

KØBSAFTALE

Undertegnede:
Billund Kommune
Jorden Rundt 1 (herefter benævnt
7200 Grindsted sælger)
CVR-nr. 29189765

Sælger til:

og medunderskrevne
(herefter benævnt
køber)

parcelhusgrund på matr. nr. , [ejerlav], .

Adresse: [adresse]
Grundareal: m², heraf vej 0 m²

på følgende vilkår:

1.

Ejendommens tilstand

Ejendommen, der er en ubebygget parcelhusgrund, sælges som den er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende eventuelle ledninger og installationer, hegn, træer og anden beplantning.

Sælger oplyser, at ejendommens jord sælger bekendt ikke er forurenset.

Køber er gjort bekendt med den udarbejdede orienterende jordbundsundersøgelse for hele udstykningen, terræn- og kloakkoter, der er offentligt tilgængelig på Billund Kommunes hjemmeside

Køber opfordres til, inden projektering af den påtænkte bebyggelse, at foretage de fornødne undersøgelser vedrørende bund- og funderingsforhold.

Hvis der konstateres *uforudsete forhold* vedrørende geotekniske forhold og/eller forureningsforhold på ejendommen, der hverken burde eller kunne være konstateret af køber i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale, og disse forhold medfører meromkostninger til gennemførelse af købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete. Sælger refunderer sådanne uforudsete meromkostninger, der efter kommunens skøn samlet *overstiger* 50.000 kr. inkl. moms som en kulancemæssig refusion ud fra de faktisk dokumenterede og med sælger aftalte priser.

Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for *normale* funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således ikke kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:

- A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for overtagelsesdagen.
- B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer.
- C. Fundamentforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentbredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelsen af særlige projektkrav.
- D. Simple vandlænsning fra udgravninger.
- E. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
- F. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

2.

Byggemodning m.v.

Vej, fællesarealer og grønne områder m.v. etableres af sælger efterhånden som området udbygges. Billund Kommune bestemmer, hvordan etablering skal ske, og hvornår arbejdet iværksættes. Retningslinjer for færdiggørelse af vejanlæg i forbindelse med kommunale byggemodninger i boligområder findes på kommunens hjemmeside.

Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed. Køber kan som udgangspunkt forvente at få tilladelse til etablering af én vejadgang til ejendommen. Bredden for overkørsel reguleres for det meste i lokalplanen. Vejmyndigheden træffer dog endelig afgørelse om bredden efter en konkret vurdering.

Tilladelse til at forlænge eller etablere en ekstra overkørsel sker under forudsætning af, at vejmyndigheden skønner, at det ikke er til ulempe for trafikken eller vejafvandingen.

Billund Kommune etablerer og afholder omkostningerne til etablering af én asfaltrampe, de steder, hvor det af Billund Kommunes vurderes at være nødvendigt. Udgift til evt. forlængelse af asfaltrampe eller etablering af yderligere overkørsel afholdes af grundejeren.

Jord, værktøj og andre hjælpemidler, som måtte være henlagt eller henstillet midlertidigt på ejendommen i forbindelse med byggemodningsarbejder eller byggearbejder på naboejendommen medfølger ikke, og kan kræves fjernet af køber.

3.

Servitutter, byrder og rettigheder

Ejendommen sælges med de samme rettigheder, byrder og andre forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Grunden er omfattet af Lokalplan nr.

Køber er bekendt med og respekterer de på ejendommen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre byrder. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen for så vidt angår tinglyste servitutter.

Der er pålagt følgende bestemmelser, der er tinglyst servitutstiftende på ejendommen af sælger:

Den til enhver tid værende ejer er bekendt med, at denne har den fulde hegnspligt mod tilstødende ubebyggede kommunale grunde, indtil disse sælges jfr. Hegnslovens § 11.

Hegn imod vej, sti og fælles områder skal plantes i en sådan afstand fra skel, at hegnet stedse holdes på egen grund.

Den til enhver tid værende ejer renholder foran grunden fra overtagelsesdagen – se "Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser i Billund Kommune".

Den til enhver tid værende ejer må ikke sælge ejendommen i ubebygget stand, men Billund Kommune har ret til og kan vælge at tilbagekøbe grunden på samme vilkår, som hvis byggepligten ikke overholdes jfr. nedenstående.

Der er byggepligt således, at der senest 2 år efter overtagelsesdagen skal være påbegyndt en beboelsesbygning på ejendommen. Byggeri skal fortsættes kontinuerligt til det er færdiggjort, når det er påbegyndt.

Opfyldes byggepligten ikke, kan Billund Kommune kræve, at ejendommen tilbageskødes uden udgift for kommunen til den mindste pris af følgende to alternativer:

- 1) Den samme kontante pris, som køber har betalt for ejendommen uden tillæg af tilslutningsafgifter eller andet, som køber har betalt efter overtagelsen, og med fradrag af et evt. betalt acontobeløb/depositum
- 2) Markedsprisen vurderet af en af Billund Kommune udpeget ejendomsmægler

Køber afholder udgiften til ejendomsmægleren og hele tinglysningsafgiften i forbindelse med tilbageskødningen. Udført byggemodning og opførte bygningsdele overtages af Billund Kommune uden erstatning, og Billund Kommune kan modregne evt. udgifter i forbindelse med opførte bygningsdele i refusionen af købssummen, herunder nedrivning og bortskaffelsesudgifter.

