

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjerting

Matr. nr. 64, Hjerting Ejerlav, Hjerting
Beliggende: Mølvejgårdsvej 11, 6630 Rødding

K Ø B S A F T A L E

Undertegnede Vejen Kommune, Rådhuspassagen 3, 6600 Vejen, sælger og endeligt overdrager herved til medundertegnede

XXXX XXXX
XXXX
XXXX XXXXX

den sælger tilhørende ejendom

matr. nr. 64 Hjerting Ejerlav, Hjerting
Beliggende Mølvejgårdsvej 11, Hjerting, 6630 Rødding

Ejendommen er en ubebygget byggegrund.

Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 869 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen overdrages på nærmere aftalte vilkår:

1. **Generelle vilkår**

Køber overtager ejendommen i den stand, hvori denne forefindes, og som beset af køber.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Kommuneplan 2017 – rammeområde 19.B.20 – Hjerting.

Ejendommen skal forsynes med individuel opvarmning.

Købesummen er inklusiv tilslutningsbidrag til el, vand og kloak. Køber betaler tilslutningsbidrag mv. til de øvrige forsyningselskaber efter de respektive forsyningselskabers bestemmelser.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjørring

Køber giver ved sin underskrift tilladelse til, at sælger må udlevere købers kontaktoplysninger til de forsyningselskaber, der har forsyningspligt i området.

Ved overtagelsen af ejendommen bør køber sikre sig, at alle skelafmærkninger på grunden forefindes. Er dette ikke tilfældet, skal der inden 8 dage efter overtagelsen rettes henvendelse til Vejen Kommune, der herefter foranlediger skelafmærkningerne etableret på skadevolderens regning.

Salget sker uden præjudice for så vidt angår Vejen Kommunes myndighedsgodkendelse.

2. Betaling af købesum

Købesummen udgør kr. xxx.xxx,- inkl. moms.

Købesummen betales kontant ved overtagelsen.

Ved overskridelse af betalingsfristen beregnes renter ifølge renteloven.

Udgifter til eventuelle målere og stikledninger er ikke indeholdt i købesummen.

Vejen Kommune forbeholder sig ret til at hæve handlen, hvis den fulde købesum ikke betales til forfaldstid.

3. Ejendommens værdi

Ejendommens ejendomsværdi er pr. 1. oktober 2017 kr. 390.000.

4. Servitutter

Køber skal respektere de servitutter, der er tinglyst på ejendommen. Der henvises til tingbogens oplysninger herom.

5. Skæringsdag

Overtagelse sker pr. 10.07.18. Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende ejendommen. Byggeri kan tidligst påbegyndes på overtagelsesdagen.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjerting

6. Skråningsanlæg

Forekommer der niveauforskel på grunden i forhold til nabogrunde eller vejen, fordi grunden enten ligger højere eller lavere end vejen tilhører disse skråningsanlæg den enkelte grund. Den enkelte grundejer må selv bekoste eventuel sikring af skråningerne med græssåning, opsætning af sten, knækfliser, beplantning eller lignende.

7. Jordbundsforhold

Ejendommen sælges uden ansvar for jordbundsforholdene og dens egnethed som byggegrund.

Sælger yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af omkostninger til fundering.

Køber er dog berettiget til at kræve handlens tilbagegang, hvis køber, inden noget byggeri på grunden er påbegyndt, over for sælger kan dokumentere, at grunden ikke kan bebygges uden pilotering.

Ved behov for helt ekstraordinær fundering, kan der søges byrådet om handlens tilbagegang. Byrådet kan efter konkret vurdering beslutte at tage grunden tilbage, men er ikke forpligtet hertil.

Dokumentationen skal være baseret på en geoteknisk jordbundsundersøgelse, foretaget af en sagkyndig, der er godkendt af sælger.

Byggegrunden skal i så fald gå tilbage fri for nogen bebyggelse og fri for pantegæld og andre hæftelser eller byrder til den oprindelige købesum uden tillæg af renter, skatter eller andet, som køber måtte have udredt i sin ejertid. Dog skal sælger respektere de servitutter, der er pålagt byggegrunden ved offentlig foranstaltning.

Omkostningerne ved tilbagegangen betales af sælger. Sælger refunderer køber dennes udgifter til erhvervelse af tinglyst skøde. Desuden refunderer sælger købers afholdte udgifter ved den geotekniske undersøgelse mod at få overdraget materialet og konklusionerne. Der sker ingen rentegodtgørelse ved tilbagegangen.

Der er ikke foretaget en orienterende geoteknisk grundundersøgelse i området.

Sælger påtager sig intet ansvar for gener fra grundvand eller tilstrømning fra overfladevand, herunder tilstrømning fra gamle markdræn i forbindelse med byggeriet. Det samme gælder med hensyn til tilstrømning af grundvand eller overfladevand gennem sandårer i jordlagene.

Eventuelle drænledninger på byggegrunden kan omlægges, hvis de kommer i vejen for byggeri.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjerting

8. Arkæologiske undersøgelser

Der er ikke foretaget arkæologiske undersøgelser i området.

Hvis der på byggegrunden forekommer anlæg eller findes fortidsminder i forbindelse med jordarbejder, skal dette straks meddeles Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdsvej 2, 6650 Brørup og jordarbejdet indstilles i henhold til museumslovens regler herom.

9. Forurening

Ifølge oplysninger fra Region Syddanmark er der ikke kortlagt forurening på byggegrunden. Forureningsattest vedlægges.

