

KØBSAFTALE

Vestergade 1a, 7080 Børkop

Undertegnede

Vejle Kommune
Skolegade 1
7100 Vejle

sælger og betinget overdrager herved til medundertegnede køber(e):

Navn: _____

CPR / CVR nr.: _____

Gade + husnr.: _____

Postnr. + by: _____

E-mail: _____

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom:

matr. nr. 4bi Børkop By, Gauerslund, med et tinglyst areal på 1970 m² heraf vej 0 m².
Ejendommen er beliggende Vestergade 1A, 7080 Børkop.

Ejendommen har været i offentlig udbud i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Nærværende købsaftale er indgået på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i det annoncerede udbudsmateriale samt de heri anførte bilag.

Parterne er enige om ejendommens beliggenhed og afgrænsning samt adgangsvejen hertil.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Der kan henvises til ejendommens blad i tingbogen, hvoraf fremgår, at der på ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

- 13.01.1909 brandmur – dokument om fælles brandmur/gavl m.v.
- 12.07.1990 lokalplan nr. 1.18.

Køber respekterer, at der på ejendommen skal tinglyses en ny servitut med indhold som anført i nedennævnte § 13.

For ejendommen gælder lokalplan nr. 1199, der udlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder butikker, boliger, liberale erhverv og offentlige formål.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende nærmere aftalte vilkår:

§ 1 Handlens omfang

Under overdragelsen er indbefattet de på ejendommen værende bygninger med disses jord-, mur og nagelfaste tilbehør, alle slags ledninger og installationer, faste lampesteder, anlæg og hegn, buskvækster, andre beplantninger samt i øvrigt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Der medfølger ikke løsøre. Ejendommen overtages uden særlig afmærkning af skel.

I det omfang, det forefindes på ejendommen, medfølger sanitet og alt i vægge og gulve, monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper, udvendige lamper, hårde hvidevarer, postkasse og renovationsstativer/holdere.

§ 2 Oplysninger

Sælger oplyser:

- at bygningsarealerne og oplysningerne i øvrigt ifølge BBR-ejermeddelelsen og tingbogsattesten kan afvige fra de faktiske forhold, og køber er indforstået med selv at tilrette eventuelle unøjagtigheder,
- at de på ejendommen værende bygninger og installationer sælger bekendt er lovlig opført, indrettet og benyttet, og at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ud over, hvad der er nævnt i udbudsmaterialet samt nærværende købsaftale,

- at eventuelle termoruder overtages i den stand, hvori de er og forefindes og beset af køber uden nogen form for garanti fra sælger for punkteringer og defekter,
- at der sælger bekendt ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke påhviler ejendommen gæld vedr. tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, varme, vand, kloak, rensning- og ledningsanlæg, og at der sælger bekendt ikke er planer om/truffet beslutning om, udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at ejendommen er fri for lejemål af enhver art,
- at ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenet. Der er ikke kortlagte områder på matriklen.

I tilfælde af ombygning, ændret anvendelse eller lignende, må køber påregne, at der kan blive stillet yderligere myndighedskrav for, at ejendommen lever op til gældende krav.

§ 3

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen overtages i den stand, hvor den er og forefindes og som beset af køber. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar med hensyn til ejendommens tilstand, herunder mangler på grund af jordbundens beskaffenhed, mangler for så vidt angår arealfravigelser og mangler ved bygningerne, synlige som skjulte, idet det bemærkes, at sælger ikke er bekendt med ejendommens tilstand ud over det i udbudsmaterialet samt det nærværende købsaftale nævnte.

Sælger fraskriver sig ligeledes ansvaret for så vidt angår retlige mangler, bortset fra vanhjemmel.

Køber erklærer sig udtrykkeligt bekendt med ovenstående klausul ved sin underskrift på nærværende købsaftale, ligesom køber samtidig hermed giver afkald på over for sælger at gøre misligholdelsesbeføjelser af enhver art gældende, herunder at kræve forholdsmæssigt afslag, erstatning eller kræve handlen hævet.

Handelsvilkårene, herunder ejendommens pris, er afstemt under hensynstagen hertil.

Køber erklærer i denne forbindelse at være blevet opfordret til sammen med egne rådgivere, herunder også byggeteknisk rådgiver, at foretage en nøje besigtigelse af hele ejendommen med installationer.

§ 4

Forbrugerbeskyttelse

Parterne er gjort bekendt med, at handlen ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse, herunder at køber har 6 hverdages fortrydelsesret, jf. lov nr. 391 af 14. juni 1995.

§ 5

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos Protector Forsikring på nyværdibasis under police nr. 708262-1.1 og dækningen omfatter bygningsbrand, stormskade samt husejerforsikring.

