

Købsaftale (Parcelhusgrund)

Vejle Kommune sælger matr. nr. xx Give By, Give med et areal på xx m², beliggende Troldeparken xxx, 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 til de respektive forsyningsselskaber er frem til grundgrænsen inkluderet i købesummen, dog varmforsyning sker til hovedledning i boligvej. Vejle Kommune har afregnet med følgende 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
- Fællesantenneanlæg med tilslutningsdåse i skab ved vejskel
- Vandforsyning med stikledning til grundskel.
- Varmeforsyning – naturgas – der føres ikke stikledning til grundskel (byggemodningsbidrag). Tilslutning skal ske til hovedledning i boligvej.

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 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, når der meddeles tilladelse til videresalg 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.

7.

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.

Køber har en 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.

Køber har indtil 6 uger efter accept af nærværende købsaftale, til at indhente egne boreprøver på grunden. Ønsker køber på baggrund af de indhentede boreprøver at træde tilbage fra handlen, er køber berettiget til dette, senest 4 uger efter boreprøverne er modtaget.

Såfremt køber ønsker at træde tilbage fra handlen, er Vejle Kommune berettiget til, at modtage købers boreprøver uden beregning.

Vejle Kommune gør særligt opmærksom på at denne grund, er af en særlig beskaffenhed jf. det vedlagte materiale. Funderingsarbejder udføres derfor udelukkende for købers egen regning og risiko jf. pkt. 7.3.

Vejle Kommune har som led i byggemodningen udarbejdet en geoteknisk rapport.

Den geotekniske rapport viser jordbundsforholdene på grunden.

Der gøres særligt opmærksom på, at den geotekniske undersøgelse for denne grund viser, at grunden har et oversidebæredygtigt lag på op til XX meter.

Ved fastlæggelsen af koter for oversidebæredygtige lag tages der udgangspunkt i den foreliggende geotekniske rapport.

Ved købesummens fastsættelse er der taget højde for grundens særlige jordbundsforhold, som nærmere beskrives i det vedlagte materiale.

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

Ansvarsfraskrivelse

Grunden overtages i den stand, hvori den er og forefindes og som beset af køber. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar med hensyn til grundens tilstand, herunder mangler på grund af jordbundens beskaffenhed, mangler for så vidt angår arealfravigelser og mangler ved grunden, synlige som skjulte, idet det bemærkes, at sælger ikke er bekendt med grundens tilstand ud over det i udbudsmaterialet samt nærværende købsaftale nævnte.

Sælger fraskriver sig ligeledes ansvaret for så vidt angår retlige mangler, bortset fra vanhjemmel.

Køber erklærer sig ved sin underskrift på nærværende købsaftale udtrykkeligt bekendt med ovenstående klausul, idet køber hermed giver afkald på over for sælger at gøre misligholdelsesbeføjelser af enhver art gældende, herunder at kræve forholdsmæssigt afslag, erstatning eller at kræve handlen hævet.

Handelsvilkårene, herunder grundens pris, er afstemt under hensyntagen hertil.

Køber erklærer i denne forbindelse at være blevet opfordret til sammen med egne rådgivere, herunder også byggeteknisk rådgiver, at foretage en nøje besigtigelse af hele grunden.

8.

BYGGEMODNING:

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. 16.
- 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. 16 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 JURA inden 1 uge efter

overtagelse af grunden får besked. Skelpælenes placering ses på grundens måleblad.

9.

KLOAKFORHOLD:

Ejendommen skal separatkloakeres. Regnvandsafstrømningen skal overholde spildevandsplanen for området. Oplysning om dette kan fås hos Spildevand, Teknik & 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 af 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 retablering 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 Mes Midtjylland Energi Selskab.

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 Give Vandværk I/S.

12.

VARMEFORSYNING:

Der føres ikke stikledninger frem til grundskel. Tilslutning skal ske til hovedledning i boligvej.

Køber betaler tilslutning til hovedledning og videreførelse af stikledninger, der ikke må placeres i eller under ejendommen. Stikledningerne afsluttes med 2 hovedventiler, der placeres umiddelbart inden for ydermur.

Etableringen af stikledningerne sker efter aftale med forsyningsværket.

Grunden kan tilsluttes Evida (tidligere Dansk Gas Distribution (DGD) i henhold til forsyningselskabets regler), se www.evida.dk

Tilslutningspligt til naturgas bortfalder dog 1. juli 2022. Der er derfor mulighed for at vælge individuel varmforsyning. Udgiften hertil er Vejle Kommune uvedkommende.

13.

FÆLLESANTENNE:

Stikledning for fællesantenne fra tilslutningsskab ved vejskel betales af køber. Arbejdet, herunder tilslutningen, skal udføres af en godkendt installatør.

Køber skal kontakte Give Antenneforening for tilslutning til fællesantenneanlægget.

14.

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.

15.

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.

16.

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 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.

17.

GENERELLE BESTEMMELSER:

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.

Der er tinglyst deklaration om kloakanlæg m.m. på matr. nr. 17gd, 17ge og 17gf (Troldeparken 16, 18 og 20) langs grundenes nordlige side, 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.

18.

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 Vejle Kommune, JURA, 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.

19.

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.

20.

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

Lokalplan nr. 1024
Fortrydelsesret
Oversigtskort
Måleblad
Deklaration om kloakanlæg m.m. og rids
Terræn efter byggemodning
Geoteknisk undersøgelse

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	