

Standardkøbsaftale for Niels Skovgaards Vej, delområde 2

Matr. nr. 9xx, Askov By, Malt
Beliggende: Niels Skovgaards Vej xx, 6600 Vejen

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. 9xx, Askov by, Malt
beliggende Niels Skovgaards Vej xx, 6600 Vejen

Ejendommen er en ubebygget byggegrund.

Byggegrundens areal udgør ifølge tingbogen x.xxx m², heraf vej 0 m².

Byggegrunden overdrages på nærmere aftalte vilkår:

1.

Generelle vilkår

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

Byggegrunden ligger i området, der er benævnt "Niels Skovgaards Vej, delområde 2", lokalplan nr. 317 – Område til boligformål i Vejen Syd er gældende for området. Køber bør forud for byggeri på grunden have nærlæst bestemmelserne heraf.

Byggegrunden må kun anvendes til åben-lav boligformål.

Området er separatkloakeret. Køber kontakter Vejen Forsyning A/S når ejendommen er tilkøbt skelbrønden.

Standardkøbsaftale for Niels Skovgaards Vej, delområde 2

1.1 Overkørsler

For adresserne Niels Skovgaards Vej nr. 4, 6, 8, 10, 12, 26, 28, 44 og 46 (afhængig af overkørsels placering) gøres der opmærksom på, at udformning og opbygning af overkørsler, som krydser grøfter, åbne vandrender eller lave trug, skal udarbejdes i samarbejde med Vejen Kommune, for at sikre tilstrækkelig afvanding fra vejen.

Endvidere gøres køber bekendt med, at der fra hver boliglumme udgår en gang- eller cykelsti ud til de grønne arealer. Dette betyder, at der for adresserne Niels Skovgaards Vej nr. 14, 16, 20, 22, 30, 32, 40 og 42, ikke kan anlægges overkørsel ud til disse stier, men denne skal anlægges ud mod selve vejarealet.

For alle grunde gælder det, at køber er forpligtet til at undersøge specielle forhold omkring overkørsler, og at kontakte Vejen Kommune inden overkørsels udformning udarbejdes.

1.2 Forsyningsselskaber

Der er forbud mod etablering af elvarme.

Grundprisen er inklusive udgifter til alle slags vejanlæg, samt græsrabatter, gadebelysning, anlæg af fællesarealer og beplantning arkæologi, landinspektør, geoteknik m.v.

Købesummen er inklusive moms.

OBS: Sammen med købesummen opkræver Vejen Kommune et tilslutningsbidrag til kloak 77.901,08 kr., vand 36.125 kr., el 22.437,5 kr., varme 31.250 kr., Alle priser er inklusive moms.

I alt opkræves 167.713,58 kr. inklusive moms pr. boliggrund, da Vejen Kommune allerede har afholdt udgiften hertil.

Stikledning til fjernvarme, som ligger ud over 25 meter fra skel, afregnes direkte med Vejen Varmeværk a.m.b.a.

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

1.3 Skelafmærkninger

Ved overtagelsen af byggegrunden bør køber sikre sig, at alle skelafmærkninger på grunden forefindes. Er dette ikke tilfældet, skal der senest 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 Niels Skovgaards Vej, delområde 2

2.

Betaling af købesum

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

Købesummen betales kontant ved den juridiske overtagelse på skæringsdagen jf. pkt. 5.

Ved overskridelse af betalingsfristen beregnes renter ifølge renteloven.

Købesummen er inklusiv moms og eksklusive tilslutningsbidrag til øvrige forsynings-selskaber jf. punkt 1.

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

3.

Vurdering

Byggegrunden er ikke særskilt vurderet. Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter vort bedste skøn kr. xxx.xxx.

4.

Servitutter

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

Bestemmelserne i købsaftalens pkt. 10 og 11 vedrørende byggepligt og forbud mod videresalg er tinglyst på byggegrunden med prioritet forud for al pantegæld og med Vejen Kommune som påtaleberettiget. Tinglysningsdokument: 28.10.2024-xxxxxxxxxx

5.

Skæringsdag

Overtagelse sker pr. 16. december 2024. Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden. Byggeri kan tidligst påbegyndes på overtagelsesdagen.

6.

Skråningsanlæg

På grund af de eksisterende terrænforskelle i området kan der på en del byggegrunde forekomme skråningsanlæg, fordi grundene enten ligger højere eller lavere end vejen. Disse skråningsanlæg hører til de enkelte grunde, og den enkelte grundejer må selv bekoste eventuel sikring af skråningerne med græssåning, opsætning af sten, knækfliser, beplantning eller lignende.

Standardkøbsaftale for Niels Skovgaards Vej, delområde 2

7. Jordbundsforhold

Byggegrunden 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 piloting.

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 udrett 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 foretaget en orienterende geoteknisk grundundersøgelse i området. Undersøgelsesresultaterne er til rådighed for køber. Den orienterende geotekniske undersøgelse er en vejledning for køber om jordbundsforholdene i området.

Købers eventuelle brug af den orienterende geotekniske undersøgelse som grundlag for funderingen sker på købers ansvar, idet den orienterende geotekniske undersøgelse ikke kan anses for at være et tilstrækkeligt grundlag for at fastslå funderingens omfang ved byggeri.

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 der ikke er erklæret ved servitut påtegning på byggegrunden kan fjernes, hvis de kommer i vejen for byggeri.

Standardkøbsaftale for Niels Skovgaards Vej, delområde 2

8. Arkæologiske undersøgelser

Der er foretaget arkæologiske undersøgelser i området. Området er frigivet fra Museet Sønderkov og skal ikke undersøges nærmere.

Hvis der på byggegrunden forekommer anlæg eller findes fortidsminder i forbindelse med jordarbejder, skal dette straks meddeles Museet 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 servitutten 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 Niels Skovgaards Vej, delområde 2

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.

Aflysningsbegæringen udarbejdes af køber og underskrives af Vejen Kommune. Aflysning af servitutten 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. Servitutten 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 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 den ubebyggede grund. Der skal slås græs 2 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.

Standardkøbsaftale for Niels Skovgaards Vej, delområde 2

14. Grundejerforening

Der er pligt til medlemskab af grundejerforening. Medlemskabet indtræder ved overtagelsen. 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 skødet.

Buch Advokatfirma I/S, Vejen, forestår ekspedition af skødet vedrørende digital tinglysning, og køber afholder udgiften hertil på kr. 3.500,00 inklusive 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 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.

16. 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 skriftligt 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 Niels Skovgaards Vej, delområde 2

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

Thomas Reintoft
Kommunaldirektør