Sælger oplyser, at forsikringen ikke omfatter svamp og insekter, skjulte rør og udvidet rørskaade for så vidt angår nogen af bygningerne.

Køber bærer selv ansvaret for, at de af køber ønskede forsikringer kan tegnes i forbindelse med overtagelsen.

§ 6

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til den ____ / ____ 2018, fra hvilken dato ejendommen henligger for købers regning og risiko i enhver henseende.

I tilfælde af ildebrand og andre skader, for hvilke der er tegnet forsikring, er risikoen dog overgået til køber allerede fra tidspunktet for aftalens indgåelse med ret til at modtage forsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftales bestemmelser.

Ejendommen overtages hverken ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade møbler og andet inventar, herunder gamle hårde hvidevarer m.v.

Sælger afleverer ejendommen senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

§ 7 Købesum m.m.

Købesummen er aftalt til kontant kr. _____
skriver kr. _____ 00/100, der berigtiges kontant pr.
overtagelsesdagen.

Såfremt overtagelsesdagen falder mere end 3 måneder efter, at sælger har meddelt accept af nærværende købsaftale, forpligtiger køber sig til at stille sikkerhed for sine forpligtelser over for sælger ved, senest 6 hverdage efter sælgers meddelelse af accept af købstilbuddet, at udstede en almindelig uigenkaldelig betalingsgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut på, at den kontante købesum er til sælgers disposition senest pr. overtagelsesdagen. Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle, indsættes som garantibegunstiget.

Der fremsendes digital faktura senest 8 dage før overtagelsesdagen.
Købesummen frigives til sælger på overtagelsesdagen, mod at sælger indestår for, at køber modtager endeligt og anmærkningsfrit skøde på restancefri ejendom.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller bankgarantien ikke fremsendes rettidigt.

I tilfælde af forsinket betaling, forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (Nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jf. Rentelovens § 5 (pr. 01.08.2002 7 %), fra overtagelsesdagen og indtil betaling sker, eller – efter sælgers valg – enten til handlen eventuelt ophæves af sælger eller til den overtagelsesdag, som efter en ophævelse af handlen måtte blive fastsat i forbindelse med sælgers salg af ejendommen til anden side.

I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til advokat m.v.

Såfremt køber eller ny ejer på et senere tidspunkt måtte ønske at opføre yderligere byggeri på ejendommen i forhold til eksisterende bygningsareal på 1723 m², jf. BBR-meddelelsen, udløser dette en ekstra betaling pr. etagekvadratmeterbebyggelse baseret på markedsprisen på udnyttelsestidspunktet på grundlag af vurdering foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler udpeget af Vejle Kommune. Beløbet forfalder til kontant betaling til sælger 14 dage efter, at byggetilladelsen er meddelt. Denne forpligtelse for køber gælder indtil 10 år fra overtagelsesdagen.

Køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen forpligter sig til skriftligt og uden ugrundet ophold at meddele sælger, når der er meddelt byggetilladelse til udnyttelse af byggeretter, som overstiger de eksisterende 1723 m² bebyggelse.

Køber må påregne og bærer risikoen for, at den momsmæssige behandling af salget eventuelt kan afhænge af den påtænkte anvendelse af den eksisterende bygning.

Ejendommen sælges dog fra Vejle Kommunes side ikke med henblik på nedrivning.

Skal købesummen eller tillægssummen ifølge skattemyndighederne tillægges moms påhviler det således køber – i forholdet til sælger – at afregne moms af købesum og evt. tillægssum.

§ 8 Refusion

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring.

Eventuelle forfaldne ydelser før eller på skæringsdagen betales af sælger.

Køber drager omsorg for rettidig betaling af alle forbrugsafgifter og ejendomsskatter, der forfalder efter overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningskortene måtte lyde på sælgers navn.

Sælger sørger for aflæsning af forbrugsmålere pr. overtagelsesdagen. Sælger giver forsyningsselskaberne besked herom med meddelelse om ejerskifte.

Sælger sørger for evt. afmelding af PBS.

§ 9 Seneste ejendomsvurdering

Ejendommen er ved den senest foretagne ejendomsvurdering pr. 01.10.2016 vurderet til kr. 13.700.000 heraf grundværdi kr. 2.167.000.

Ovennævnte værdiansættelse tager udgangspunkt i ejendommens hidtidige anvendelse som er ”boligbygning til døgninstitution”. Køber må påregne, at eventuel overgang til ændret anvendelse kan medføre en ændret værdiansættelse.

Sælger oplyser, at ejendommen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må forvente, at ejendommen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derfor skal betales ejendomsskatter m.v. med hensyn til denne.