Konstateres det inden byggeriet går i gang, at der forefindes forurening på grunden, forbeholder Vejen Kommune sig ret til at hæve handlen.

10. Byggepligt

Bebyggelse på byggegrunden skal være påbegyndt senest 2 år efter overtagelsen. I modsat fald kan sælger kræve grunden tilbage.

Nærværende bestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med tinglysning af nærværende købsaftale. Tinglysningen sker med prioritet forud for al pantegæld, næst efter de på ejendommen tinglyste servitutter og med påtaleret for Vejen Byråd.

Aflysningsbegæringen udarbejdes af køber og underskrives af Vejen Kommune. Aflysning af servituten kan finde sted efter færdigmelding af byggeri af et enfamiliehus.

10 a.

Hvis 2 års fristen, der er nævnt i punkt 10, er overskredet, har køber pligt til at lade byggegrunden gå tilbage, såfremt sælger ønsker det. Sælger tilbagebetaler købesummen uden tillæg af renter eller andre udgifter. Dog fratrækkes et gebyr på 10 % af købesummen.

Vejen Kommune udarbejder tilbagekøbsaftale og foranlediger denne tinglyst. Køber ifølge nærværende købsaftale betaler samtlige udgifter forbundet hermed og frigør byggegrunden for eventuelle servitutter og/eller pantehæftelser.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjerting

11. Forbud mod videresalg

Byggegrunden må ikke videresælges, før der er opført et enfamiliehus på grunden.

Forbuddet finder ikke anvendelse ved videresalg til medejer, ægtefælle, registreret partner eller samlever.

Forbuddet finder endvidere ikke anvendelse, såfremt køber ved handlens indgåelse har aftalt videresalg til en kommende køber, og der ved tinglysning af nærværende handel tinglyses adkomst til kommende køber, der ved sin underskrift tiltræder købsaftalens vilkår i sin helhed.

Vejen Kommune skal skriftligt tiltræde ethvert videresalg, indtil der er opført et enfamiliehus på grunden eller givet tilladelse efter punkt 11 a i nærværende købsaftale.

Nærværende bestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med tinglysning af nærværende købsaftale. Tinglysningen sker med prioritet forud for al pantegæld, næst efter de på ejendommen tinglyste servitutter og med påtaleret for Vejen Byråd.

Aflyningsbegæringen udarbejdes af køber og underskrives af Vejen Kommune. Aflysning af servituten kan finde sted efter færdigmelding af byggeri af et enfamiliehus.

11 a.

I særlige tilfælde kan Vejen Kommune give tilladelse til, at byggegrunden sælges i ubebygget eller delvist bebygget stand.

I givet fald tiltræder Vejen Kommune som påtaleberettiget købers anmeldelse af skødet. Servituten om videresalg og byggepligt aflyses ikke ved tilladelse til videresalg af en grund i ubebygget stand.

Herudover kan kommunen fastsætte yderligere betingelser for videresalget.

12. Skader i forbindelse med byggearbejdet

Hvis der sker skader på vejanlæg, stier, fortove eller græsarealer mv. som følge af byggeri, opgravninger, oplægning af materialer, transporter i forbindelse med byggearbejdet eller lignende, bærer køber det fulde ansvar herfor og skal betale for de nødvendige reparationer ud over den aftalte købesum. Reparationerne sker på sælgers foranledning og anvisning.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjørring

13.

Ren- og vedligeholdelse

Køber er forpligtet til at vedligeholde den ubebyggede grund. Der skal slås græs 4 gange om året – henholdsvis ca. april og maj før frøsætning af mælkebøtter og ca. juli før frøsætning af tidsler og senest ultimo august. Landskabsukrudt som bjørneklo og japansk pileurt skal ligeledes fjernes. I modsat fald kan Vejen Kommune foretage ren- og vedligeholdelse for købers regning.

14.

Tinglysning og omkostninger

Køber afholder udgiften til tinglysningsafgifter ved tinglysning af skøde og servitut.

Buch Advokatfirma I/S, Vejen, forestår ekspedition af skødet vedrørende digital tinglysning, og køber afholder udgiften hertil på kr. 3.750,00 inkl. moms. Såfremt at en eller flere købere ikke har dansk statsborgerskab betinges handlen af, at de krævede betingelser for køb af fast ejendom i Danmark kan opfyldes. Eventuelle yderligere udgifter forbundet hermed betales af køber.

Buch Advokatfirma I/S, Vejen, er ikke rådgiver for sælger, og advokatfirmaet må ikke være rådgiver for køber i denne handel.

Såfremt køber ønsker dokumenter gennemset af egen rådgiver/advokat, afholder køber selv eventuelle udgifter hertil.

15.

Fortrydelsesret

Købet er omfattet af reglerne om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Reglerne er:

Hvis køber vil fortryde sit køb, skal køber give sælger skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. Fristen regnes fra den dag, aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage eller Grundlovsdag.

Underretning om, at køber vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælger inden fristens udløb.

Hvis køber vil fortryde sit køb, skal køber desuden betale et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte købesum til sælger. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen.

Standardkøbsaftale for Mølvejgårdsvej 11, Hjerting

Vejen, den _____

Som køber:

XXXX XXXXXXXX

XXXX XXXXXXXX

Vejen, den _____

Som sælger:

Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

Egon Fræhr
Borgmester

Ole Slot
Kommunaldirektør