Påtaleret har Billund Kommune.

Sælger erklærer, at der ikke i øvrigt påhviler ejendommen byrder, hverken tinglyste eller utinglyste.

4.

Overtagelse

Ejendommen overtages af køberen den _____, fra hvilken dato den henligger for købers regning og risiko i enhver henseende.

Byggeri må ikke iværksættes, før der foreligger byggetilladelse fra kommunen.

5.

Købesum

Købesummen for grunden inkl. evt. tilslutningsbidrag	
til spildevand ekskl. moms.....	kr.
Evt. vandtilslutningsbidrag ekskl. moms	kr.
Evt. tilslutning til el ekskl. moms.....	kr.
I alt ekskl. moms	_____kr.
+ moms 25 %.....	kr.

I alt inkl. moms	_____ kr.
Tinglysning af købsaftalens pkt. 6 (50 % af 1.750 kr.).....	_____ kr.
Retsafgift 6 promille af købesummen + evt. vandtilslutningsbidrag og Investeringsbidrag til el ekskl. moms	
(x 6 promille =) 50 % af 	_____ kr.
I alt	_____ kr.

6.

Gæld uden for købesummen m.v.

I købesummen er indeholdt udgifterne til byggemodning til skel og udstykning, ligesom der føres spildevandsledning frem til ejendommens skel, og der afsluttes med 1 skelbrønd for spildevand. Tilslutning og stikledninger på egen grund bekostes af køber. Tagvand skal i henhold til lokalplanen nedsives.

Tilslutningsafgifter til kollektiv varmforsyning og el m.v. afholdes af køber direkte til forsyningsselskaberne. Der henvises til forsyningsselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

Der kan efter købers bestemmelse og for købers regning ske tilslutning til fællesantenneanlæg for tv og FM. Der må ikke opsættes antenner, herunder parabler, på ejendommen.

Herudover påhviler der ikke ejendommen gæld af nogen art, hverken tinglyst eller utinglyst.

7.

Omkostninger

Omkostningerne ved tinglysning betales af parterne, i det indbyrdes forhold med halvdelen til sælger og køber. Der skal ske oprunding af den beregnede procentafgift til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Den underskrevne købsaftale vil efterfølgende blive tinglyst elektronisk. Tinglysningen skal underskrives elektronisk i Tinglysningsmappen af både sælger og køber.

8.

Grundejerforening

Der er i henhold til den gældende lokalplan pligt til at være medlem af en grundejerforening. Denne er oprettet på overtagelsestidspunktet, og køber indtræder i den som medlem på overtagelsesdagen med de rettigheder og pligter, der følger heraf.

Det bemærkes i den sammenhæng, at grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde og forestå driften af de områder, der fremgår af lokalplanen, uanset at disse formelt ikke er overdraget til grundejerforeningen. Det oplyses, at sælger i øvrigt er passivt medlem af grundejerforeningen, og at sælger som følge heraf ikke betaler kontingent. Sælger vil stå for mødeindkaldelse til grundejerforeningen, indtil 40 % af grundene er solgt, eller andre grundejere ønsker at overtage ansvaret herfor.

ELLER

Der er i henhold til den gældende lokalplan pligt til at være medlem af en grundejerforening.

Det bemærkes i den sammenhæng, at grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde og forestå driften af de områder, der fremgår af lokalplanen, uanset at disse formelt ikke er overdraget til grundejerforeningen. Det oplyses, at sælger i øvrigt er passivt medlem af grundejerforeningen, og at sælger som følge heraf ikke betaler kontingent.

9.

Fortrydelsesret

Køber har ret til at fortryde handelen inden 6 hverdage fra aftalens indgåelse. Fortrydelsesretten løber fra det tidspunkt, hvor sælger accepterer tilbudsgivers fremsendte købstilbud. Når sælgers accept af tilbuddet er kommet frem til køber, er handlen, jfr. oplysning om fortrydelsesret, bindende for køber og sælger. Køber har i forbindelse med indgivelse af købstilbud bekræftet, at køber er orienteret om fortrydelsesretten.

Såfremt køber fortryder handlen, skal dette meddeles Billund Kommune skriftligt inden nævnte frists udløb. Fortrydes handelen, tilkommer der sælger et beløb på 1 % af købesummen.

10.**Værdierklæring.**

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr.

ELLER

Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Parterne erklærer på tro og love, at ejendommens værdi i handel og vandel efter deres bedste skøn udgør kr. kr. svarende til købsprisen.

Som sælger:
Billund Byråd, den

Som køber:
 , den
