

Købsaftale (Parcelhusgrund)

Vejle Kommune sælger matr.nr. xxx Højen By, Højen med et areal på xxx m², beliggende Jakob Knudsens Vej xx, Ny Højen, 7100 Vejle, til

xxx

1.

OVERTAGELSE:

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

xxxx

2.

KØBESUM:

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

Tilslutningsafgifter til de respektive forsyningsselskaber er frem til grundgrænsen inkluderet i købesummen. Vejle Kommune har afregnet med følgende med forsyningsselskaber.

- Kloakforsyning for en boligenhed inkl. skelbrønde til spildevand og regnvand.
- Elforsyning for en installation til maks. 3 x 25 amp. ekskl. stikledning. i skab ved grundskel
- Vandforsyning med stikledning til grundskel.
- Varmeforsyning – individuel opvarmning.

Øvrige tilslutninger, der er afhængig af byggeriets størrelse, placering og stikledningens længde inden for skel, afregnes af køber direkte med forsyningsselskab.

3.

BETALING:

I forbindelse med Vejle Kommunes skriftlige accept af købers tilbud opkræves en udbetaling på 20.000 kr. Restkøbesummen betales kontant xxx kr. ÷ 20.000 kr. = xxx kr. på overtagelsesdatoen.

Handlen er fra Vejle Kommunes side betinget af købesummens betaling.
Såfremt Vejle Kommune ophæver handlen i medfør af aftalen medgår udbetalingen fuldt ud til dækning af Vejle Kommunes omkostninger, der ikke skal dokumenteres.

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 (pr. 13.5.2014 8 %), fra overtagelsesdagen til betaling sker eller til handlen evt. hæves af kommunen.

Særskilt bemærkes, at disse bestemmelser ikke er gældende, såfremt køber udnytter sin lovbeskyttede fortrydelsesret.

4.

EJENDOMSSKAT:

Vejle Kommune 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 parcellen.

5.

BYGGEPLIGT:

Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsesdatoen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Byggesag, Teknik & Miljø, Vejle Kommune, og til senest 2 år efter overtagelsen at påbegynde byggeri af bolig på grunden.

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 Videre salg

Grunden må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til Teknik & Miljø, Vejle Kommune.

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.

Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videre salg. Vejle Kommune kan, når der meddeles tilladelse til videre salg i ubebygget stand, fastlægge vilkår for salget.

Hvis grunden sælges med fortjeneste er køber 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 statsautoriseret ejendomsmægler og/eller advokat i forbindelse med videresalget, fradrages med op til kr. 35.000 inkl. moms, dog maksimum kr. 27.500 kr. ekskl. moms, hvis køber er momsregistreret. Endvidere kan fradrages et beløb svarende til betalt registreringsafgift i forbindelse med tinglysning af videresalgsskødet.

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 ubebyggede eller delvist bebyggede grunde. Måtte Vejle Kommune alligevel vælge at tilbagekøbe ubebyggede eller delvist ubebyggede grunde, skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler.

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.

Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end/eller svarende til den i pkt. 2 anførte købesum, skal den ubebyggede grund tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr.

Ved tilbagekøb af en delvist bebygget grund, skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler. Grunden skal da tilbageskødes til denne vurdering med fradrag af 10 % af den oprindelige købesum, jf. pkt. 2, dog minimum 40.000 kr.

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

Tilbagebetaling af købesummen fratrukket kommunens udgifter ved tilbagekøbet kan dog tidligst ske 10 dage efter, at Vejle Kommune har modtaget endeligt skøde tinglyst anmærkningsfrit og køber kan ikke kræve renter.

Købesummen ved tilbageskødning er i alle tilfælde inklusiv evt. moms.

Vejle Kommune har ligeledes mulighed for at annullere den indgåede aftale og tilbagebetale den kontante købesum såfremt købsaftalens bestemmelser om byggepligt ikke overholdes.

JORDBUNDSFORHOLD:

7.1 Købers risiko og undersøgelsespligt

Køberen overtager parcellen i den stand, hvori den forefindes og bærer risikoen for ekstra udgifter i forbindelse med fundering. Kun i særlige tilfælde, beskrevet nedenfor, kan Vejle Kommune give kompensation for uforudsete jordbundsforhold. Kompensationen beregnes efter Vejle Kommunes takst.

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning, at indhente jordbundsundersøgelser ved et specialiseret firma inden for det geotekniske område, så jordbundsforholdene kan blive dokumenteret særligt for det område, der berøres af byggeriet. Undersøgelserne skal foretages inden byggeri igangsættes. Se nærmere herom nedenfor.

