

Salgsbetingelser

Ringsted Kommunes salgsbetingelser for afhændelse af parceller til åben lav boligbebyggelse, udstykket fra matr. nr. 1c Skt. Jørgensgård, Ringsted Markjorder og del af matr. nr. 1a Ringsted Markjorder, beliggende på Bastionen, Ringsted Kaserne (P9)

Godkendt af Ringsted Byråd den 14. 01. 2008

§ 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. 208 for boliger ved Bastionen i Parkbyen.

De overordnede bestemmelser for udnyttelse og indretning af de tidligere kasernearealer er fastlagt i lokalplan nr. 129 – rammelokalplan for Kasernen.

Ringsted Kommune har vedtaget et sæt retningslinier for miljøhensyn i byggeriet på Ringsted Kaserne. Retningslinierne er opdelt i krav og anbefalinger. Køber skal følge de krav, der gælder for enfamiliehuse og opfordres i øvrigt til at følge anbefalingerne.

Retningslinierne vil blive tinglyst servitutstiftende på ejendommen del af matr. nr. 1c Skt. Jørgensgård, Ringsted Markjorder og del af matr.nr. 1a Ringsted Markjorder forud for al pantegæld men med respekt af tidligere tinglyste servitutter.

§ 2

Parcellerne sælges, som de er og forefindes. Parcellerne er ubebyggede. Eventuelle træer 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.

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 piloteres for et beløb over kr. 25.000 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.

Ringsted Kommune har ingen oplysninger om drænrør på grunden. Køber betaler omkostningerne ved reablering af eventuelle drænrør.

Salgsbetingelser

§ 3

Ringsted Kommune har intet kendskab til eventuel forurening på parcellerne og kommunen påtager sig intet ansvar herfor.

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.

Sælger er uden ansvar for i hvilket omfang, der måtte vise sig eventuelle arkæologiske forekomster, som måtte være til hinder for, eller som måtte kunne forsinke bebyggelse. Sælger er ikke bekendt med sådanne forekomster indenfor lokalplanområdet, men garanterer ikke herfor.

§ 4

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

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

§ 5

På salgstidspunktet er parcellerne ikke byggemodnede eller udmatrikulerede.

Endelig skelafmærkning vil være afsat umiddelbart efter afslutningen af byggemodningens første etape jf. nedenstående dato. Ringsted Kommune påtager sig intet ansvar for eventuel beskadigelse eller fjernelse af skelafmærkningen bortset fra skader, som forårsages af kommunens entreprenører eller ansatte.

Byggemodningen vil blive gennemført i etaper. Ringsted Kommune forventer, at vej er anlagt med grusbærelag inden den 1. juli 2008, og at tilslutningsmulighed samtidig vil være til stede for vand, el, fjernvarme og kloak. Køber kan ikke kræve erstatning eller afslag i købesummen eller hæve købet, hvis byggemodningen bliver forsinket.

Færdiggørelse af den interne boligvej samt opholds- og friarealer sker, når Byrådet skønner det påkrævet eller senest, når 70 % af parcellerne er bebyggede. Ved igangværende byggeri på de resterende parceller kan fristen for færdiggørelse af vejanlæg udskydes, til byggeriet er færdiggjort.

Arealerne vil i byggemodningens 1. etape være en del af en byggeplads, og der vil ikke være adgang til de enkelte parceller i denne periode. 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. Skulle byggemodningsarbejderne umuliggøre jordbundsundersøgelserne vil fortrydelsesfristen som følge af ekstraudgifter til fundering blive udsat tilsvarende.

§ 6

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i en måned senest to måneder efter indgåelse af

Salgsbetingelser

købsaftale. Kommunen garanterer ikke for, at udstykningen er endelig godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen 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.

§ 7

Parcellerne afhændes således:

Vej Områdets vejbetjening sker via fordelings- og adgangsveje, som anlægges af Ringsted Kommune og optages som kommuneveje (offentlig vej). Stier udenfor lokalplanområdet anlægges af Ringsted Kommune og optages som kommunevej (offentlig sti).

De interne boligveje og stier indenfor lokalplanområdet anlægges af Ringsted Kommune og udlægges som privat fællesvej. Vejene anlægges efter bestemmelserne i lokalplan nr. 208. Køber skal selv betale anlæg af overkørsel fra bagkant vejbefæstigelse til skel.

Kloakforsyning Kloakanlæg udføres som separatsystem efter en plan, fastlagt af Ringsted Byråd. Hoved- og stikledninger til den enkelte parcel udføres og betales af Ringsted Kommunes Kloakforsyning. Stikledning føres højst 1 meter ind på den enkelte parcel og afsluttes med en afpropning. Hoved- og stikledning frem til skel vedligeholdes fremover af kloakforsyningen. 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 plan, fastlagt af Ringsted Byråd, og betales af Ringsted Kommunes Vandforsyning. Stikledning afsluttes med en stophane maksimalt 1 meter inde på parcellen. Hoved- og stikledning vedligeholdes fremover af vandforsyningen. 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 SEAS/NVE udfører og betaler fremføring af hovedkabler. Tilslutningen for den enkelte parcel skal finde sted i et kabelskab, som nærmere anvises af elselskabet. Etablering af stikledning mellem kabelskab og elmåler i bygning udføres og bekostes af køber. 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.

Ringsted Kommune overvejer for egen regning at lægge stikkabel fra

Salgsbetingelser

Fjernvarme

kabelskab og ind på den enkelte parcel inklusive ca. 1 m kvejl. I givet fald vil dette blive oplyst til køber i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og køber kan frit benytte kablet eller lade være.

