

**FAKTABLAD - salgsvilkår****De Lodne Højder, etape I, Jeshøjgårdudstykingen**

Gældende for boliggrunde

I grundkøbsprisen er inkluderet:**Kloakforsyning:**

Tilslutningsbidrag til offentligt spildevandsanlæg for én bolig. Stik ført frem til grunden.

Vandforsyning:

Tilslutningsafgift til kommunalt vandværk. Stik ført frem til grunden.

Elforsyning fra SEAS:

Investeringsbidrag til SEAS. Stik ført frem til grunden.

Naturgasforsyning:

Stik ført frem til grunden.

Fællesantenneanlæg:

Stik ført frem til grunden – netleverandør SEAS-NVE + STOF A
Forbud mod eget antenneanlæg. Se lokalplanen.

Telefon:

Stik ført frem til grunden.

Gadebelysning:

- Etableret.

Skødeomkostninger:

Intet.

Geotekniske undersøgelser

Intet. Se nedenfor om jordbundsforhold.

Bankgaranti/-erklæring:

Intet.

Køber betaler selv:**Kloakforsyning:**

Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Vandafledningsafgift betales via ejendomsskattebilletten.

Vandforsyning:

Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Forbrugs- og statsafgift betales via ejendomsskattebilletten.

Elforsyning fra SEAS:

Ledningsarbejder til anvist tilslutning. El-forbruget direkte til SEAS.

Naturgasforsyning:

Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Forbrug direkte til DONG
Tilslutningsbidrag til DONG kr. 15.000,00 (fastsat efter 2012-priser).
Den enkelte grundejer skal selv afregne tilslutningsbidraget direkte med DONG i forbindelse med husets tilslutning.
Eventuelle fremtidige takstforøgelser i tilslutningsbidraget afholdes af køber.

Fællesantenneanlæg:

Netleje til leverandør og frit valg af indholdsleverandør. Kan frit opsiges efter 6 måneder.

Telefon:

Oprettelsesafgift og forbrug direkte til den valgte leverandør.

Gadebelysning:

Intet.

Skødeomkostninger:

Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning. Se nedenfor.

Geotekniske undersøgelser

Køber anbefales at få gennemført undersøgelse af jordens bæreevne til eget byggeri / fundament.

Bankgaranti/-erklæring:

Udgifter til bankgaranti/-erklæring. Se nedenfor.



- Købstilbud:** Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket SKAL udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning.
- Bankgaranti/-erklæring:** Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingssevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.
- Købesummens betaling:** Af den kontante købesum skal kr. 50.000,00 indbetales umiddelbart på girokort og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales senest 1 måned efter sælgers accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde. Girokort vedlægges acceptbrev (indbetaling mærkes med den solgte ejendoms adresse, og købers navn).
- Skøde:** Køber sørger for at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til sælgers underskrift senest 1 måned efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Køber sørger for fremsendelse af skøde til ejendomsværdipåtegning og tinglysning. Køber afholder alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning.
- Overtagelsesdato:** Ejendommen overtages den første i måneden efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. I øvrigt efter aftale.
- Fortrydelsesret:** Som forbruger er du omfattet af fortrydelsesretten jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Fortrydes købet skal sælger underrettes skriftligt inden 6 hverdage fra modtagelse af sælgers skriftlige accept. Køber skal betale 1 % af den aftalte købesum. Øvrige betingelser fremgår af tilbudsblanket – se bilag 1.
- Morarenter:** Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 7 %, jf. Rentelovens bestemmelser (for tiden i alt 7,70%).
- Prisgaranti:** Såfremt sælger vælger at nedsætte mindsteprisen inkl. moms (grunde byggemodnet samtidigt, i samme bydel/ etape, og indenfor samme priskategori), refunderes prisforskellen til køber. Krav om refusion skal være fremsat indenfor 8 måneder efter datoen for accept af købstilbud. Der er i etape I to priskategorier, samt en kategori for salg af grunde med særlige vilkår om lavenergiboliger, byggeudstilling, og evt. prisfradrag mv. for samme.
- Jordbundsforhold:** Sælger er uden ansvar med hensyn til jordbundsforholdene. Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers tegninger og beskrivelser af det planlagte byggeri og dets placering på grunden. Såfremt undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri til fundering kræver 50 % yderligere i omkostninger end ved normale funderingsforhold, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept. Grunden skal da afleveres i retableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller



lignende.