Det præciseres, at købers ret til at hæve handlen/kræve grunden tilbageskødet bortfalder, såfremt der påbegyndes jordarbejder.

7.2 Vejle Kommunes geotekniske rapport

Vejle Kommune får som led i forbindelse med byggemodningen udarbejdet en geoteknisk rapport. Den geotekniske rapport viser, om der på parcellen kan udføres normal direkte fundering af et almindeligt etplans parcelhus på 200 m², herunder om gulvene kan opbygges som traditionelt terrændæk.

Jordudskiftning på indtil 1,0 meter under terræn for et etplanshus eller på indtil 3 meter under terræn for et hus med kælder betragtes ikke som ekstrafundering. Ved fastlæggelse af niveauet for terræn tages der udgangspunkt i den af landinspektøren udarbejdede koteplan. Ved fastlæggelsen af koter for oversidebæredygtigelag tages der udgangspunkt i den foreliggende geotekniske rapport.

Ved købesummens fastsættelse er der taget højde for resultatet af den geotekniske rapport, Køber bærer en selvrisiko for merudgifterne til ekstrafundering op til 20.000 kr. ekskl. moms – set i forhold til den geotekniske rapport.

Såfremt Vejle Kommune har foretaget mere end én boreprøve på parcellen, er det den boreprøve, der viser de dårligste jordbundsforhold, der udgør grundlaget for beregningen af de udgifter til fundering, som køber selv skal afholde.

Købers opmærksomhed henledes på, at den geotekniske rapport alene afdækker jordbundsforholdene på netop det sted/de steder på parcellen, hvor boreprøven/boreprøverne er foretaget, og at jordbundsforholdene kan afvige væsentligt andre steder på parcellen.

7.3 Købers mulighed for at hæve handlen

Viser den af køber foretagne jordbundsundersøgelse, at det planlagte byggeri kræver ekstrarunderfunding for et beløb, der overstiger 20.000 kr. ekskl. moms set i forhold til den af Vejle Kommune udleverede geotekniske rapport, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Hvis køber ønsker at tilbageskøde parcellen, skal køber give Vejle Kommune skriftlig meddelelse herom senest 8 uger efter, at køber har modtaget resultatet af købers egen jordbundsundersøgelse.

Købers anmodning om at tilbageskøde parcellen, skal være modtaget af Vejle Kommune senest 2 år efter overtagelsesdagen. Herefter kan køber ikke træde tilbage fra handlen.

Såfremt køber giver meddelelse om at ville tilbageskøde parcellen, er Vejle Kommune forpligtet til senest 6 uger efter modtagelse af denne meddelelse at tilbagebetale den erlagte købesum uden renter samt betale tinglysningsafgiften i forbindelse med handlen og tilbageskødningen af parcellen.

Tilbagebetaling af købesummen kan dog tidligst ske 10 dage efter, at Vejle Kommune har modtaget endeligt skøde tinglyst anmærkningsfrit, og køber kan ikke kræve renter, selvom frist på 6 uger herved overskrides. Købesummen ved tilbageskødning er i alle tilfælde inkl. evt. moms.

Såfremt køber vælger at tilbageskøde parcellen, er Vejle Kommune berettiget til at få udleveret købers jordbundsundersøgelse mod betaling af købers dokumenterede udgifter til denne, dog maksimalt 15.000 kr. inkl. moms.

Vejle Kommune kan dog uanset ovenstående fastholde handlen, såfremt Vejle Kommune accepterer at betale de nødvendige udgifter, der overstiger 20.000 kr. ekskl. moms, til ekstrarunderfunding og/eller pilotering, som er nødvendig iflg. købers jordbundsundersøgelse og volumenberegning, jf. nærmere herom under pkt. 7.4.

Udbetaling af kompensation er betinget af, at arbejdet er dokumenteret udført, og at faktura på arbejdet, udstedt til Vejle Kommune, er modtaget i Vejle Kommune. Kompensationens størrelse er afhængig af det dokumenterede arbejdes omfang.

7.4 Vejle Kommunes mulighed for fastholde handlen

Såfremt Vejle Kommune, jf. ovenfor, ønsker at fastholde handlen, skal Vejle Kommune inden 10 dage efter at have modtaget købers jordbundsundersøgelse og købers volumenberegning skriftligt meddele køber, at handlen fastholdes.

Køber skal herefter foranledige, at faktura for Vejle Kommunes andel af udgifterne til ekstrarunderfunding/pilotering, jf. købers beregning, udstedes til Vejle Kommune. Vejle Kommunes andel af udgifterne til ekstrarunderfunding/pilotering kan ikke overstige det beløb, der er angivet i købers omkostningsopgørelse.

Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende Vejle Kommune uvedkommende.

