

Købsaftale

Vejle Kommune sælger matr.nr.xx Uhre By, Hover med et areal på xx m², beliggende xxx, Vejle til

NAVN
ADRESSE
POSTNUMMER + BY

1.

OVERTAGELSE:

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

XXX

2.

KØBESUM:

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

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

Kloakforsyning inkl. skelbrønde til spildevand og regnvand.
Elforsyning for en installation til maks 3 x 25 amp. ekskl. stikledning i skab ved vejskel
Vandforsyning med stikledning til grundskel.
Varmeforsyning - stikledning til grundskel (byggemodningsbidrag).
Tilslutningsbidrag, der er afhængig af byggeriets størrelse, placering og stikledningens længde indenfor skel, afregnes af køber direkte med forsyningsselskab.

3.

BETALING:

I forbindelse med sælgers skriftlige accept opkræves et depositum på 20.000 kr.. Depositummet modregnes i købesummen. Der betales kontant xxx kr. ÷ 20.000 kr. = xxx kr., når grunden overtages.

Handlen er fra sælgers side betinget af købesummens betaling.

Opfyldes ovennævnte betingelse ikke medgår det indbetalte depositum fuldt ud til dækning af sælgers 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. 1.8.2002 7 %), 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:

Såfremt det købte areal ikke er vurderet selvstændigt eller fritaget for ejendomsskat, betaler køber fra overtagelsesdagen en forholdsmæssig andel af hovedejendommens pålignede ejendomsskat eller den skat som ville være pålignet, såfremt ejendommen ikke var fritaget for ejendomsskat.

Værdien af grunden på anmeldelsestidspunktet udgør efter sælgers bedste skøn xxx kr.

5.

BYGGEPLIGT:

Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsen at indgive ansøgning om byggetilladelse til 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 annullere aftalen eller at

købe grunden tilbage på vilkår som anført i pkt. 6.

6.

VIDERESALG OG TILBAGEKØB:

Videresalg

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

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.

Sælger er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.

Ved videresalg med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen jf. pkt. 2, til sælger. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med videresalget, fradrages med op til kr. 35.000 inkl. moms, dog maksimum kr. 27.500 kr. excl. 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. Sælger 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 sælger kræve grunden tilbageskødet på nedenstående vilkår.

Tilbagekøb/annullering

Ved sælgers tilbagekøb af en ubebygget grund 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 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.

I tilfælde af sælgers tilbagekøb er sælger forpligtet til senest 6 uger efter modtagelsen af denne meddelelse at tilbagebetale den erlagte købesum uden renter.

Tilbagebetaling af købesummen fratrukket kommunens udgifter ved tilbagekøbet kan dog tidligst ske 10 dage efter, at sælger har modtaget endeligt skøde tinglyst anmærkningsfrit og køber kan ikke kræve renter, selvom forannævnte 6 ugers frist herved overskrides.

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

Sælger er ikke forpligtet til at tilbagekøbe ubebyggede eller delvist bebyggede grunde.

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

7.

JORDBUNDSFORHOLD:

Køberen overtager parcellen i den stand, hvori den forefindes.

Sælgers geotekniske boreprøver

Sælger foretager i forbindelse med byggemodningen af parcellen **en** geoteknisk boreprøve. På baggrund af boreprøven bliver der udarbejdet en geoteknisk rapport. Den geotekniske boreprøve viser, om der på parcellen kan udføres normal direkte fundering af et almindeligt etplans parcelhus på ca. 160 m², herunder om gulvene kan opbygges som traditionelt terrændæk.

I købesummen er der taget højde for resultatet af den geotekniske prøve, således at der også herved er taget hensyn til, at køber bærer risikoen for ekstrarfundering i mindre omfang. Det vil sige udover, hvad der måtte fremgå af den geotekniske rapport.

Køber er selv ansvarlig for at downloade den geotekniske rapport fra kommunens hjemmeside. Købers opmærksomhed henledes på, at rapporten alene afdækker jordbundsforholdene på netop det sted på parcellen, hvor boreprøven er foretaget, og på, at jordbundsforholdene kan afvige her fra andre steder på parcellen.

Køber opfordres til for egen regning selv at lade foretage en jordbundsundersøgelse ved et anerkendt firma indenfor det geotekniske område, forinden købers byggeri igangsættes.

