

# Salgsbetingelser

---

## **Ringsted Kommune salg af parceller til åben lav boligbebyggelse, udstykket fra matr. nr. 4aæ og 5ay, Vetterslev by, Vetterslev, beliggende ved Susåvej og Toftegårdsvej i Vetterslev**

Godkendt af Ringsted Byråd den 24. juni 2020

### § 1

Parcellerne ligger i byzone og er i tillæg til kommuneplanen udlagt til boligformål m.m. De nærmere bestemmelser for parcellernes udnyttelse og bebyggelse er fastlagt i lokalplan nr. 233 for boliger ved Susåen i Vetterslev.

### § 2

Parcellerne sælges, som de er og forefindes. Parcellerne er ubebyggede. Eksisterende træer og buske på parcellerne kan blive stående eller kan fjernes for købers egen regning.

Ringsted Kommune påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene. Udgifter til eventuel ekstrarundering er Ringsted Kommune uvedkommende. Kommunen giver intet nedslag i prisen herfor.

Kommunen har ikke foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser på parcellerne. Køber må selv sørge for, at der foretages jordbundsundersøgelser, og må selv betale udgifterne hertil.

Viser det sig, at jordbundens bæreevne er sådan, at der ved bebyggelse skal ekstrarunderes og/eller pilotes for et beløb over kr. 50.000 inkl. moms, kan køber træde tilbage fra handlen. I givet fald skal køber sende dokumentation for jordbundens bæreevne samt skriftlig meddelelse om, at køber træder tilbage fra handlen, til Ringsted Kommune senest 30 dage efter, at købsaftalen er underskrevet af begge parter. Udskiftning af muldrag med sandfyld betragtes ikke som ekstrarundering, ligesom udgifter til sandfyld, forøgelse af fundamentshøjde m.m. grundet skrånende terræn m.m. heller ikke betragtes som ekstrarundering.

### § 3

Der er i Ringsted-området et naturligt højt baggrundsniveau af cadmium i jorden. Der kan derfor nogle steder være cadmium i jorden i koncentrationer, der er lidt højere end de fastsatte koncentrationer for ren jord.

# Salgsbetingelser

---

## § 4

Parcellerne sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt kommunen. Der henvises til hovedejendommenes blade i tingbogen.

Parcellerne er fri for pantehæftelser, bortset fra dokument om grundejerforening m.v. jf., § 11 nedenfor.

## § 5

På salgstidspunktet er der igangsat byggemodning og udmatrikulering af parcellerne. Byggemodning forventes afsluttet ved udgangen af 2020, dog undtagen slidlag.

Endelig skelafmærkning afsættes umiddelbart efter afslutningen af byggemodningen. Ved afslutning af byggemodning vil første lag asfalt være udlagt, udlægning af sidste lag asfalt (slidlag) vil ske, når 75 % af grundende er bebygget eller senest i år 2022. Ringsted Kommune påtager sig intet ansvar for eventuel beskadigelse eller fjernelse af skelafmærkningen bortset fra skader, som forårsages af kommunens entreprenører eller ansatte.

Tilslutning af vand, el, antenne og kloak kan ske efter endt byggemodning. Køber kan ikke kræve erstatning eller afslag i købesummen eller hæve købet, hvis byggemodningen bliver forsinket.

Arealerne vil indtil udgangen af 2020 være en del af en byggeplads, og der vil først være adgang til de enkelte parceller efter denne dato. Dog vil der efter aftale med Ringsted Kommune være mulighed for, at der kan foretages jordbundsundersøgelser på de enkelte grunde. I den forbindelse vil Ringsted Kommune afsætte parcellerne med en uges forvarsel. Ekstraudgifter i forbindelse med individuel afsætning betales af køber. Skulle byggemodningsarbejderne umuliggøre jordbundsundersøgelserne, vil fortrydelsesfristen som følge af ekstraudgifter til fundering blive udsat tilsvarende.

## § 6

Overtagelsesdagen fastsættes til tidligst den 1. januar 2021 eller senest to måneder efter indgåelse af købsaftale herefter. Kommunen garanterer ikke for, at udstykningen er endelig godkendt af Geodatastyrelsen inden overtagelsesdagen. Køber kan ikke kræve erstatning eller afslag i købesummen eller hæve købet, hvis godkendelse af udstykningen bliver forsinket. Køber må selv rekvirere tinglysningsrids for parcellen, hvis det ønskes, inden originalt matrikelkort foreligger, og må selv betale udgiften hertil.

