle bud skal medsendes ansøgningskemaet i en lukket kuvert.

Grunden vil således blive solgt til den, som afgiver højeste bud.

Såfremt der kun er én ansøger vil grunden naturligvis blive solgt til den annoncerede grundpris, uanset om pågældende har angivet, at ville betale en højere pris for grunden.

## 25. Digital tinglysning af skødet

### Indledning.

Tinglysning af skøder er 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. 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 sam-eje, 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. NemID/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 NemID/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 NemID/Digital signatur. NemID/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 Tinglysningsrettens hjemmeside på [www.tinglysningsretten.dk](http://www.tinglysningsretten.dk)

## 26. Yderligere information

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

Grundsølget	Direktionens stab, Sekretariatet Annette Nielsen tlf. 9628 2323 annette.nielsen@herning.dk
Byggemodning og jordbundsundersøgelse	Karin Skov-Aggerholm tlf. 9628 8045 byggemodning@herning.dk, direkte: vtbka@herning.dk
Byggetilladelse Hvad kan og må der bygges?	Bygningskontoret tlf. 9628 2828
Varmeforsyning	Verdo Varme tlf. 70 10 02 30
Vand- og kloakforsyning	Herning Vand A/S tlf. 99 99 22 99
Elforsyning	N1 tlf. 70 23 00 43

## 27. 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. 1123 af 22/9-2015 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 arkivalsk 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 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 fore

ligger, skal sagen forelægges kulturministeren. Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse 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 arkivalsk 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 vrag 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.

## Bilag 3: TILBUD OM KØB AF GRUND

### i udstykningen Rønnebakken, etape II, Tjørring.

Indkomne tilbud forventes at blive behandlet løbende efterhånden som de modtages af kommunen. Hvis man vil i betragtning i forbindelse med det første salg, så skal **Tilbuddet være hos Sekretariatet, Rådhuset, Torvet, lokale A1.36, 7400 Herning senest onsdag, den 24. november 2021, kl. 12.00.**

**Herefter sælges de ikke solgte grunde til de udbudte priser i henhold til udbudsvilkårene.**

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. Rønnebakken nr.
2. Rønnebakken nr.
3. Rønnebakken nr.
4. Rønnebakken nr.
5. Rønnebakken 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

