

# Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

Matr. nr. 3b og 3da, Nr. Holsted By, Holsted  
Beliggende: Vestergade 17 og 21A, 6670 Holsted

## 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 ejendomme

Matr. nr. 3b og 3da, Nr. Holsted By, Holsted  
Beliggende: Vestergade 17 og Vestergade 21A, 6670 Holsted

Ejendommene er ubebyggede byggegrunde.

Byggegrundenes areal udgør ifølge tingbogen:

Matr. nr. 3b: 3.345 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Matr. nr. 3da: 5.100 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Grundarealerne fremgår af vedlagte måleblad fra LandSyd I/S.

Byggegrundene overdrages på nærmere aftalte vilkår:

### **1. Generelle vilkår**

Køber afholder alle udgifter til den interne byggemodning på grundene.

Køber overtager byggegrundene i den stand, hvori disse forefindes, og som besat af køber.

"Lokalplan nr. 269, Boligformål – Åhaven, Holsted" er gældende for området.

Byggegrundene sælges kun til åben/lav boligbebyggelse bestående af almindeligt fritliggende parcelhuse eller til offentlige formål.

## Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

Køber er gjort særligt opmærksom på følgende punkter i lokalplan nr. 269:

- Dele af arealerne ligger inden for å-beskyttelseslinjen afkastet af Holsted Å. Indenfor å-beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet eller lignende. Å-beskyttelseslinjen skal respekteres i projektet.
- Kommende parceller til boligbebyggelse må minimum være 400 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
- Interne boligveje udlægges som private fællesveje.
- Nybygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel i forhold til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet som i forhold til omgivelserne.

Mindsteprisen er fastsat til 300,00 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusive moms og tilslutningsbidrag til kloak og eksklusiv tilslutningsbidrag til samtlige forsyningsselskaber.

Der er tilslutningspligt til fjernvarme.

Der er forbud mod etablering af elvarme.

Køber gøres opmærksom på, at der er begrænsede muligheder for placering af spildevandsledning, på grund af terrænet og at denne skal placeres så tæt på den oprindelige ledningsplacering som muligt. Den endelige placering af spildevandsledningen samt projekt for kloakering af grundene aftales nærmere med Vejen Forsyning A/S.

Den kommende spildevandsledning bliver tinglyst på ejendommene, som køber skal acceptere.

Udover købesummen og tilslutningsbidrag til kloak, er køber indforstået med at betale øvrige tilslutningsbidrag m.v. til forsyningsselskaberne for de boliger, som køber opfører på grundene. Køber undersøger selv hos de respektive forsyningsselskaber, hvilken praksis de har for betaling af tilslutningsbidrag m.v. ved opførelse af flere boliger.

Køber er gjort opmærksom på, at udstykningsplanen og vejprojektet for grundene skal sendes til godkendelse ved Vejen Kommune, Teknik & Miljø.

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

Ved overtagelsen af byggegrundene bør køber sikre sig, at alle skelafmærkninger på grundene 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.

# Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

## 2. Betaling af købesum

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

Købesummen betales kontant ved overtagelsen.

Ved overskridelse af betalingsfristen beregnes renter ifølge renteloven.

Tilslutningsbidrag til kloak er indeholdt i købesummen.

Øvrige udgifter til tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber er ikke indeholdt i købesummen.

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

## 3. Vurdering

Byggegrundene er kun foreløbigt vurderet af Vurderingsstyrelsen. Den foreløbige vurdering af grundværdien fra den 01.01.2024 udgør hhv.:

Vestergade 17: 1.012.000 kr.

Vestergade 21A: 1.545.000 kr.

## 4. Servitutter

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

## 5. Skæringsdag

Overtagelse sker pr. xx.xx.xxxx. Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrundene. Byggeri kan tidligst påbegyndes på overtagelsesdagen.

## 6. Terrænforhold

Der er terrænforskel i området. Eventuelle udgifter til sikringer af terrænforhold, afholdes af køber. Der henvises til lokalplan nr. 269 for nærmere oplysning herom.

# Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

## 7. Jordbundsforhold

Byggegrundene sælges uden ansvar for jordbundsforholdene og deres egnethed som byggegrunde.

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 grundene er påbegyndt, over for sælger kan dokumentere, at grundene 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 grundene tilbage, men er ikke forpligtet hertil.

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

Byggegrundene 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 byggegrundene 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.

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 skal respekteres og om fornødent omlægges, hvis bebyggelsen på grundene gør det nødvendigt. Eventuelt omlægning udføres for grundejers regning og efter nærmere aftale med Vejen Kommune, Teknik & Miljø.

## 8. Arkæologiske undersøgelser

Området er frigivet fra Museet på Sønderskov og skal ikke undersøges nærmere.

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

# Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

## 9. Forurening

Ifølge oplysninger fra Region Syddanmark er der ikke kortlagt forurening på byggegrundene.

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

## 10. Byggepligt

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

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

Aflysningsbegæringen udarbejdes af køber og underskrives af Vejen Kommune. Aflysning af servitутten kan finde sted efter færdigmelding af åben/lav byggeri.

### 10 a.

Hvis 2 års fristen, der er nævnt i punkt 10, er overskredet, har køber pligt til at lade byggegrundene 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 byggegrundene for eventuelle servitutter og/eller pantehæftelser.

## 11. Forbud mod videresalg

Byggegrundene må ikke videresælges, før der er færdigmeldt byggeri på grundene.

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

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

# **Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A**

## **11 a.**

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

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

## **12.**

### **Skader i forbindelse med byggearbejdet**

Hvis der sker skader på vejanlæg, stier, fortove eller græsarealer m.v. 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.

## **13.**

### **Ren- og vedligeholdelse**

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

## **14.**

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grundene i lokalplansområdet. Der henvises til lokalplanens bestemmelser herom.

Der kan ikke opkræves kontingent hos Vejen Kommune for usolgte grunde.

## **15.**

### **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.

## Standardkøbsaftale for Vestergade 17 og 21A

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.

Kommende køber accepterer at indtræde i de vilkår, der fremgår af nærværende købsaftale.

**Vejen**, den \_\_\_\_\_

Som kommende køber:

\_\_\_\_\_  
xxxx xxxxxxxx

\_\_\_\_\_  
xxxx xxxxxxxx

Vejen, den \_\_\_\_\_

Som sælger:  
Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

\_\_\_\_\_  
Frank Schmidt-Hansen  
Borgmester

\_\_\_\_\_  
Ole Slot  
Kommunaldirektør