§ 10 Forsyningsforhold

Der henvises til ejendomsrapport, der indgår som bilag til denne købsaftale.

Køber gøres dog opmærksom på, at ejendommen i dag ligger i fælleskloakeret opland BK001, hvor der arbejdes på en separatkloakering efter ny spildevandsplan. Separeringen forventes at foregå i perioden 2025-2033.

§ 11 Miljøforhold

Der henvises til ejendomsrapport, der indgår som bilag til denne købsaftale.

§ 12 Momsreguleringsforpligtelse

Sælger erklærer, at der ikke på den solgte ejendom er nogen reguleringsforpligtelse for investeringsgoder, jf. lovbkg. nr. 966 af 14. oktober 2005 om merværdien med ændringer.

§ 13 Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende lysning

Overskydende jord

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes ren tiloversbleven fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på ejendommen. Fyldet leveres vederlagsfrit på det sted i kommunen, som kommunen anviser. For levering af fyld betaler den til enhver tid værende ejer i henhold til gældende takst.

Eksisterende ledningsforhold

Ledninger og kablers antal og placeringer skal altid påvises i marken af ledningsejerne, inden evt. gravearbejde påbegyndes.

Hvis ejendommens bebyggelse indebærer, at der skal ske flytning eller forstærkning af ledninger og kabler eller lignende, afholder køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen i det indbyrdes forhold til sælger/Vejle Kommune selv de eventuelt hermed forbundne udgifter.

Eksisterende drænledninger som eventuelt afskæres ved byggeriet skal genetableres. Omkostningerne hertil afholdes af køber eller den til enhver tid værende ejer.

Regulering af købesum

Ejendommen må ikke uden Vejle Kommunes forudgående godkendelse bebygges ud over de ved denne købsaftale forudsatte 1723 m² bebyggelse. Ved bebyggelse herudover reguleres købesummen i overensstemmelse med nærværende aftales § 7 således:

Såfremt køber eller ny ejer på et senere tidspunkt måtte ønske at opføre yderligere byggeri på ejendommen i forhold til eksisterende boligareal på 1723 m², heraf tagetage 449 m², heraf udnyttet

tagetage 271 m², jf. BBR-meddelelsen, udløser dette en ekstra betaling pr. etagekvadratmeterbebyggelse baseret på markedsprisen på udnyttelsestidspunktet på grundlag af vurdering foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler udpeget af Vejle Kommune. Beløbet forfalder til kontant betaling til sælger 14 dage efter, at byggetilladelsen er meddelt. Denne forpligtelse for køber gælder indtil 10 år fra overtagelsesdagen.

Køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen forpligter sig til skriftligt og uden ugrundet ophold at meddele sælger, når der er meddelt byggetilladelse til udnyttelse af byggeretter, som overstiger de eksisterende 1723 m² bebyggelse.

Køber eller den til enhver tid værende ejer bærer risikoen for den momsmæssige behandling af salget af ekstra byggeretter. Et eventuelt momsbeløb erlægges af køber/ejer.

Nærværende § 13 tinglyses servitutstiftende på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Kommune.

§ 14

Omkostninger og berigtigelse

Køber eller dennes rådgiver varetager handlens berigtigelse, herunder tinglysning af ny servitut. Der har ikke medvirket ejendomsmægler i nærværende handel.

Omkostningerne fordeles som følger:

Sælger:

- ½ - registrerings- og værdiafgift til skøde og ny servitut.

Køber:

- ½ - registrerings- og værdiafgift til skøde og ny servitut,
- Salær til egen rådgiver for handlens berigtigelse samt udfærdigelse af refusionsopgørelse.

Køber er forpligtet til at få tinglyst endeligt skøde senest 3 måneder efter overtagelsesdagen.

§ 15

Betingelser

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af betaling af købesummen samt refusionsbeløb i sælgers favør.

§ 16

Underskrifter og bilag

Købsaftalen består af 9 sider – herudover har køber modtaget:

Ejendomsdatarapport inkl. bilag, BBR-ejermeddelelse, tingbogsattest, tinglyste servitutter, skatter og afgifter 2017, forureningsattest, kort over vejforsyning, vurderingsmeddelelse, lokalplan nr. 1199, tilstandsvurdering, energimærkningsrapport og tegninger og dokument vedr. vilkår for udbud og tilbudsgivning.

Køber erklærer sig hermed bekendt med samt accepterer indholdet af ovenstående, som indgår i det samlede aftalegrundlag.

Sælger:

Vejle den / 2018
For Vejle Kommune

Køber:

Dato: / 2018
For køber