Fra og med overtagelsesdagen henligger den enkelte parcel for købers regning og risiko i enhver henseende. Hvis køber får tilladelse til at disponere over parcellen før overtagelsesdagen, overtager køber fra den dag (dispositionsdagen) enhver risiko og udgift, som vedrører parcellen.

# Salgsbetingelser

---

## § 7

Parcellerne afhændes således:

- Vej** Områdets vejbetjening sker fra de eksisterende veje Susåvej og Toftegårdsvej. På byggemodningsområdet anlægges en privat fællesvej med Ringsted Kommune som ejer.
- Vejen anlægges efter bestemmelserne i lokalplan nr. 233. Evt. skader på vej, kantsten, fliser, gadelamper, el skabe mv. erstattes af skadevolder.
- Kloakforsyning** Kloakanlæg udføres som separatsystem efter en overordnet plan, fastlagt af Ringsted Kommunes Byråd. Hoved- og stikledninger til den enkelte parcel udføres og betales af Ringsted Forsyning A/S. Stikledning føres højst 1 meter ind på den enkelte parcel og afsluttes med en afpropning. Skelbrønde Ø 320 PP/PE med tilhørende dæksler etableres og betales af køber. Hoved- og stikledning frem til skel vedligeholdes fremover af Ringsted Forsyning A/S. Årlig kloakafgift betales efter vandforbrug og i henhold til det til enhver tid gældende takstblad og vedtægt. Tilslutningsbidrag betales af køber.
- Vandforsyning** Hoved- og stikledninger udføres efter en overordnet plan, fastlagt af Ringsted Byråd, og betales af Veterslev-Sandby og Høm Vandværk. Stikledning afsluttes med en stophane maksimalt 1 meter inde på parcellen. Hoved- og stikledning samt stophane vedligeholdes fremover af Veterslev-Sandby og Høm Vandværk. Årlig vandafgift betales efter vandforbrug og målerstørrelse og i henhold til det til enhver tid gældende takstblad og vedtægt. Tilslutningsbidrag betales af køber.
- Elforsyning** Elselskabet Cerius (SEAS/NVE) udfører og betaler el skabe og fremføring af hovedkabler. Tilslutningen for den enkelte parcel skal finde sted i et kabelskab eller til kabel som er ført 1m. ind på parcellen, som nærmere anvises af elselskabet. Hovedkabel og kabelskabe vedligeholdes af elselskabet. Stikledning vedligeholdes af køber. Afregning af elektricitet sker i henhold til det til enhver tid gældende takstblad i elselskabet.
- Ringsted Kommune foranlediger, at der etableres mulighed for tilslutning med 25 ampere. Hvis køber ønsker en kraftigere tilslutning, må køber selv aftale det med elselskabet. Alle tilslutningsbidrag betales af køber.
- Varmeforsyning** Der er ingen fælles varmforsyning jf. lokalplan nr. 233.

# Salgsbetingelser

---

<b>Vejbelysning</b>	Ringsted Kommune etablerer vejbelysning. Udgifter til el og vedligehold betales af Ringsted Kommune.
<b>Kommunikationsledninger</b>	Der fremføres kommunikationsledninger ud til de enkelte parceller. Tilslutningsbidrag betales direkte til valgte udbyder.
<b>Hegn</b>	Der gælder særlige regler for hegn, jfr. lokalplan nr. 203 § 8.6. Herudover skal opsætning af hegn følge hegns- og vejlovens bestemmelser. Omkostningerne afholdes af køber.

## § 8

Alle indtægter og udgifter for tiden indtil overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer og betales af Ringsted Kommune, mens alle indtægter og udgifter på og efter overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer og betales af køber. Det samme gælder i forhold til dispositionsdagen, hvis køber disponerer over parcellen inden overtagelsesdagen.

Indtil den enkelte parcel er selvstændigt vurderet, betales en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter og afgifter på hovedejendommen, beregnet efter areal.

## § 9

Udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse samt handlens berigtigelse i øvrigt påhviler og betales af køber.

Køber skal sørge for, at der foreligger skøde til digitalt underskrivelse af kommunen senest på overtagelsesdagen. Salgsbetingelserne skal indarbejdes i skødet, eller det skal fremgå af skødet, at der er indgået købsaftale, og at aftalen er indgået på de vilkår, der er anført i disse salgsbetingelser.

