

# KØBSAFTALE

(Erhvervsareal)

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

Sælger til:

CVR-nr.  
(herefter benævnt køber)

Del af matr.nr. , [ejerlav], .

Adresse: [adresse]  
Grundareal: m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>

Grunden er vist på kortbilag dateret den

på følgende vilkår:

## 1.

### **Ejendommens tilstand**

Ejendommen, der er en ubebygget erhvervsgrund, 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 forurenet.

Køber er gjort bekendt med den udarbejdede orienterende jordbundsundersøgelse.

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

Sælger fraskriver sig som udgangspunkt ansvar for jordbundsforholdene i øvrigt, herunder for grundens bæredygtighed, med følgende undtagelse:

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 over 10 % af den aftalte købesum, dog mindst kr. 50.000,00 excl. moms til gennemførelse af købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete.

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. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde 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.

Konstateres der sådanne uforudsete forhold, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, medmindre sælger tilbyder køber at godtgøre sådanne uforudsete meromkostninger med det beløb, der overstiger 10 % af den aftalte købesum, dog mindst kr. 50.000,00. excl. moms, som en kulancemæssig refusion ud fra de faktisk dokumenterede omkostninger og med sælger aftalte priser.

Det er en betingelse for købers tilbagetræden fra købet,

- at køber afholder Billund Kommunes omkostninger til tilbageskødning, herunder tinglysningsafgift
- at køber udleverer samtlige bore – og andre relevante rapporter vedrørende jordbundsundersøgelsen uden beregning til sælger
- at ejendommen overdrages uden pantehæftelser og andre hæftelser en dem, køber respekterer i henhold til denne købsaftale
- at grunden ikke har været opgravet ud over, hvad der har været nødvendigt i forbindelse med den dokumenterede jordbundsundersøgelse.

## 2.

### **Byggemodning m.v.**

Overkørsel fra vej til ejendommen anlægges efter forud indhentet tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Park og Vej.

Omkostningerne til etablering af overkørslen fra skel og til kørebanekant betales af den til enhver tid værende ejer.

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.

(Hvis ejendommen skal udstykkes:

Ejendommen er under udstykning ved landinspektørfirmaet . Køber respekterer de servitutter, som i henhold til landinspektørens servituterklæring vedrører det solgte areal.)

Endvidere respekterer køber de servitutter, herunder eventuelle oversigtsservitutter, som ikke fremgår af den gældende lokalplan, som måtte blive krævet pålagt parcellen i forbindelse med udstykningen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. for Billund Kommune. Lokalplanen er gældende uden tinglysning, og kan ses på Billund Kommunes hjemmeside og på Erhvervsstyrelsens hjemmeside for planinformation:

<https://visplaner.plandata.dk/visplaner/lokalplaner.html>

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, og til den servituterklæring, der udfærdiges af Landinspektør i forbindelse med udstykning af det købte areal.

Følgende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld, med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter og byrder:

Den til enhver tid værende ejer er bekendt med, at denne har den fulde hegnspligt mod vej, sti og fælles områder, ligesom denne har den fulde hegnspligt mod tilstødende ubebyggede kommunale grunde, indtil disse sælges.

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 opført en lukket bygning på grunden.

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.
- 2) Markedsprisen vurderet af en af Billund Kommune udpeget ejendomsmægler.

Køber afholder udgiften til ejendomsmægleren og hele tinglysningsafgiften i forbindelse med tilbageskødningen. Ejendommen skal overdrages i samme stand som ved salget til køber, i ubebygget og ryddeliggjort stand. Udført byggemodning og overtages af Billund Kommune uden godtgørelse. Fremstår ejendommen ved tilbagekøbet ikke i samme stand som ved den oprindelige overtagelsesdag, kan Billund Kommune modregne alle afholdte udgifter i forbindelse fjernelse af opførte bygningsdele i refusionen af købssummen, herunder nedrivnings- og bortskaffelsesudgifter og eventuelle øvrige reetablerings- og rydningsomkostninger.

Påtaleret har Billund Kommune.

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

#### 4.

##### **Overtagelse**

Grunden overtages af køberen den \_\_\_\_\_, fra hvilken dato den henligger for købers regning og risiko i enhver henseende. Overtagelsestidspunktet er tillige skæring for skatter og afgifter.

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

#### 5.

##### **Købesum**

Grundpris	m2 grundareal af	kr.	kr.
Moms 25 %			kr.
Grundpris i alt			kr.

Kloaktilslutningsbidrag			
andele á	kr. pr. påbegyndt 800 m2		kr.
Moms 25 %			kr.

Købesum i alt at betale på overtagelsesdatoen \_\_\_\_\_ kr.

#### 6.

##### **Gæld uden for købesummen m.v.**

I købesummen er indeholdt kloaktilslutningsbidrag, udstykning af grunden og byggemodning til skel. Byggemodning omfatter ikke fortovsanlæg.

Der føres afløbsstik frem til ejendommen, og der afsluttes med skelbrønd, hvortil ejendommens afledning skal tilsluttes. Tilslutning og stikledninger på egen grund bekostes af køber.

Alle øvrige tilslutningsafgifter afholdes af køber direkte til forsyningsselskaberne. Der henvises til forsyningsselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

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.

Købers advokat/rådgiver forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen.

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

Kommunen afholder udgiften til udstykning.

## 8.

### **Kommunens samtykke m.v.**

Billund Kommune meddeler samtidig med underskrift på nærværende købsaftale samtykke til tinglysning af ovennævnte servitut. Samtykke meddeles i henhold til lovbek. nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning (planloven), § 42.

Billund Kommune bekræfter samtidig i henhold til planlovens § 42, stk. 2, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet ifølge planlovens § 13, stk. 2.

## 9.

### **Betingelser for udstykning** (Hvis under udstykning):

Handlen er betinget af udstykningens godkendelse i Geodatastyrelsen.

## 10.

### **Værdierklæring.**

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

Købers advokat/rådgiver:

Grindsted, den

### **Sælger:**

For Billund Kommune

\_\_\_\_\_  
Ib Kristensen, Borgmester

\_\_\_\_\_  
Ole Bladt-Hansen, Kommunaldirektør

, den

### **Køber:**

\_\_\_\_\_