

Vejle Nord N6 - lokalplan nr. 202

KØBSAFTALE

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle, sælger til

Navn: _____

CVR.nr.: _____

Adresse: _____

ejendommen parcel nr. _____ del af matr.nr. _____, Bredal By, Engum af areal _____ m², heraf vej 0m², beliggende ved Stiftsvej, 7120 Vejle Ø (i det følgende benævnt parcellen).

./. Parcellens beliggenhed fremgår af vedlagte kortbilag.

1. Overtagelse

1.1 Overtagelsesdagen, der tillige er skæringsdag for udgifter og indtægter vedr. parcellen, fastsættes til den _____.

2. Købesum

2.1. Købesummen fastsættes til _____ kr./m² med tillæg af moms, i alt svarende til _____ kr. med tillæg af moms.

2.2 Såfremt det efter evt. udstykning og opmåling skulle vise sig, at arealet afviger fra _____ m², reguleres købesummen i forhold til m²-prisen anført under pkt. 2.1. Se dog pkt. 4.1.

2.3 Regulering af købesummen sker rentefrit i indtil 14 dage efter fastsættelse af den endelige købesum. Derefter betales renter som anført i pkt. 3.2.

3. Betalingsbetingelser

3.1 Købesummen betales kontant ved overtagelse. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

3.2 I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jf. Rentelovens § 5 (pr. 1.8.2002 7%), fra overtagelsesdagen til betaling sker, eller - efter sælgers valg - enten til handlen eventuelt ophæves af sælger eller til den overtagelsesdag, som efter en ophævelse af handlen måtte blive fastsat i forbindelse med sælgers videresalg af parcellen.

3.3 I tilfælde af misligholdelse er køberen under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, evt. advokat mv.

4. Udstykning

4.1 Køber er bekendt med, at der efter aftalens indgåelse påbegyndes sag om udstykning af parcellen. Sagen igangsættes, når samtlige betingelser for handlens gennemførelse – bortset fra betingelse om den matrikulære sags godkendelse – er opfyldt. Køber kan først få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger, når udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen.

4.2 Sælger tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

4.3. Landinspektørfirmaet udpeges af sælger.

5. Ejendomsskat

5.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag foretages sædvanlig refusion af parcellens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring.

Sælger oplyser, at parcellen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må påregne, at der fremadrettet skal betales sædvanlige ejendomsskatter m.v. med hensyn til denne.

6. Servitutter

6.1 Køberen skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørrattest overføres på parcellen, samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning og parcellens bebyggelse.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

7. Jordbundsforhold

7.1 Køberen overtager parcellen i den stand, hvori den forefindes.

7.2 Sælger har ladet foretaget en række geotekniske boreprøver på parcellen. Boreprøverne er en del af nærværende aftale.

I øvrigt er sælger ubekendt med jordbundsforholdene på parcellen, men oplyser, at der i Vejle-området er forekomster af glaciale aflejringer

7.3 Forinden byggeri projekteres, er køber forpligtet til at lade foretage det fornødne antal geotekniske boreprøver med henblik på at konstatere, om der er tale om en bæredygtig grund til det planlagte byggeri. De geotekniske boreprøver skal være foretaget senest 12 måneder efter overtagelsesdagen.