Hvis skødet ikke foreligger senest 8 dage efter, at kommunen har rykket for skødet eller gjort indsigelse mod skødets indhold, eller hvis skødet inden udløb af samme frist stadig foreligger i en form, der giver berettiget adgang til indsigelser, kan kommunen uden yderligere varsel lade skødet udarbejde for købers regning. Bestemmelsen gælder, uanset om køber bruger bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

## § 10

Køber er forpligtiget til at påbegynde byggeri på grunden seneste 2 år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal være afsluttet senest 1 år efter, at det er påbegyndt. Er byggeriet ikke påbegyndt rettidigt, kan kommunen kræve parcellen tilbageskødet for

# Salgsbetingelser

---

samme beløb, som den er købt til, uden tillæg af nogen art og uden udgift for kommunen, herunder eksempelvis berigtigelsesomkostninger og udgifter til tinglysning.

Videresælges den ubebyggede parcel til en salgspris, der overstiger den pris, der er betalt til Ringsted Kommune med tillæg af diverse tilslutningsafgifter, skal merprisen tilfalde Ringsted Kommune. Den nye køber og sælger er solidarisk ansvarlige for beløbets betaling. Ved videresalg overtager den nye ejer samme forpligtelser om byggepligt mv.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende på ejendommen, forud for al pantegæld, men med respekt af tidligere tinglyste servitutter.

## § 11

Køber har pligt til at være medlem af en grundejerforening, der omfatter samtlige parceller indenfor området af lokalplan nr. 233. Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune. Grundejerforeningen skal oprettes når parcellerne er solgt, eller når Ringsted Kommunes Byråd forlanger det, hvad der måtte indtræffe først.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til udstykningen hørende fællesarealer, vej, parkeringsarealer og fortove. Grundejerforeningen skal tilsikre at funktionen af de på fællesarealer udførte grøfter og render til stadighed opretholdes. Dette for at undgå oversvømmelser i tilfælde af kraftig regn, tøbrud mm.

Grundejerforeningen skal efter påkrav fra kommunen tage skøde på det fælles friareal.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lokalplan og lovgivning henlægges til foreningen.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende og pantstiftende for kr. 20.000 pr. beboelse med respekt af de på ejendommene allerede tinglyste servitutter.

Påtaleret har Ringsted Kommune og grundejerforeningen i lokalplan nr. 233.

## § 12

Købesummen fastlægges efter udbud.

Købesummen erlægges på en af følgende måder:

1. ved deponering af hele købesummen på konto, anvist af Ringsted Kommune

**eller**

2. ved deponering af 10 % af købesummen på konto, anvist af Ringsted Kommune, og restkøbesummen sikret ved bankgaranti, udstedt af anerkendt pengeinstitut

Købesummen erlægges senest 7 hverdage efter, at køber har modtaget Ringsted Kommunes accept af købstilbuddet. Hvis købesummen delvis er sikret ved bankgaranti, skal

# Salgsbetingelser

---

den originale bankgaranti være modtaget af kommunen inden samme frist.

Købesummen frigives til kommunen, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Rente af deponerede beløb tilfalder kommunen. Kommunen betaler eventuelt deponeringsgebyr; dog ikke, hvis køber træder tilbage fra handlen.

Købesummen er eksklusive tilslutningsbidrag. Tilslutningsbidrag for kloak, vand og el er foreløbig betalt af Ringsted Kommune. Når købsaftalen er endelig, fremsender Ringsted Kommune opkrævning for ovennævnte tilslutningsbidrag. For el opkræves bidrag, svarende til 25 ampere. Yderligere bidrag for el opkræves af elselskabet i henhold til selskabets regler herfor.

## § 13

Skødet skal enten indeholde en gengivelse af disse salgsbetingelser, eller det skal fremgå af skødet, at der er indgået købsaftale, og at aftalen er indgået på de vilkår, der er anført i salgsbetingelserne. Skødet skal være betinget af udstykningens gennemførelse.

Køber har ved underskrift af købsaftale modtaget følgende:

- Tilbudsbetingelser
- Salgsbetingelser
- Lokalplan nr. 233
- Udstykningsplan
- Kopi af reglerne om fortrydelsesret