Allerede afholdte omkostninger ved handlen er sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen.

Tilbagekøb:

Uanset deklarationens vilkår om tilbagekøb er det et særligt aftalt vilkår for handlen, at sælger kan tilbagekøbe grunden til den udbudte regulerede mindstepris (jf. prisgarantien i købstilbuddets § 6), og herefter med fradrag af 3 %.

Byggepligt:

Der er pligt til at påbegynde byggeri inden 2 år fra overtagelsesdatoen og byggearbejdet skal derefter fremmes mest muligt.

Overholdes byggefristen ikke kan sælger forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af den udbudte regulerede mindstepris, og herefter med fradrag af 3 % - på samme måde som ved tilbagekøb.

Såfremt sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden, skal køber gives mulighed for enten, at videresælge ubebygget, eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Forbud mod videresalg:

Parcellen må ikke videresælges i ubebygget stand, men skal tilbydes kommunen på samme vilkår som vedr. tilbagekøb og byggepligt.

Maksimalt 2 grunde pr. køber:

Byrådet har besluttet, at der alene kan købes 2 grunde pr. etape/udstyknings. Dette af hensyn til at undgå at samme køber vil bygge mange huse i ensartet byggestil og udformning. Der ønskes et varieret og attraktivt boligområde, med mangfoldighed i udtryk, boligstørrelse, byggestil, materialevalg mv., herunder også således, at områdets landskabelige værdier udnyttes til fulde.

Lokalplan:

Området er omfattet af lokalplan B53.1.1/D45.1.1 – for et område til boliger og offentlige formål ved Jeshøjgård i Næstved Nord.

Grundejerforening:

- Se lokalplan og deklaration

Alle grundejere har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, som skal oprettes i henhold til lokalplanen for området.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og stiarealer, der er beliggende indenfor lokalplanområdet.

Anvendelse:

- Se lokalplan.

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

Hustype: Fritliggende parcelhuse.

Se nærmere i lokalplanen for området.

Bebyggelse:

(omfang og placering)

- Se lokalplan

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom, idet arealer af støjvoldes skrån timer ikke må indgå i beregningen.

Al bebyggelse, også udhuse, carporte, garager og lignende, skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod veje, stier og fællesarealer (friareal).

Garage, carporte, udhuse og lignende bygninger kan dog placeres indtil 1 m mod stier og fællesarealer (friareal), så levende hegn kan føres ubrudt forbi.

Maksimal bygningshøjde er fastsat til 8,5 m målt fra naturligt terræn og 2 etager.

Maksimal facadehøjde er fastsat til 6,5 m, målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tag.

**Materialevalg:**

- Se lokalplan.

Der er frit materiale- og farvevalg.

Forsyning:

- Se lokalplan

Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning samt naturgas og fællesantenneanlæg. Udendørsantenner må ikke opsættes.

Der kan opsættes solfangere eller solceller.

Der kan etableres jordvarmeanlæg på den enkelte parcel.

Ubebyggede arealer og beplantning:

- Se lokalplan

Etablering af stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure eller lignende må ikke anvendes mod veje, stier og friarealer. Hegn skal placeres i samme niveau som det tilstødende terræn for veje, stier, rabatter og friarealer.

På grundene Grøftestykkerne 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31, skal der på grundenes nordlige del foretages beplantning, som angivet i lokalplanens § 9.9 og 10.1.

Øvrige krav:

- Se lokalplan

- Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus på hver grund.
- For skrånende grunde, vil der blive fastlagt et niveauplan hvorfra højder skal måles.
- Der kan ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter endt byggemodning.
- Affaldsbeholdere, affaldsstativer og lignende skal placeres eller afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

Ret til ændringer forbeholdes.

Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne aftalte, har det underskrevne købstilbud forrang og vil altid være den gældende mellem parterne, uanset evt. modstridende oplysninger ovenfor.