Hvis købers geotekniske boreprøve viser behov for yderligere fundering

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

Hvis køber ønsker at træde tilbage fra handlen, skal køber give sælger skriftlig meddelelse herom senest 8 uger efter, at køber har fået kendskab til jordbundsundersøgelsen og senest 2 år efter overtagelsesdagen.

Jordudskiftning på indtil 1 meter under oprindeligt terræn for etplanshus eller på indtil 3 meter under terræn for hus med kælder betragtes ikke som ekstrarfundering.

Såfremt køber giver meddelelse om at ville træde tilbage fra handlen, 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 sælger har modtaget endeligt skøde tinglyst anmærkningsfrit, og køber kan ikke kræve renter, selvom forannævnte 6 ugers frist herved overskrides. Købesummen ved tilbageskødning er i alle tilfælde inklusiv evt. moms.

Såfremt køber vælger at træde tilbage, er sælger berettiget til at få udleveret købers jordbundsundersøgelse mod betaling af købers dokumenterede udgifter til denne, dog maksimalt 15.000 kr. inkl. moms.

Sælger kan dog uanset ovenstående fastholde handlen, såfremt sælger accepterer at betale de dokumenterede udgifter, der overstiger 20.000 kr. ex. moms, til nødvendig ekstrarfundering og/eller pilotering, som iflg. købers jordbundsundersøgelse og omkostningsopgørelse er påkrævet.

Såfremt sælger, jf. ovenfor, ønsker at fastholde handlen, skal sælger inden 10 dage efter at have modtaget både den af køber foretagne jordbundsundersøgelse og købers omkostningsopgørelse, skriftligt meddele køber, at handlen fastholdes.

Køber skal herefter foranledige, at faktura for sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/pilotering, jf. købers omkostningsopgørelse, udstedes til sælger. Sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/pilotering kan ikke overstige det beløb, der er angivet i købers omkostningsopgørelse.

Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende sælger uvedkommende.

Det præciseres, at købers ret til at hæve handlen bortfalder, såfremt der påbegyndes jordarbejder.

Hvis behov for yderligere fundering viser sig, når jordarbejdet er påbegyndt

Såfremt det efter påbegyndelse af jordarbejdet konstateres, at det planlagte byggeri kræver ekstrafundering med et beløb, der overstiger 20.000 kr. ex. moms set i forhold til den udleverede geotekniske rapport samt den af køber foretagne jordbundsundersøgelse, er køber berettiget til at kræve kompensation af sælger.

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

Købers krav skal være fremsat skriftligt, inden der er gået 2 år, regnet fra overtagelsesdagen.

Købers krav skal være dokumenteret.

Der kan alene kræves kompensation for udgifter, der overstiger 20.000 kr. ex. moms til ekstrafundering/pilotering, beregnet i forhold til et parcelhus på op til 160 m² i grundplan.

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

Alt jordarbejde skal standses straks, det konstateres, at parcellens jordbundsforhold afviger fra de forhold, der er konstateret i den af sælger udleverede geotekniske rapport samt den af køber foretagne jordbundsundersøgelse.

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

Sælger skal herefter have uhindret adgang til at foretage besigtigelse og måling af jordforholdene på parcellen. Jordarbejdet må ikke genoptages, før sælger har haft lejlighed til at besigtige forholdene og har godkendt genoptagelsen.

Sælger godtgør herefter købers dokumenterede udgifter til ekstrarundering/pilotering, der overstiger 20.000 kr. ex. moms, alt i det omfang udgifterne efter sælger vurdering kan henføres til beskaffenheden af parcellens jordbundsforhold.

Det præciseres, at det fulde ansvar for at dokumentere parcellens jordbundsforhold, påhviler køber.

Sælgers forpligtelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke overstige 35% af købesummen ex. moms jf. pkt. 2.

Arkæologiske undersøgelser og skelpæle

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

Hvis der mangler skelpæle, vil de blive sat op for kommunens regning, hvis Juridisk Kontor inden 1 uge efter overtagelse af grunden får skriftlig besked om de manglende skelpæle.

Skelpælens placering ses på grundens måleblad.

8.

BYGGEMODNING:

Vejle Kommune sørger for:

- a. Anlæg af fælles veje, stier og opholdsarealer.
- b. Belysning af veje og stier. Naturstier belyses ikke.

