

Give Tykhøjvej - lokalplan nr. 1032

KØBSAFTALE

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle, sælger til

Navn: _____

CVR.nr.: _____

Adresse: _____

ejendommen parcel nr. _____ del af matr.nr. ____ Give By, Give af areal ____ m², heraf vej 0m², beliggende ved Tykhøjvej, Give (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 Bortset fra en enkelt boreprøve på parcellen udført december 2019 er sælger ubekendt med parcellens jordbundsforhold, men oplyser, at der i Vejle-området er forekomster af glaciale aflejringer. Der er ved prisfastsættelsen taget hensyn til, at køber bærer risikoen for, at der kan være behov for ekstrarfundering i mindre omfang jf. pkt. 7.5. Sælger er gjort bekendt med resultatet af ovennævnte boreprøve.

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.

7.4 Hvis sådanne prøver ikke er foretaget, er evt. udgifter til ekstrarfundering mv. under alle omstændigheder sælger uvedkommende.

7.5 Viser den af køber foretagne jordbundsundersøgelse, at det planlagte byggeri kræver ekstrarfundering med et beløb ekskl. moms, der overstiger 8% af købesummen, er køber berettiget til senest 8 uger efter at have fået kendskab til jordbundsundersøgelsen at give sælger skriftlig meddelelse om, at køber ønsker at træde tilbage fra handlen. Jordskiftning på indtil 1,2 m under terræn for bebyggelse i et plan eller på indtil 3 m under terræn for bebyggelse med kælder betragtes ikke som ekstrarfundering.

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 ekstrarfundering ekskl. moms. Tilbagebetaling af købesummen, tinglysningsafgiften eller dokumenterede udgifter kan dog 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.

7.6 Køber kan vælge at fastholde at ville træde tilbage fra handlen. I så fald er sælger berettiget til at gøre brug af jordbundsundersøgelsen.

7.7 Byggeri må ikke igangsættes, før der foreligger en afklaring af ovennævnte. Såfremt køber igangsætter byggeri i strid hermed, fortaber køber sin ret til at træde tilbage fra handlen jf. pkt. 7.5.

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 anmodet Vejle Museum om en udtalelse med stillingtagen til, om jordarbejde på det overdragne areal indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Der er således hverken foretaget forundersøgelse af Parcellen efter museumslovens § 26 eller en arkæologisk undersøgelse efter samme lovs § 27. Museumslovens almindelige regler finder anvendelse.

Det er museets generelle anbefaling, at der forud for bebyggelse af parcellen foretages en arkæologiske forundersøgelse for at afklare den arkæologiske status. Der er i delområdet øst for Tykhøjvej i lokalplan nr. 1032 registreret en jernalderboplads, og der er ved undersøgelse af tilstødende arealer til parcellen vest for Tykhøjvej observeret spor efter samme boplads. Det er på denne baggrund museets vurdering, at der er en forhøjet risiko for forekomst af fortidsminder, hvorfor en forundersøgelse kraftigt anbefales.

- 8.5 Parcellen, som ligger i byzone, er omfattet af lov om forurenede 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 kollektiv varmforsyning. Køber betaler eventuelle tilslutningsbidrag efter 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. Forsyningen sker fra Give Vandværk.

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.

10. Lokalplan, byggelinier mv.

- 10.1 Parcellen skal bebygges i overensstemmelse med den for området tinglyste lokalplan nr. 1032. Der gøres opmærksom på, at lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om arkitektonisk udtryk, anvendelse, byggelinjer, højder, mv.
- 10.2 Ejendommens bygninger og udendørsarealer skal have en arkitektonisk udformning, der overholder Vejle Kommunes arkitekturpolitik og Vejledningen om smukkere erhvervsområder i Vejle.

- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Køber betaler for overkørsel/indkørsel til parcellen. Placering og udformning aftales med Vejle Kommune, Teknik og Miljø, Vejafdelingen.
- 10.6 Køber er ansvarlig for enhver beskadigelse af anlagte vejstrækninger, gadeinventar, rabatter, ledninger, beplantninger og grønne arealer i forbindelse med byggearbejder på parcellen.
- 10.7 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 Videresalg

- 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 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.
- 11.3.3 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.
- 11.3.4 Ved videresalg med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen jf. pkt. 2, til kommunen. 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 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 videresalgsskødet.

- 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 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplan nr. 1032's område. Grundejerforeningen skal oprettes, når 25 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet stiller krav om oprettelse.

11.7.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, levende hegn samt private fællesveje, herunder også snerydning og glatførebekæmpelse.

- 11.7.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på arealerne, når Vejle Byråd stiller krav herom.
- 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 kablers 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 udstykningssagens godkendelse og endelige gennemførelse.

Vejle, den /

For Vejle Kommune:

Vejle, den / For

køber:

Som berigtigende advokat/rådgiver ønskes: _____