

Betinget Købsaftale – Erhvervsjord Vejle Kommune (Standard)

Vejle Kommune

Skolegade 1

7100 Vejle

CVR nr. 29189900

sælger til

Navn:

CVR. nr.

Adresse

En ca. _____ del af matr. _____

beliggende _____ (i det følgende benævnt Parcellen)

Parcellens beliggenhed fremgår af vedlagte kortbilag.

Parcellen har været i offentligt udbud i henhold til reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

1. Parcellen og dens overtagelse

- 1.1. Parcellen, der er et ubebygget areal, beliggende i byzone, overtages af køber som den er og forefindes.
- 1.2. Parcellen overtages uden særskilt afmærkning af skel. Køber accepterer Parcellens endelige afgrænsning, som denne fastlægges i den matrikulære sag.
- 1.3. Overtagelsesdagen fastsættes til den _____

2. Købesum og betaling

- 2.1. Den kontante købesum udgør _____ ex. moms svarende til _____ kr. pr. m2. ex moms. Købesummen inkl. moms udgør _____ kr. Købesummen inkluderer tilslutningsbidrag for Parcellens afledning af regn- og spildevand til Vejle Spildevand A/S.
- 2.2. Købesummen inkl. moms forfalder til kontant betaling på overtagelsesdagen jf. pkt. 1.3, da sælger som kommune indestår for købesummens tilbagebetaling, såfremt handlen ikke gennemføres.
- 2.3. Sælger udsteder elektronisk moms faktura på købesummen til køber i god tid inden overtagelsesdagen.

- 2.4. Såfremt det efter endelig opmåling af Parcellen viser sig, at arealet afviger fra _____ m², reguleres købesummen med den i pkt. 2.1 angivne pris pr. m².
- 2.5. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.
- 2.6. I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte rentesats (nationalbankens udlånsrente) med tillæg jf. Rentelovens § 5, fra overtagelsesdagen til betaling sker.
- 2.7. I tilfælde af købers misligholdelse kan sælger gøre almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende.

3. Byggemodning og forsyning

- 3.1. Køber forestår og bekoster selv byggemodningen af Parcellen medmindre andet følger af nærværende aftale.
- 3.2. Køber indgår selv aftale med de i pkt. 4 nævnte forsyningsselskaber om forsyning af Parcellen og afholder samtlige tilslutningsafgifter mv. efter de for forsyningsselskabernes til enhver tid gældende bestemmelser. Køber anbefales snarest muligt efter aftalens indgåelse at kontakte de respektive forsyningsselskaber og træffe nærmere aftale om forsyning af Parcellen.
- 3.3. Sælger indgår aftale med Vejle Spildevand A/S om etablering af hovedledninger for regn- og spildevand i området, og afholder tilslutningsbidrag for Parcellen jf. pkt. 2.1.

Efter aftalens indgåelse træffer køber aftale med sælger om placering og etablering af regn- og spildevandsstik ved Parcellens grundgrænse, medmindre disse allerede forefindes.

Køber indgår aftale med Vejle Spildevand A/S om etablering af stikledninger og eventuelle interne anlæg indenfor Parcellen, herunder afholder eventuelle udgifter hertil.

- 3.4. Sælger etablerer det overordnede vejanlæg i området, herunder vejadgang frem til Parcellen. Køber etablerer og betaler for overkørsel fra vejen til Parcellen. Overkørslen skal godkendes af Vejmyndigheden, Vejle Kommune.
- 3.5. I det omfang lokalplanen for området stiller krav om etablering af stier og fælles friarealer, etableres disse af sælger i takt med områdets udbygning.
- 3.6. Køber accepterer, at byggemodningsarbejder i området først færdiggøres efter overtagelsesdagen og grundejerforeningens stiftelse i takt med områdets udbygning.

4. Forsyningsselskaber

Varme _____

El _____

Vand _____

5. Arkæologi

Sælger anmoder som led i byggemodningen VejleMuseerne om at foretage en forundersøgelse i medfør Museumslovens § 26 med stillingtagen til om

jordarbejde på Parcellen kan anses at indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Sælger afholder udgiften hertil. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt forundersøgelsen tilkendegiver, at der findes væsentlige fortidsminder på Parcellen, der forudsætter gennemførelse af egentlige arkæologiske undersøgelser.

6. Miljøforhold

- 6.1.** Der er sælger bekendt ikke forekomst af jordforurening på Parcellen.
- 6.2.** Parcellen er aktuelt ikke kortlagt som forurenede jf. vedlagte forureningsattest.
- 6.3.** Køber opfordres til for egen regning at undersøge Parcellens miljømæssige forhold efter overtagelsesdagen, idet købers eventuelle almindelige mangelskrav mod sælger i denne anledning bortfalder 2 år fra overtagelsesdagen.