Køber må påregne, at byggemodningsarbejde udenfor parcellen først færdiggøres efter overtagelsen.

Da nærværende aftale er indgået på et tidspunkt hvor byggemodning ikke er færdiggjort henledes købers opmærksomhed på de særlige bestemmelser i lokalplan nr. 1033 § 8, der bl.a. regulerer terrænforhold, placering af bebyggelse på grunden og forholdet til omkringliggende terræn.

Køber må påregne at mindre dele af ovennævnte arbejder færdiggøres efter overtagelsesdagen –

og at visse arbejder først udføres efter grundejerforeningens stiftelse jfr. pkt. 15 eller senere.

9.

KLOAKFORHOLD:

Ejendommen skal separatkloakeres. Regnvandsafstrømningen skal overholde spildevandsplanen for området. Oplysning om dette kan fås hos Teknik- og Miljøforvaltningen.

I købesummen er inkluderet kloaktilslutningsbidrag, dvs. betaling for 2 stikledninger (spildevand og regnvand) afsluttet med 2 stk. 315 mm PVC-brønde, der er ført frem af Vejle Spildevand A/S.

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. Disse drænledninger skal retableres.

10.

ELFORSYNING:

Stikledning for el fra kabelskabet til forbrugsstedet skal laves af en aut. elinstallatør og betales af køber.

Køber har vedligeholdelsespligt for denne ledning.

Grunden er tilsluttet Vejle og Oplands Strømforsyning (VOS).

11.

VANDFORSYNING:

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

Køber betaler tilslutning til og videreførelse af de afsatte stikledninger. Arbejdet skal laves af

aut. vand- og gasmester.

Køber har vedligeholdelsespligt for ledning på privat grund.

Grunden er tilsluttet TRE-FOR Vand.

12.

VARMEFORSYNING:

Stikledning til grunden er afsluttet ved vejskel.

Køber betaler tilslutning til og videreførelse af den afsatte stikledning, der ikke må placeres i eller under ejendommen. Stikledningen afsluttes med 2 hovedventiler, der placeres umiddelbart indenfor ydermur.

Etableringen af stikledningen skal laves af varmemforsyningen.

Stikledningen til og med hovedventilen samt varmemåler tilhører og vedligeholdes af varmemforsyningen.

Fjernvarmen skal forsyne husets installationer gennem varmeveksler.

Grunden er tilsluttet Vejle Fjernvarmeselskab.

13.

BESKADIGELSER I FORBINDELSE MED BYGGERI:

Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, beplantninger, gadeinventar rabatter og grønne arealer o. lign. beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med byggearbejdet. Kommunen retablerer for købers regning. Eventuelt først i forbindelse med områdets færdiggørelse.

14.

TERRÆNREGULERING:

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes tiloversbleven fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på grunden. Fylden 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 inden for området.

Grundejerforeningen har pligt til at få skøde på de fællesarealer, vej- og stiarealer der ligger i området, når Vejle Kommune kræver det.

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

16.

GENERELLE BESTEMMELSER:

Køber skal respektere de på grunden tinglyste servitutter:

Lokalplan nr. 1033.

Deklaration om byggepligt, videresalg m.v.

17.

OMKOSTNINGER:

Omkostninger ved skødets tinglysning deles lige mellem parterne.

Køber berigtiger handlen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og afholder omkostningerne hertil. Når skødet er klar til underskrift, skal Vejle Kommune, Juridisk Kontor, have skriftlig besked, hvorefter vi underskriver skødet digitalt. Umiddelbart efter tinglysningen af skødet, påhviler det køber at give sælger skriftlig besked herom.

Er endeligt skøde ikke anmeldt indleveret til tinglysning inden for den anførte frist, er sælger berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Hvis endeligt skøde herefter ikke er indleveret til tinglysning senest 14 dage efter, at sælger 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. Sælger 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 i bekendtgørelse nr. 950 af 8/12 1995.

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

Da sælgers 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 12 sider – herudover er køber gjort bekendt med følgende materiale:

Lokalplan nr. 1033

Fortrydelsesret

Oversigtskort

Måleblad

Geoteknisk undersøgelse

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

UNDERSKRIFTER:

Som sælger:

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	