Købsaftale
(Parcelhusgrund)

Vejle Kommune, CVR nr. 29 18 99 00, sælger matr.nr. xxx Jelling By, Jelling med et areal på xxx m², beliggende xxx, 7300 Jelling til

KØBER
ADRESSE

1.

OVERTAGELSE:

Overtagelsesdagen, der også er skæringsdag for udgifter og indtægter, er aftalt til

OVERTAGELSESDATO

2.

KØBESUM:

Købesummen er xxx kr., hvoraf momsen udgør xxx kr.
I alt skriver xxx kroner.

Vejle Kommune har som led i byggemodningen afholdt følgende tilslutningsudgifter til de respektive forsyningsselskaber, som er inkluderet i købesummen:

- Kloakforsyning for én boligenhed inkl. skelbrønde til spilde- og regnvand.
- Elforsyning for én installation til maks. 3 x 25 amp.
- Vandforsyning med stikledning til grundskel.

Alle øvrige tilslutningsudgifter i forbindelse med tilslutning af grunden afregnes af køber direkte med forsyningsselskaberne.

3.

BETALING:

I forbindelse med Vejle Kommunes skriftlige accept af købers tilbud opkræves en udbetaling på 16.000 kr. + moms, svarende til i alt 20.000 kr. Restkøbesummen på xxx kr. inkl. moms betales kontant på overtagelsesdagen. Vejle Kommune fremsender forud for overtagelsesdagen elektronisk faktura til købers e-Boks.

Handlen er fra Vejle Kommunes side betinget af købesummens betaling. Vejle Kommune forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales på overtagelsesdagen.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jfr. Rentelovens § 5 (8% pr. 13.5.2014), fra overtagelsesdagen til betaling sker eller til handlen hæves af kommunen.

Udbetalingen på 20.000 kr. inkl. moms tilbagebetales ikke, såfremt Vejle Kommune ophæver aftalen i henhold til ovenstående.

4.

EJENDOMSSKAT:

Grunden er frem til overtagelsesdagen fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber skal fra overtagelsesdagen betale de sædvanlige ejendomsskatter. Med overtagelsesdatoen som skæringsdag foretages eventuel refusion af grundens indtægter og udgifter. Saldo berigtiges kontant på anfordring.

Grunden er frem til overtagelsesdagen fritaget for grundskyld af grundværdien samt ejendomsbidrag. Køber skal fra overtagelsesdagen betale grundskyld af grundværdien samt ejendomsbidrag.

Det bemærkes, at grundskyld af grundværdien opkræves af Vurderingsstyrelsen, som køber henvises til at kontakte ved eventuelle spørgsmål hertil.

5.

BYGGEPLIGT:

Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsesdagen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommunes byggesagsafdeling og til senest 2 år efter overtagelsesdagen at påbegynde boligbyggeri på grunden og fortsætte byggeriet kontinuerligt.

Hvis køber ikke overholder ovennævnte frister, har kommunen ret til at købe grunden tilbage på vilkår som anført i pkt. 6.

6.

VIDERESALG OG TILBAGEKØB:

6.1 Videresalg

Grunden må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, hvorved forstås, at byggeriet er opført og færdigmeldt til Vejle Kommunes byggesagsafdeling.

Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Køber er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for kommunen til godkendelse.

Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg. Vejle Kommune kan fastsætte vilkår for godkendelse af videresalg i ubebygget stand.

Hvis grunden sælges med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen inkl. moms og købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, til Vejle Kommune. Dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt ejendomsmægler og/eller advokat i forbindelse med videresalget kan dog fradrages med op til 42.000 kr. inkl. moms, dog maksimum 35.000 kr. ekskl. moms, hvis køber er momsregistreret. Endvidere kan betalt tinglysningsafgift til videresalgsskøde fradrages.

Såfremt køber er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter videresalg tillige den situation, at der sker ændring af ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lignende. Vejle Kommune har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet mv.