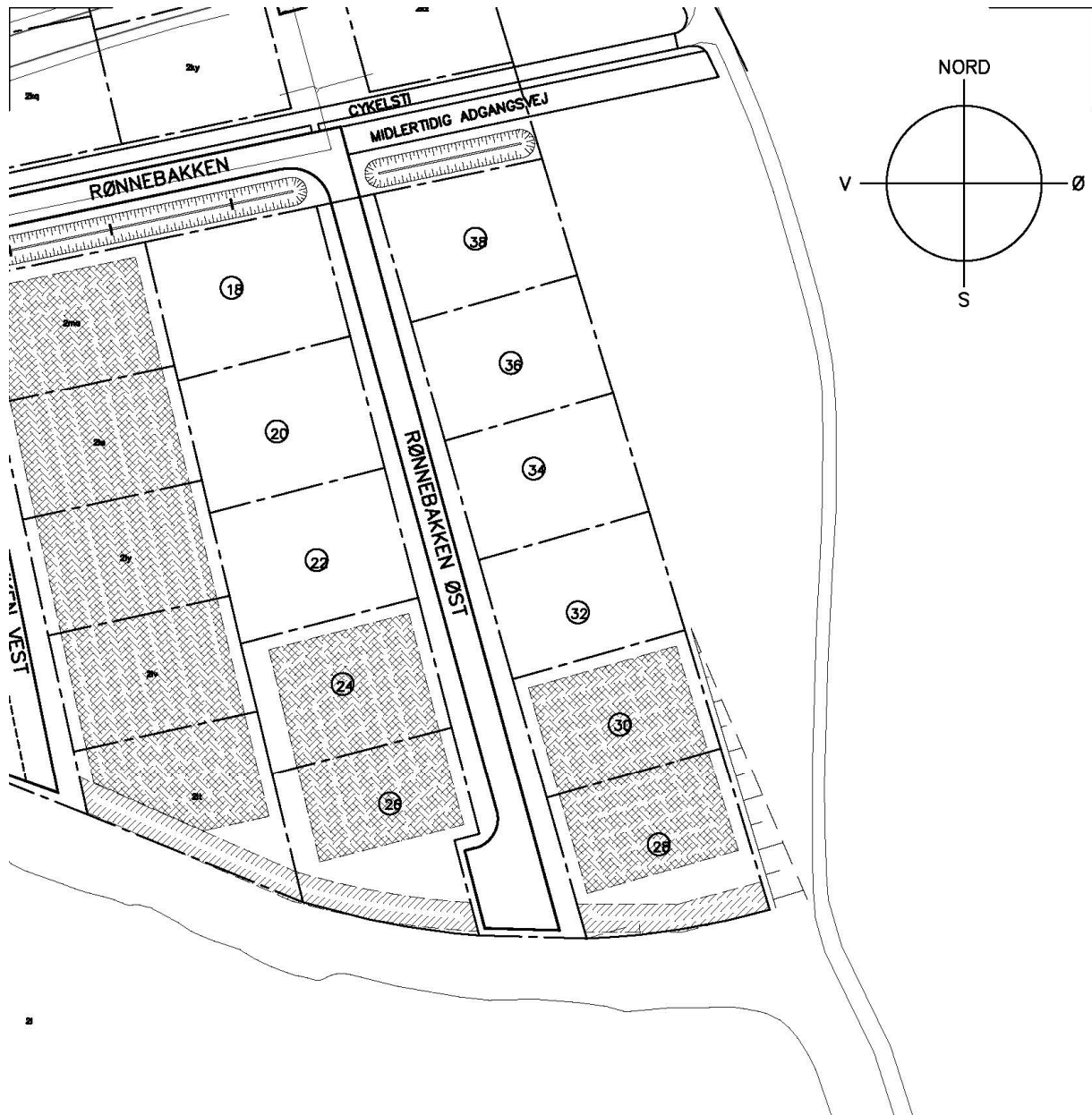
Dette skema skal i givet fald medsendes i en lukket kuvert, vedhæftet ansøgningsskemaet.





## Bilag 5: Udstykningsplan



## Bilag 6: Byggefelter og ledningsarealer



### SIGNATURER, GENERELT:

---	SKEL
	BYGGEFELT MED NY SANDPUDE BYGGEFELT ANGIVER OVERSIDE BYGBART AREAL.
	TINGLYST AREAL TIL LEDNINGER

### OVERSIGTSTEGNING RØNNEBAKKEN ØST

TEGN. NR. 3.401

MÅLSTOK: 1:1000

DATO: 25.10.2021

TEGNET AF: MMB – AFRY










# Bilag 7: Illustrationsplan



Herning  
Kommune  
Illustrationsplan  
Rønnebakken, Høling  
26-10-2021



**SIGNATURER:**

	Nye Grunde. Rønnebakken, Høling.		Sti, asfalt
	Græsabat		Sti, grus
	Naturgræs		Trampesti
	Plantebælte		Eksisterende grunde
	Grøfter		

## Bilag 8: Niveauplan

Den maksimale gulvhøjde bestemmes således:

Når bygningens placering på grunden er fastlagt, nivelleres (højdemåles) det eksisterende terræn i bygningens udvendige hjørner. Såfremt bygningen har flere end 4 udvendige hjørner, medtages disse i beregningen.

Man beregner middeltallet som et gennemsnit af de 4 (eller flere) kotehøjder fra bygningens hjørner, og denne middelhøjdekote anvendes som bygningens middelkote (M).

Gulvet kan nu placeres i en højde der ligger maks. A centimeter over bygningens middelkote. Tallet A er 30 cm.

Såfremt bygningen opføres med forskudte plan, skal der beregnes en middelkote for hver gulvplan i bygningen, ved at måle det eksisterende terræn i hjørnerne af hvert plan og derefter beregne en middelkote for hvert plan.

Såfremt en evt. udhusbygning, garage eller lign. ønskes placeret selvstændigt på grunden uden at være sammenbygget med boligen, skal der beregnes en separat middelkote for udhusbygningen.

Eksempler på angivelse af bygningshjørner, hvor det naturlige terræn er opmålt samt eksempler på beregning af en bygnings middelkote og maksimale gulvhøjde findes herunder.