- 7.4 Hvis sådanne prøver ikke er foretaget, er evt. udgifter til ekstrarundering mv. under alle omstændigheder sælger uvedkommende.
- 7.5 I det omfang det planlagte byggeri kræver jordudskiftning under 1,2 m fra terræn for bebyggelse i ét plan og under 3 m fra terræn for bebyggelse med kælder, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt udgifterne til fundering under henholdsvis 1,2 m og 3 m overstiger 8 % af købesummen. Køber er berettiget til senest 8 uger efter at have fået kendskab til de geotekniske boreprøver efter pkt. 7.3, at give sælger skriftlig meddelelse om, at køber ønsker at træde tilbage fra handlen. Sælger er i så fald forpligtet til senest 6 uger efter modtagelsen af denne meddelelse at tilbagebetale den erlagte købesum uden renter samt tinglysningsafgiften i forbindelse med handlens tilbagegang eller at tilbyde at betale købers dokumenterede udgifter til ekstrarundering ekskl. moms, der dog højst kan udgøre et beløb svarende til 50 % af købesummen, jf. pkt. 2.1 og 2.2. Tilbagebetaling af købesummen og tinglysningsafgiften kan tidligst ske 10 dage efter, at Vejle Kommune har modtaget endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde, og køber kan ikke kræve renter, selvom forannævnte 6 ugers frist herved overskrides. Køber kan vælge at fastholde at ville træde tilbage fra handlen. I så fald er sælger berettiget til uden vederlag at gøre brug af købers geotekniske boreprøver.
- 7.6 Såfremt købers udgifter til fundering under 1,2 m fra terræn for bebyggelse i ét plan og under 3 m fra terræn for bebyggelse med kælder ikke overstiger 8 % af købesummen, er sælger forpligtet til at betale købers dokumenterede udgifter til ekstrarundering ekskl. moms. Det er en betingelse herfor, at købers krav er fremsat overfor sælger senest 8 uger efter, at køber har fået kendskab til de geotekniske boreprøver efter pkt. 7.3.
- 7.7 Byggeri må ikke igangsættes, før der foreligger en afklaring af ovennævnte. Såfremt køber igangsætter byggeri i strid hermed, fortaber køber retten til at træde tilbage fra handlen jf. pkt. 7.5 eller kræve kompensation, jf. pkt. 7.6,

7.8. Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende sælger uvedkommende.

8. Byggemodning

- 8.1 Kommunen byggemodner parcellen. Det betyder, at kommunen nedlægger hovedledninger til kloak og regnvand og etablerer stikledninger til grundgrænsen samt sørger for evt. gadebelysning. Der er fremført varme, el og vand og køber sørger for og betaler selv for etablering af ledninger fra hovedledninger og ind til tilslutningsstederne på parcellen/parcellens bygninger. Kommunen afholder udgifter til standardbyggemodningstilslutningsbidrag vedrørende varme, el og vand.
- 8.2 Køber sørger og betaler selv for, at parcellen afvandes, således at spildevand føres til eksisterende brønde eller ledninger efter nærmere aftale med Vejle Spildevand A/S, og køber bekoster selv alt vedr. håndtering af regnvand i henhold til vilkår i forbindelse med byggetilladelse.
- 8.3 Såfremt køber etablerer sprinkleranlæg vil udgifter til forsyningsledninger, vandbassiner o.lign. hertil på grund af manglende ringforbindelse være sælger uvedkommende. Dette gælder uanset, om sprinkleranlægget etableres til opfyldelse af lovens krav herom.
- 8.4 Sælger har ikke i forbindelse med denne handel rettet anmodning til Vejle Museum om en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt jordarbejde på det overdragne areal indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Der er således hverken foretaget forundersøgelse efter museumslovens §26 eller en arkæologisk undersøgelse efter samme lovs §27.
- 8.5 Parcellen, som ligger i byzone, er omfattet af lov om forurennet jord, hvilket indebærer, at jorden er områdeklassificeret. Det betyder, at der skal ske anmeldelse til Vejle Kommune, Teknik og Miljø, når der skal flyttes eller fjernes jord fra arealet.

9. Forsyningsforhold

9.1 Varmeforsyning

9.1.1 Parcellen skal tilsluttes DONG A/S. Køber betaler eventuelle tilslutningsbidrag efter de af DONG A/S fastsatte bestemmelser herom.

9.2 El-forsyning

9.2.1 Køberen betaler tilslutningsafgift for el efter de for forsyningsområdet til enhver tid gældende regler.

9.3 Vandforsyning

9.3.1 Køberen betaler tilslutningsafgift for vand efter de for forsyningsområdet til enhver tid gældende regler.

9.4 Kloakforhold og vandafledning

9.4.1 Kloaktilslutningsbidrag for spildevands- og regnvandsafledning er inkluderet i købesummen.

9.4.2 Køber betaler vandafledningsbidrag og evt. særbidrag i henhold til gældende bestemmelser herom.

9.4.3 Afvandingen skal udføres efter separatsystem. Såfremt afledning fra separatsystem overstiger det fastsatte maksimale tilladelige afløb, skal køber for egen regning anlægge forsinkelsesbassin.

10. Lokalplan, byggelinier mv.

10.1 Parcellen skal bebygges i overensstemmelse med den for området tinglyste lokalplan nr. 202. Der gøres opmærksom på, at lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om arkitektonisk udtryk, anvendelse, byggelinjer, højder, mv.