7. Geotekniske forhold

- 7.1.** Sælger er ubekendt med Parcellens jordbundsforhold.
- 7.2.** Køber afholder selv udgifter til sædvanlig fundering af det planlagte byggeri. Ved sædvanlig fundering forstås jordbearbejdning og/eller jordudskiftning på ned til 1,2 meter under terræn.
- 7.3.** Køber opfordres til efter overtagelsesdagen at udføre geotekniske undersøgelser af Parcellen med henblik på afdækning af, om det planlagte byggeri kræver ekstrarfundering. Disse undersøgelser bekostes af køber.

- 7.4.** Ved ekstrarfundering forstås jordbearbejdning og/eller jordudskiftning fra 1,2 meter under terræn, der er dokumenteret nødvendig gennem udførelsen af et – i forhold bebyggelsens omfang – tilstrækkeligt antal boreprøver efter sælgers skøn.
- 7.5.** På baggrund af geotekniske undersøgelser jf. pkt. 7.3. skal køber opgøre størrelsen af de forventede udgifter til den nødvendige og billigst muligt faglige forsvarlige ekstrarfundering af det planlagte byggeri samt hertil nødvendige følgeudgifter, som fx transport af jord.
- 7.6.** Tilvejebringer køber ikke ovennævnte geotekniske undersøgelser og beregninger, kan køber ikke rejse krav mod sælger vedrørende Parcellens jordbundsforhold. Køber skal have udført geotekniske undersøgelser af Parcellen og rejst eventuelle krav mod sælger i denne anledning inden 2 år fra overtagelsesdagen. Herefter kan krav ikke gøres gældende mod sælger vedrørende Parcellens jordbundsforhold.
- 7.7.** Køber har krav på kompensation fra sælger for udgifter til ekstrarfundering, såfremt de af køber opgjorte – og af sælger godkendte – samlede udgifter til ekstrarfundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5 overstiger 8 % af købesummen ex. moms jf. pkt. 2.1. Kompensationen opgøres efter enhedspriser i det til enhver tid gældende Molio Prisdata (V & S prisdata), hvorfra fradrages et beløb svarende til 8 % af købesummen ex. moms. Kompensationen før fradraget på 8 % kan dog maksimalt udgøre op til 50 % af købesummen ex. moms. Kompensationen udbetales til køber mod fremlæggelse af behørig dokumentation for, at køber har afholdt udgifterne til ekstrarfundering
- 7.8.** Såfremt købers samlede udgifter til ekstrarfundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5. overstiger 30 % af købesummen ex. moms (før fradraget på 8 %), er

køber berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale med virkning fra købers meddelelse til sælger jf. pkt. 7.10.

7.9. Såfremt købers samlede udgifter til ekstrafundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5. overstiger 50 % af købesummen ex. moms (før fradraget på 8 %), er sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale med virkning fra købers meddelelse til sælger jf. pkt. 7.10.

7.10. Såfremt køber eller sælger ønsker at træde tilbage i medfør af pkt. 7.8 eller 7.9 skal meddelelse herom afgives skriftligt til den anden part senest 8 uger efter, at sælgers meddelelse med stillingtagen til købers opgørelse af udgifter til ekstrafundering jf. pkt. 7.5 foreligger. I modsat fald bortfalder parternes ret til at træde tilbage fra aftalen. Ved en af parternes udnyttelse af adgangen til at træde tilbage, kan køber tidligst kræve købesummen uden renter tilbagebetalt 10 dage efter, at sælger har modtaget endeligt anmærkningsfrit skøde på Parcellen. Den part, der træder tilbage fra aftalen, berigtiger tilbageskødningen og afholder udgifter hertil.

7.11. Byggeri på Parcellen må ikke igangsættes før sælger har meddelt sin stillingtagen til parternes mulige krav i henhold til ovennævnte. Såfremt byggeri igangsættes i strid hermed, fortaber køber retten til at gøre beføjelser gældende overfor sælger i henhold til nærværende pkt. 7.

8. Udstykning mv.

8.1. Sælger igangsætter sag om udstykning af Parcellen, når købesummen er modtaget.

- 8.2.** Køber kan først få tinglyst endeligt skøde og eventuelt pant, når udstykningssagen er godkendt og registreret i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.

9. Servitutter

- 9.1.** Køber skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest overføres på Parcellen, samt eventuelle nye servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning og byggemodning af Parcellen. Desuden skal køber respektere ny servitut tinglyst i medfør af pkt. 12.

10. Refusion og Ejendomsskat

- 10.1.** Overtagelsesdagen jf. pkt. 1.3 er skæringsdag for Parcellens udgifter og indtægter. Eventuel refusionssaldo berigtiges kontant på anfordring.
- 10.2.** Parcellen er på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke særskilt vurderet og skatteansat. Køber må påregne at betale ejendomsskat mv. vedrørende Parcellen fra overtagelsesdagen.