Såfremt der meddeles afslag på anmodning om tilladelse til videresalg, kan Vejle Kommune kræve grunden tilbageskødet på nedenstående vilkår.

6.2 Tilbagekøb

Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe grunden.

Vælger Vejle Kommune undtagelsesvist at tilbagekøbe en grund, skal køber indhente en ejendomsmæglervurdering fra en af kommunen godkendt ejendomsmægler.

Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, skal grunden tilbageskødes til vurderingsprisen ekskl. moms med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr.

Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end eller svarende til købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, skal grunden tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af den til enhver tid gældende momssats.

Køber afholder alle udgifter forbundet med tilbageskødning af grunden.

Vejle Kommune er først forpligtet til at tilbagebetale købesummen jf. ovenfor, 10 dage efter, at der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde. Køber er ikke berettiget til renter af købesummen. Tilbagebetaling sker til den af køber oplyste NemKonto.

7.

JORDBUNDSFORHOLD:

7.1 Købers undersøgelsespligt

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning at indhente jordbundsundersøgelser ved et specialiseret firma inden for det geotekniske område. Undersøgelserne skal foretages inden der påbegyndes jordarbejder eller byggeri på grunden.

Købers rettigheder i medfør af nedenstående bestemmelser er betinget af, at køber har ladet foretage egne jordbundsundersøgelser på grunden, idet køber i modsat fald ikke kan gøre krav gældende mod Vejle Kommune i anledning af grundens jordbundsforhold.

7.2 Definition af ekstrafundering

Køber afholder selv udgifter til jordudskiftning indtil 1 meter under terræn for et parcelhusbyggeri, uden kælder, herunder fritstående garagebyggeri mv., eller indtil 3 meter under terræn for et parcelhusbyggeri med kælder, herunder fritstående garagebyggeri mv.

Ved ekstrafundering forstås fundering dybere end 1 meter under terræn for parcelhusbyggeri, uden kælder herunder fritstående garagebyggeri mv., eller dybere end 3 meter under terræn for et parcelhusbyggeri med kælder, herunder fritstående garagebyggeri mv.

7.3 Købers mulighed for kompensation for udgifter til ekstrafundering, jf. punkt 7.2

Viser den af køber foretagne jordbundsundersøgelse, at det planlagte byggeri kræver ekstrafundering, som defineret i pkt. 7.2, er køber berettiget til kompensation i overensstemmelse med nedenstående, som beregnes i henhold til Vejle Kommunes takstblad.

På baggrund af købers jordbundsundersøgelse betaler Vejle Kommune de dokumenterede udgifter til ekstrafundering beregnet ud fra billigst anerkendte funderingsmetode, for et parcelhusbyggeri på maksimalt op til 250 m2 i grundareal, herunder fritstående garagebyggeri mv.

Udbetaling af kompensation sker på grundlag af købers dokumentation for arbejdets udførelse. Udbetaling sker til den af køber oplyste NemKonto.

Overstiger udgifterne til ekstrafundering ekskl. moms halvdelen af købesummen ekskl. moms, har Vejle Kommune ret til at hæve handlen som alternativ til at udbetale kompensation.

Retten til kompensation bortfalder 4 år efter overtagelsesdagen.

7.4 Købers mulighed for at hæve handlen

Såfremt udgifterne til ekstrafundering ekskl. moms overstiger 15% af købesummen ekskl. moms, har køber ret til at hæve handlen.

Hvis køber ønsker at hæve handlen, skal køber give Vejle Kommune skriftlig meddelelse herom senest 8 uger efter at have modtaget egne jordbundsundersøgleser, jf. punkt 7.1. Senest samtidig hermed skal køber fremsende jordbundsundersøgelserne til kommunen.

Købers ret til at hæve handlen bortfalder 2 år efter overtagelsesdagen.