Sælger oplyser, at køber – udover at skulle respektere støjgrænser i lokalplan nr. 202 – skal varetage støjhensyn for de mere støjfølsomme naboer, herunder nærliggende boliger og rekreative arealer.

Sælger oplyser endvidere, at der kan ske ændringer i indvindingsoplandet for vandværk og i området for særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommens bygninger og udendørsarealer skal have en arkitektonisk udformning, der overholder Vejle Kommunes arkitekturpolitik og Vejledningen om smukkere erhvervsområder i Vejle.

Byggelinier skal respekteres som anført i lokalplanen. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke - medmindre andet er hjemlet i lokalplanen for området - anvendes til nogen form for bebyggelse, parkering, oplag eller skiltning/reklamering uden tilladelse fra Vejle Kommune, Teknik og Miljø.

Arealet mellem byggelinjen og det grønne bælte kan dog anvendes til adgangsareal og eventuel kudeparkering for personbiler, hvis arealet er afskærmet mod Horsensvej og Juelsmindevej af lav beplantning.

I særlige tilfælde kan der tillades at etablere mindre udstilling mellem byggelinjen og det grønne bælte mod Horsensvej og Juelsmindevej.

I ansat foranstående kan der med godkendelse i hvert tilfælde indrettes udstilling af biler indenfor det grønne bælte og på arealet mellem det grønne bælte og byggelinjen, hvis arealet fremstår med en grøn karakter og beplantning. Indenfor indvindingsoplandet kræves fast dog fast tæt belægning ved udstilling af biler.

Det forudsættes, at udstillingen fremtræder som et symbol for virksomhedens aktivitet og etableres så den fremtræder på en pæn og harmonisk måde sammen med bebyggelse og det grønne bælte.

- 10.2 Hvis der i lokalplanen er mulighed for faste hegn, som f.eks. trådhegn, plankeværker, murede konstruktioner o. lign., skal placering og udformning af hegnet godkendes af Vejle Kommune, Teknik og Miljø.
- 10.3 Køber betaler for overkørsel/indkørsel fra parcellen til nyanlagt stikvej i området. Placering og udformning aftales med Vejle Kommune, Teknik og Miljø, Vejafdelingen.
- 10.4 Køber er ansvarlig for enhver beskadigelse af anlagte vejstrækninger, gadeinventar, rabatter, ledninger, beplantninger og grønne arealer i forbindelse med byggearbejder på parcellen.
- 10.5 Inden ibrugtagningstilladelse udstedes, skal køber betale de nødvendige reparationer eller selv udbedre skaderne.

11. Særlige forpligtelser for køber - servitutstiftende lysning

11.1 Overskydende jord

- 11.1.1 Køber skal vederlagsfrit tilbyde Vejle Kommune tiloversbleven ren fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på grunden. Køber skal aflevere jorden på det sted i kommunen, som Teknik og Miljø anviser, samt betale for håndtering af jorden på stedet.

- 11.1.2 For levering af fyld betaler køberen i henhold til gældende takstblad.

11.2 Udstykning og byggepligt

- 11.2.1 Parcellen må ikke udstykkes uden nærmere samtykke fra Vejle Kommune.

- 11.2.2. Såfremt køber er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter videresalg

efter pkt. 11.3 tillige den situation, at der sker ændring af ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lignende. Sælger har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet mv.

11.2.3 Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Byggesagsafdelingen og til senest 2 år efter overtagelsen at påbegynde byggeri.

11.2.4 Hvis køber ikke overholder ovennævnte frister, har kommunen ret til at købe grunden tilbage på vilkår som anført i pkt. 11.4.

11.3 Videre salg

11.3.1 Grunden må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden.

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

11.3.3 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videre salg.

11.3.4 Ved videre salg med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videre salgsprisen og købesummen jf. pkt. 2, til kommunen. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med videre salget, fradrages med op til kr. 35.000 incl. moms, dog maksimum kr. 27.500 kr. excl. moms, hvis køber er momsregistreret. Endvidere kan fradrages et dokumenteret beløb svarende til halv registreringsafgift i forbindelse med tinglysning af videre salgsskødet.