7.5 Hvis behov for yderligere underfunding viser sig, når jordarbejdet er påbegyndt

Såfremt det efter påbegyndelse af jordarbejdet konstateres, at det planlagte byggeri kræver ekstrafundering til et beløb, der overstiger 20.000 kr. ekskl. moms set i forhold til den udleverede geotekniske rapport samt den af køber foretagne jordbundsundersøgelse, er køber berettiget til at kræve kompensation af Vejle Kommune. Eventuel kompensation til køber beregnes i henhold til Vejle Kommunes takst.

Beregningen af ekstrafunderingsudgiften foretages efter den jordbundsundersøgelse, der viser det største behov for ekstrafundering.

Såfremt vil kræve kompensation af Vejle Kommune, skal alt jordarbejde skal standses straks, det konstateres, at parcellens jordbundsforhold afviger fra de forhold, der er konstateret i den af Vejle Kommune udleverede geotekniske rapport, og køber skal kontakte kommunen. Herefter skal det videre forløb aftales skriftligt med kommunen.

Vejle Kommune skal have uhindret adgang til at foretage besigtigelse og opmåling af jordforholdene på parcellen. Jordarbejdet må ikke genoptages, før Vejle Kommune har haft lejlighed til at besigtige forholdene og skriftligt har godkendt genoptagelsen.

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

Købers krav skal være fremsat skriftligt, inden der er gået 2 år, regnet fra overtagelsesdagen. Det præciseres, at det fulde ansvar for at dokumentere parcellens jordbundsforhold, påhviler køber.

Købers krav skal være dokumenteret i form af landinspektøropmåling, udgravning- og volumenberegning samt en bekræftelse fra en geotekniker på udgravningen.

Der kan alene kræves kompensation for udgifter, der overstiger 20.000 kr. ekskl. moms til ekstrafundering/pilotering, beregnet i forhold til et parcelhus på op til 200 m² i grundplan.

Jordudskiftning på indtil 1,0 meter under terræn for etplanshus eller på indtil 3,0 meter under terræn for hus med kælder betragtes ikke som ekstrafundering.

Køber er forpligtet til senest 2 uger efter konstateringen af mulige kompensationsberettigende forhold på parcellen skriftligt at kontakte Vejle Kommune.

Udbetaling af kompensation er betinget af, at arbejdet er dokumenteret udført, og at faktura på arbejdet, udstedt til Vejle Kommune, er modtaget i Vejle Kommune.

Vejle Kommunes forpligtelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke overstige 35% af købesummen ekskl. moms jf. pkt. 2.

BYGEMODNING:

Vejle Kommune sørger for:

- a. Anlæg af veje, stier og fælles friarealer på de arealer, som efter Vejle Kommunes beslutning, måtte blive overdraget til grundejerforeningen jf. pkt. 15.
- b. Belysning af veje og stier. Naturstier belyses ikke.

Køber må påregne, at byggemodningsarbejde uden for parcellen først færdiggøres efter overtagelsen, at mindre dele af ovennævnte arbejder færdiggøres efter overtagelsesdagen, og at visse arbejder først udføres efter grundejerforeningens stiftelse jf. pkt. 15 eller senere.

Vejle Museum har ladet nødvendige forundersøgelser og eventuelt arkæologiske undersøgelser foretage forud for overtagelsesdagen. Køber accepterer, hvis disse undersøgelser, mod forventning, er årsag til, at parcellen ikke kan afleveres færdig byggemodnet pr. overtagelsesdagen.

Hvis der mangler skelpæle, vil de blive sat op på kommunens regning, hvis Juridisk Kontor inden 1 uge efter overtagelse af grunden får besked. Skelpælernes placering ses på grundens måleblad.

9.

KLOAKFORHOLD:

Ejendommen skal separatkloakeres. Regnvandsafstrømningen skal overholde spildevandsplanen for området. Oplysning om dette kan fås hos Spildevand, Teknik og Miljø.

I købesummen er inkluderet følgende kloaktilslutningsbidrag: Der er inkluderet acontobetaling for ét tilslutningsbidrag til Vejle Spildevand A/S, svarende til én boligenhed. Ændringer i antallet af boligenheder udløser supplerende opkrævning af tilslutningsbidrag hos grundejeren. Opkrævning foretages af Vejle Spildevand A/S. Der er etableret 2 stikledninger (spildevand og regnvand) afsluttet med 2 stk. 315 mm PVC-brønde, der er ført frem efter aftale med Vejle Spildevand A/S. Brøndene overgår til købers drift og vedligeholdelse, idet Vejle Spildevands system herefter afsluttes uden for grundgrænsen.