11. Parcellens bebyggelse

- 11.1.** Parcellen skal bebygges og anvendes i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan.

12. Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende tinglysning

12.1. Overskydende jord

- 12.1.1.** Køber skal vederlagsfrit tilbyde Vejle Kommune tiloversbleven ren fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på Parcellen.
- 12.1.2.** Køber skal aflevere jorden på det sted i kommunen, som Teknik & Miljø anviser, samt betale for håndtering af jorden på stedet. For levering af fyld betaler køberen i henhold til gældende takstblad.

12.2. Udstykning og byggepligt

- 12.2.1.** Parcellen må ikke udstykkes yderligere uden skriftlig godkendelse fra Vejle Kommune.
- 12.2.2.** 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.

12.3. Videresalg

- 12.3.1.** Parcellen må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden.
- 12.3.2.** Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af Parcellen. Køber/ejer er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for Vejle Kommune til forudgående godkendelse.

- 12.3.3.** Hvis køber/ejer 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.
- 12.3.4.** Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg i ubebygget stand.
- 12.3.5.** Ved videresalg med fortjeneste, er køber/ejer forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen jf. pkt. 2 til Vejle Kommune. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med videresalget, fradrages med på til 35.000 kr. inkl. moms, dog max 27.500 kr. ex. moms, hvis køber/ejer er momsregistreret. Endvidere kan fradrages et dokumenteret afholdt beløb svarende til halv registreringsafgift afholdt af køber/ejer i forbindelse med tinglysning af videresalgsskødet.
- 12.3.6.** Ved tilsidesættelse af bestemmelserne i pkt. 12.2 om udstykning og byggepligt og/eller pkt. 12.3 om videresalg i ubebygget stand, kan Vejle Kommune kræve Parcellen tilbageskødet på de nedenfor i pkt. 12.4 beskrevne vilkår.

12.4. Tilbagekøb

- 12.4.1.** Ved kommunens tilbagekøb af Parcellen i ubebygget stand skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt erhvervsmægler.
- 12.4.2.** Er Parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end den i pkt. 2 anførte oprindelige købesum, skal Parcellen 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 Vejle Kommunes udgifter ved begge handler og med fradrag af eventuelle udgifter ved Parcellens reetablering til samme stand som på tidspunktet for kommunens salg af parcellen.

12.4.3. Er Parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end den i pkt. 2 anførte købesum, Parcellen 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 Vejle Kommunes udgifter ved begge handler og med fradrag af eventuelle udgifter til Parcellens reetablering til samme stand som på tidspunktet for kommunens salg af parcellen.

12.4.4. I forbindelse med tilbagekøb af Parcellen i delvist bebygget stand, kan Vejle Kommune betinge sig, at der sker reetablering for den til enhver tid værende ejers regning, således at bygningsdele og bygningskonstruktioner fjernes fra Parcellen inden tilbageskødning til kommunen finder sted.

12.4.5. Alle udgifter forbundet med tilbageskødning af Parcellen i ubebygget eller delvist bebygget stand, herunder udgifter til indhentelse af ejendomsmæglervurdering, afholdes af den part, som tilbageskøder Parcellen til Vejle Kommune

12.4.6. Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe Parcellen i ubebygget eller delvist bebygget stand.

12.4.7. Tilbagekøbsretten består indtil Parcellen er bebygget i et efter sælgers skøn passende omfang.

12.5. Servitutstiftende tinglysning

- 12.5.1.** Nærværende pkt. 12 tinglyses servitutstiftende på Parcellen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

13. Omkostninger

- 13.1.** Udstykningsomkostninger afholdes af sælger.
- 13.2.** Udgifter til udarbejdelse og tinglysning af skøde og ny servitut jf. pkt. 12 afholdes af køber.
- 13.3.** Køber berigtiger handlen og afholder omkostningerne hertil. Køber er forpligtet til at tinglyse endeligt skøde og ny servitut jf. pkt. 12 senest 2 måneder efter den matrikulære sags endelige registrering. Er endeligt skøde og ny servitut ikke anmeldt til tinglysning indenfor den anførte frist, er sælger efter påkrav berettiget til at kræve, at en af sælger antaget advokat færdiggør handlen for købers regning.

14. Betingelser

- 14.1.** Handlen er betinget af gennemførelsen af den for handlen nødvendige byggemodning af Parcellen samt udstykningssagens gennemførelse og registrering i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.
- 14.2.** Handlen er fra sælgers side tillige betinget af købesummens betaling.

Bilag:

Kortbilag over Parcellen

Forureningsattest

Tinglysningsattest

Som sælger

For Vejle Kommune:

Den /

Som køber

Den /