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

11.4 Tilbagekøb

11.4.1 Ved kommunens tilbagekøb af en ubebygget grund skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler.

11.4.2 Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end den i pkt. 2 anførte oprindelige købesum, skal den ubebyggede grund tilbageskødes til den oprindelige købesum med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr. Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets retablering til samme stand som på tidspunktet for sælgers afhændelse af arealet til køber.

11.4.3 Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end den i pkt. 2 anførte købesum, skal den ubebyggede grund tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr. Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets retablering til samme stand som på tidspunktet for sælgers afhændelse af arealet til køber.

11.4.4 Ved tilbagekøb af en delvist bebygget grund, kan kommunen betinge sig, at der sker retablering for sælgers regning, således at bygningsdele og bygningskonstruktioner fjernes fra grunden, inden tilbageskødning sker.

11.4.5 Tilbagekøbsretten består, indtil parcellen er bebygget i et passende omfang efter kommunens skøn.

11.4.6 Alle udgifter forbundet med tilbageskødning af ubebyggede eller delvist bebyggede grunde, herunder indhentelse af ejendomsmæglervurdering, afholdes af køber.

11.4.7 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe ubebyggede eller delvist bebyggede grunde.

11.5 Kloakering

Køber og fremtidige ejere skal uden erstatning tåle de på parcellen projekterede eller allerede beliggende offentlige kloakledninger. For oplysninger om projekterede eller allerede beliggende kloakledninger henvises til Vejle Spildevand A/S.

11.6 Etablering og vedligeholdelse af beplantninger

11.6.1 Køber og/eller fremtidige ejere skal etablere og vedligeholde beplantning på parcellen i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan. Vedligeholdelse omfatter tillige den nødvendige udskiftning, herunder erstatning af udgåede træer.

11.6.2 Sælger etablerer og vedligeholder beplantning i vejarealer og på fælles friarealer i takt med områdets udbygning.

11.7 Grundejerforening

11.7.1 Køber er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening omfattende samtlige ejer af ejendomme inden for lokalplan nr. 202. Foreningen skal oprettes når mindst 25 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet stiller krav herom. Det påhviler grundejerne at indkalde til stiftende møde og at vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter, der skal godkendes af Vejle Byråd.

11.7.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af arealerne i lokalplanen nævnte fælles fri- og opholdsarealer samt fælles adgangsarealer mv., herunder levende hegn samt private fællesveje, herunder også snerydning og glatførebekæmpelse.

11.7.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på nævnte arealer, når Vejle Byråd stiller krav herom.

Den matr. nr. 12 a, Bredal By, Engum beliggende Stiftsvej 37, som ligger i et område udlagt til fælles grønt friareal, vil nedrevet af sælger senest i forbindelse med sælgers overdragelse af alle friarealer til grundejerforeningen.

11.7.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, ligesom grundejerforeningen efter krav fra Byrådet er pligtig til at sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

11.8 Eksisterende ledningsforhold

Ledninger og kablens antal og placeringer er alene de respektive ledningsejeres ansvar og skal altid påvises i marken af ledningsejerne, inden gravearbejde påbegyndes.

Sælger indhenter efter modtagelse af købers tilbud gennem ledningsregisteret (LER) ledningsoplysninger vedrørende parcellen. Køber accepterer disse ledningsforhold, dog således at køber har mulighed for at træde tilbage fra handlen på grundlag heraf, såfremt meddelelse herom er sælger i hænde senest 7 hverdage efter købers modtagelse af ledningsoplysningerne.

Eksisterende drænledninger som evt. afskæres ved byggeriet skal genetableres.

Omkostningerne hertil afholdes af køber.

11.9 Servitutstiftende tinglysning

Nærværende pkt. 11 tinglyses servitutstiftende på parcellen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

12. Omkostninger m.v.

12.1 Eventuelle udstykningsomkostninger afholdes sælger.

12.2 Udgifter til tinglysning af servitutter og skøde afholdes af køber.

12.3 Køber berigtiger handlen og afholder omkostningerne hertil. Parterne afholder hver især egne udgifter til advokatbistand.

13. Betingelser

13.1. Handlen er betinget af købesummens betaling og udstykningsagens godkendelse og endelige gennemførelse.

Vejle, den /

For Vejle Kommune:

Vejle, den /

For køber:

Som berigtigende advokat/rådgiver ønskes: _____