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

Fundamenter nær hovedkloakledninger skal føres til en sådan dybde, at opgravning af kloakken kan ske som åben grav uden afstivning. Se Dansk Ingeniørforenings norm for fundering DS 415.

Skelbrøndene kan efter nærmere godkendelse flyttes for købers regning.

Der skal betales vandafledningsbidrag i henhold til Vejle Spildevand A/S' takster.

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

10.

ELFORSYNING:

Stikledning til grunden med elforsyning er afsluttet ved kabelskab på grunden. Etablering af el fra kabelskabet til forbrugsstedet skal laves af en autoriseret elinstallatør og betales af køber.

Køber har vedligeholdelsespligten for denne ledning.

Grunden er tilsluttet TREFOR-El-net.

11.

VANDFORSYNING:

Stikledning til grunden med vandforsyning fra vej er afsluttet ved grundskel med en stophane.

Køber betaler tilslutning til og videreførelse af de afsatte stikledning. Arbejdet skal laves af autoriseret vand- og gasmester.

Køber har vedligeholdelsespligt for ledning på privat grund.

Grunden er tilsluttet TREFOR Vand.

12.

VARMEFORSYNING:

Der er individuel opvarmning i området.

13.

BESKADIGELSER I FORBINDELSE MED BYGGERI:

Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, rabatter, gadeinventar, stier, regnvandsbassin og bufferareal dertil, grønne fælles friarealer, beplantninger og lignende beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med byggearbejdet. Kommunen retablerer ovenstående for købers regning. Eventuelt først i forbindelse med områdets færdiggørelse.

Købers ansvar omfatter også beskadigelser, som forårsages af 3. mand med tilknytning til køber eksempelvis entreprenør.

14.

TERRÆNREGULERING:

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes tiloversbleven ren fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på grunden. Fyld leveres vederlagsfrit på det sted i kommunen, som Teknik & Miljø efter nærmere aftale anviser.

For aflevering af fyld betaler køber i henhold til gældende takstblad.

15.

GRUNDEJERFORENING:

Hver bolig/parcel har pligt til at være medlem af grundejerforeningen i området. Pligten til at være medlem indtræder først efter Vejle Kommunes første salg af parcellen.

Grundejerforeningen har pligt til at tinglyse adkomst på de fælles friarealer, vej- og stiarealer der ligger i området, hvis/når Vejle Kommune kræver det. Det præciseres, at det er Vejle Kommune, der afgør, hvilke af disse arealer, der skal overdrages til grundejerforeningen.

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelt senere ændringer af vedtægterne kan ikke ændres uden samtykke fra Teknik & Miljø, Vejle Kommune.

Kommunen betaler kr. 2.000 pr. bolig/parcel til grundejerforeningen, når alle grunde i grundejerforeningens område er solgt. Beløbet skal anvendes til indkøb af legeredskaber med mere til fællesarealer.

16.

GENERELLE BESTEMMELSER:

Køberen skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest 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.

Der er tinglyst deklaration om kloakanlæg m.m. på matr. nr. 70Ø Højen By, Højen langs grundens nordlige grænse, hvilket køberne af denne parcel forpligter sig til at acceptere. Desuden erklærer køberne af denne parcel at respektere de rådighedsindskrænkninger, som deklarationen vil eller kan medføre.

17.

OMKOSTNINGER:

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af køber.

Køber berigtiger handlen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og afholder omkostningerne hertil. Når skødet er klar til underskrift, skal Juridisk Kontor, Vejle Kommune, have skriftlig besked, hvorefter Vejle Kommune underskriver skødet digitalt. 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, er Vejle Kommune berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Hvis endeligt skøde herefter ikke er anmeldt til tinglysning senest 14 dage efter, at Vejle Kommune har rykket herfor, kan kommunen uden yderligere varsel iværksætte færdiggørelsen af handlens berigtigelse på købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender advokat til berigtigelsen.

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

18.

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.

Da Vejle Kommunes tilbud alene omfatter en ubebygget grund, finder lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring ikke anvendelse.

19.

Købsaftalen består af 11 sider – herudover er køber gjort bekendt med følgende materiale, som er en integreret del af købsaftalen.

Lokalplan nr. 1211

Oversigtskort

Fortrydelsesret

Koteplan

Måleblad

Geotekniske undersøgelser

Deklaration om kloakanlæg med tilhørende rids vedr. matr. nr. 70ø Højen By, Højen

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

UNDERSKRIFTER:

Som Vejle Kommune:

Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle CVR: 29 18 99 00	Vejle, den ____/____-_____ Stempel og underskrift: _____
--	---

Som køber:

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den / -
Underskrift	

Som køber (medejer)

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den / -
Underskrift	