Er betingelserne for at hæve handlen opfyldt, er Vejle Kommune forpligtet til at tilbagebetale købesummen inkl. moms og eventuel dokumenteret afholdt tinglysningsafgift for det oprindelige skøde samt eventuel tinglysningsafgift for tilbageskødningen. Vejle Kommune er desuden forpligtet til at betale dokumenteret afholdt tinglysningsafgift for eventuelt konverteret ejerpantebrev, dog maksimalt 10.000 kr. inkl. moms.

Vejle Kommune er forpligtet til, at tilbage købesummen senest 10 dage efter, at Vejle Kommune har modtaget endeligt skøde tinglyst anmærkningsfrit. Køber kan ikke kræve renter af købesummen.

Såfremt handlen hæves, er Vejle Kommune berettiget til at få udleveret og anvende købers jordbundsundersøgelse mod betaling af købers dokumenterede udgifter til denne, dog maksimalt 15.000 kr. inkl. moms.

Købers ret til at hæve handlen bortfalder, såfremt der påbegyndes jordarbejder.

7.5 Ved behov for yderligere fundering, når jordarbejdet er påbegyndt

Såfremt det efter påbegyndelse af jordarbejdet konstateres, at det planlagte byggeri kræver ekstrafundering, jf. punkt 7.2, er køber berettiget til at kræve kompensation af Vejle Kommune, jf. pkt. 7.3.

Såfremt køber vil kræve kompensation af Vejle Kommune, skal al jordarbejde standses straks, det konstateres, at grundens jordbundsforhold afviger fra forholdene i den af køber indhentede jordbundsundersøgelse, og køber skal senest 2 uger efter standsning af arbejdet kontakte kommunen. Jordarbejdet må ikke genoptages, før Vejle Kommune har haft lejlighed til at besigtige forholdene.

Kompensation kan kun kræves, hvis **samtlige** følgende betingelser er opfyldt:

- Købers krav skal være fremsat skriftligt, inden der er gået 4 år regnet fra overtagelsesdagen.
- Købers krav skal være dokumenteret i form af landinspektøropmåling, udgravningsprofil- og volumenberegning, idet ansvaret for at tilvejebringe den fornødne dokumentation påhviler køber.
- Udbetaling af kompensation er betinget af, at arbejdet er dokumenteret udført.

8.

BYGGEMODNING:

Vejle Kommune etablerer:

a) Anlæg af veje, stier og fælles friarealer på de arealer, som efter Vejle Kommunes beslutning overdrages til grundejerforeningen.

b) Belysning af veje og hovedstier. Mindre stier og naturstier belyses ikke.

Køber må påregne, at byggemodningsarbejdet uden for grunden først færdiggøres efter overtagelsen.

Grunden er af Vejle Museum frigivet til bebyggelse i medfør af museumslovens bestemmelser.

Som led i byggemodningen opsættes skelpæle, jf. grundens måleblad. Forefindes skelpæle ikke på grunden på overtagelsesdagen, jf. pkt. 1, skal køber inden 14 dage kontakte Vejle Kommune med henblik på reetablering. Herefter kan køber ikke længere gøre krav herpå gældende.

9.

KLOAKFORHOLD:

Ejendommen separatkloakeres. Regnvandsafledningen fra grunden skal overholde spildevandsplanen for området. Yderligere oplysning om dette kan indhentes hos Spildevandsmyndigheden, Vejle Kommune.

Der er etableret ledninger til spildevand og regnvand frem til grunden samt tilhørende brønde.

Oplysninger om afløbsforholdene kan fås hos Vejle Spildevand A/S.

Køber betaler vandafledningsbidrag i henhold til Vejle Spildevand A/S' takster.

10.

ELFORSYNING:

Elforsyning med stikledning er fremført til grundskel.

Køber foranlediger selv etablering af el fra grundskel til forbrugsstedet, og afholder omkostningerne hertil.

Grunden er tilsluttet N1.

11.