Alle boliger skal forsynes med fjernvarme fra Ringsted Fjernvarme. Hovedledning og stikledning udføres efter en plan, fastlagt af Ringsted Byråd, og betales af Ringsted Fjernvarme. Stikledning til den enkelte parcel føres 1 meter indenfor skel og afsluttes med stophaner. I forbindelse med byggeri anlægger Ringsted Fjernvarme en forlænget stikledning fra stophanerne og frem til afspærringsventiler, placeret (indmuret) i et skab på selve ejendommen. Hovedledning og stikledninger frem til afspærringsventiler vedligeholdes af Ringsted Fjernvarme.

Tilslutningsbidrag, som omfatter anlæg af hovedledning og stikledning frem til skel, betales af køber. Stikledning fra skel og frem til afspærringsventiler afholdes af køber og afregnes efter Ringsted Fjernvarmes til enhver tid gældende takstblad. Årlig afgift for forbrug af fjernvarme afregnes ligeledes i henhold til gældende takstblad.

Telefon, antenne m.m.

Køber må selv undersøge mulighederne for tilslutning til andre fællesanlæg som telefon, fællesantenne m.m. og selv afholde udgifterne hertil.

Hegn

Der gælder særlige regler for hegn, jfr. lokalplan nr. 208 § 9.4. 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 fremsende skøde i underskrevet stand til sælger senest på overtagelsesdagen. Salgsbetingelserne 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.

Er skødet mangelfuldt eller foreligger skødet ikke ved den nævnte frist, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber bruger bestallingshavende advokat, eller at sælger eller sælgers advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber bruger en anden bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

Hvis skødet herefter ikke foreligger senest 8 dage efter, at sælger har rykket for skødet eller gjort indsigelse mod skødets indhold, eller hvis skødet inden udløb af samme frist stadig

Salgsbetingelser

foreligger i en form, der giver berettiget adgang til indsigelser, kan sælger uden yderligere varsel lade skødet udarbejde for købers regning. Bestemmelsen gælder, uanset om køber bruger bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

§ 10

Hvis byggeri på udstykkede parceller af nærværende matrikelnumre ikke er påbegyndt senest 2 år efter overtagelsesdagen ved kommunens salg af parcellen, kan kommunen kræve parcellen tilbageskødet til sig for samme beløb, som den er købt til, uden tillæg af nogen art, og uden udgift for kommunen, herunder eksempelvis berigtigelsesomkostninger og udgifter til tinglysning.

Det samme skal være tilfældet, hvis køber inden udløbet af denne tidsfrist opgiver selv at anvende parcellen til bebyggelse.

Ved ethvert salg af en ubebygget parcel skal parcellen tilbydes kommunen på ovennævnte vilkår med acceptfrist på 30 dage. Kommunen har ikke pligt til selv at tilbagekøbe.

Ved salg til andre end Ringsted Kommune må salgsprisen ikke overstige den pris, der er betalt til Ringsted Kommune for den ubebyggede parcel med tillæg af betalte tilslutningsbidrag til vand, kloak, el og fjernvarme, og den nye ejer er underkastet samme krav om byggepligt m.v. Såfremt salgsprisen - i strid med nærværende bestemmelse - er større, skal merprisen tilfalde Ringsted Kommune. Køber og sælger er solidarisk ansvarlige for beløbets betaling.

Byggeriet skal være afsluttet senest 1 år efter, at det er påbegyndt.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende på ejendommen del af matr. nr. 1c Skt. Jørgensgård, Ringsted Markjorder og del af matr.nr. 1a Ringsted Markjorder 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. 208. Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune. Grundejerforeningen skal oprettes når parcellerne er solgt, eller når Ringsted Byråd forlanger det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og parkeringsarealer samt vej- og stiarealer.

Grundejerforeningen skal efter påkrav fra kommunen tage skøde på det fælles friareal i område C. Ringsted Kommune udarbejder skøde samt foranlediger og betaler tinglysningen, samt overdrager grundejerforeningen arealet, som det forefindes. Det fælles friareal skal ved eventuelle senere ændringer anlægges af grundejerforeningen efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

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

Grundejerforeningen skal tilslutte sig den grundejerforening, der er oprettet for hele kasernens område, jfr. lokalplan nr. 129.

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

Salgsbetingelser

Påtaleret har Ringsted Kommune og grundejerforeningen i lokalplan nr. 208 området samt Fællesgrundejerforeningen for Ringsted Kaserneområdet (lokalplan nr. 129 området) for så vidt angår tilslutning til denne.

§ 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 den originale bankgaranti være modtaget af kommunen inden samme frist.

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

Købesummen er eksklusive tilslutningsbidrag. Tilslutningsbidrag for vand, el og fjernvarme er foreløbig betalt af Ringsted Kommune. Når købsaftalen er endelig, fremsender Ringsted Kommune opkrævning for tilslutningsbidrag. For el opkræves bidrag, svarende til 25 ampere, og for fjernvarme svarende til byggeri på 140 m². Ved byggeri på mere end 140 m² opkræves bidrag i forbindelse med byggetilladelse. Yderligere bidrag for el opkræves af elselskabet i henhold til selskabets regler herfor.

Tilslutningsbidrag for kloak opkræves i forbindelse med byggetilladelse.

§ 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, godkendt af Ringsted Byråd den 14. januar 2008
- Lokalplan nr. 208
- Lokalplan nr. 129
- Udstykningsplan
- Kopi af reglerne om fortrydelsesret
- Ringsted Kommunes retningslinier for miljøhensyn i byggeriet – Enfamiliehuse juli 2005

Salgsbetingelser

Ringsted, den 17. december 2007