VANDFORSYNING:

Vandforsyning med stikledning er fremført til grundskel.

Køber foranlediger selv etablering af vand fra grundskel til forbrugsstedet, og afholder omkostningerne hertil.

Grunden er tilsluttet Jelling Vandværk.

12.

VARMEFORSYNING:

Grunden er tilsluttet Jelling Fjernvarme.

13.

BESKADIGELSER I FORBINDELSE MED BYGGERI:

Køber er ansvarlig for beskadigelse af vejstrækninger, rabatter, gadeinventar, stier, regnvandsbassin og bufferareal dertil, grønne fælles friarealer, beplantninger og lignende som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med byggearbejdet.

Ved beskadigelse af dræn henvises til pkt. 14.

14.

GENERELLE BESTEMMELSER:

Køberen skal respektere de på grunden tinglyste servitutter samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning og grundens bebyggelse. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Det påhviler køber selv at indhente samtlige myndighedsgodkendelser i forbindelse med grundens bebyggelse.

Der kan være mindre efterladenskaber fra tidligere landbrug og nedrevne bygninger i området, herunder, men ikke begrænset til, murstensstumper, betonstykker og metaldele. Bortskaffelse og oprydning af disse påhviler køber.

Der kan være drænledninger i området. Vedligeholdelse og eventuel omlægning eller reetablering af disse påhviler køber.

Der er tinglyst deklaration om forsyningsledninger på Asta Andersens Vej 47 og 61, hvilket køberne af disse parceller forpligter sig til at acceptere. Desuden erklærer køberne af disse parceller at respektere de rådighedsindskrænkninger, som deklarationen vil eller kan medføre.

Ved projektering af kloaksystemet er det forudsat, at gulvkoten for byggeri på Asta Andersens Vej 59 er minimum kote 104,40. Køber af denne parcel erklærer at være bekendt med dette kote-krav samt de eventuelle afledte tilpasninger og bygningsmæssige forhold, som dette medfører.

15.

OMKOSTNINGER:

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af køber.

Køber berigtiger handlen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og afholder omkostningerne hertil. Skødet tiltrædes af Vejle Kommune af 2 tegningsberettigede. Når skødet er klar til underskrift, skal JURA, Vejle Kommune have skriftlig besked, hvorefter kommunen underskriver skødet digitalt, når købesummen er betalt. Umiddelbart efter tinglysningen af skødet, påhviler det køber at give Vejle Kommune skriftlig besked herom.

Er endeligt skøde ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist og efter Vejle kommunes rykker herfor, er kommunen berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Køber betaler vederlag til egen advokat eller rådgiver. Vejle Kommune repræsenterer sig selv i handlen.

16.

FORTRYDELSESRET:

Ved sin underskrift på nærværende købsaftale erklærer køber at have modtaget orientering om fortrydelsesretten i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1123 af 22/09/2015.

Fristen for fortrydelsesrettens udnyttelse løber fra den dag, hvor Vejle Kommune har accepteret købers tilbud om at købe grunden.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring finder ikke anvendelse, da aftalen vedrører en ubebygget grund.

17.

Købsaftalen består af 9 sider – herudover er køber gjort bekendt med følgende materiale, som er en integreret del af købsaftalen.

1. Lokalplan nr. 1235
2. Fortrydelsesret
3. Oversigtskort
4. Måleblad
5. Koteplan
6. Deklaration om forsyningsledninger for matr.nr. 12br og 12bz Jelling By, Jelling
7. Kloakplan vedrørende gulvkote-krav for matr.nr. 12by Jelling By, Jelling

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<u>UNDERSKRIFTER</u>:

For Vejle Kommune:

Vejle, den ____/____-_____

Vejle Kommune
Skolegade 1
7100 Vejle

CVR: 29 18 99 00 Stempel og underskrift:_____

Som køber:

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den / -
Underskrift	

Som køber (medejer)

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den / -
Underskrift	