

## **Købsaftale (Tiny House)**

Vejle Kommune, CVR nr. 29 18 99 00, sælger matr.nr. xxx Kølholt, Skibet med et areal på X m<sup>2</sup>, beliggende Tommeliden XX til

### **KØBER ADRESSE**

### **1. OVERTAGELSE:**

Overtagelsesdagen, der også er skæringsdag for udgifter og indtægter, er aftalt til

**overtagelsesdato**

### **2. KØBESUM:**

Købessummen er xxx kr., hvoraf moms udgør xxx kr.  
I alt skriver xxx kroner.

Vejle Kommune har som led i byggemodningen afholdt følgende tilslutningsudgifter til de respektive forsyningsselskaber, som er inkluderet i købesummen:

- Kloakforsyning for én boligenhed inkl. skelbrønd til spildevand.
- Elforsyning for én installation til maks. 3 x 25 amp.
- Vandforsyning med stikledning til grundskel.

Alle øvrige tilslutningsudgifter i forbindelse med tilslutning af grunden afregnes af køber direkte med forsyningsselskaberne.

### **3. BETALING:**

I forbindelse med Vejle Kommunes skriftlige accept af købers tilbud opkræves en udbetaling på 16.000 kr. + moms, svarende til i alt 20.000 kr. Restkøbessummen på XXX kr. inkl. moms betales kontant på overtagelsesdagen. Vejle Kommune fremsender forud for overtagelsesdagen elektronisk faktura til købers e-Boks.

Handlen er fra Vejle Kommunes side betinget af købesummens betaling. Vejle Kommune forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales på overtagelsesdagen.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jfr. Rentelovens § 5 (8%

pr. 13.5.2014), fra overtagelsesdagen til betaling sker eller til handlen hæves af kommunen.

Udbetalingen på 20.000 kr. inkl. moms tilbagebetales ikke, såfremt Vejle Kommune ophæver aftalen i henhold til ovenstående.

#### **4. EJENDOMSSKAT:**

Grunden er frem til overtagelsesdagen fritaget for grundskyld af grundværdien samt ejendomsbidrag. Køber skal fra overtagelsesdagen betale grundskyld af grundværdien samt ejendomsbidrag.

Det bemærkes, at grundskyld af grundværdien opkræves af Vurderingsstyrelsen, som køber henvises til at kontakte ved eventuelle spørgsmål hertil.

Ejendomsbidrag opkræves af kommunen.

#### **5. BYGGEPLIGT:**

Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsesdagen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommunes byggesagsafdeling og til senest 2 år efter overtagelsesdagen at påbegynde boligbyggeri på grunden og fortsætte byggeriet kontinuerligt.

Hvis køber ikke overholder ovennævnte frister, har kommunen ret til at købe grunden tilbage på vilkår som anført i pkt. 6.

#### **6. VIDERESALG OG TILBAGEKØB:**

##### **6.1 Videre salg**

Grunden må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, hvorved forstås, at byggeriet er opført og færdigmeldt til Vejle Kommunes byggesagsafdeling.

Tilladelse til videre salg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videre salg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Køber er forpligtet til at forelægge videre salgsaftalen for kommunen til godkendelse.

Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videre salg. Vejle Kommune kan fastsætte vilkår for godkendelse af videre salg i ubebygget stand.

Hvis grunden sælges med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videre salgsprisen inkl. moms og købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, til Vejle Kommune. Dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt ejendomsmægler og/eller advokat i forbindelse med videre salget kan dog fradrages med op til 42.000 kr. inkl. moms, dog maksimum 35.000 kr. ekskl. moms, hvis køber er momsregistreret. Endvidere kan betalt tinglysningsafgift til videre salgsskøde fradrages.

Såfremt køber er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter videresalg tillige den situation, at der sker ændring af ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lignende. Vejle Kommune har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet mv.

Såfremt der meddeles afslag på anmodning om tilladelse til videresalg, kan Vejle Kommune kræve grunden tilbageskødet på nedenstående vilkår.

## **6.2 Tilbagekøb**

Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe grunden.

Vælger Vejle Kommune undtagelsesvist at tilbagekøbe en grund, skal køber indhente en ejendomsmæglervurdering fra en af kommunen godkendt ejendomsmægler.

Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, skal grunden tilbageskødes til vurderingsprisen ekskl. moms med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr.

Er grundens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end eller svarende til købesummen inkl. moms, jf. pkt. 2, skal grunden tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af den til enhver tid gældende momssats.

Køber afholder alle udgifter forbundet med tilbageskødning af grunden.

Vejle Kommune er først forpligtet til at tilbagebetale købesummen jf. ovenfor, 10 dage efter, at der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde. Køber er ikke berettiget til renter af købesummen. Tilbagebetaling sker til den af køber oplyste NemKonto.

## **7. JORDBUNDSFORHOLD:**

### **7.1 Fundering**

Det planlagte byggeri skal etableres på punkt- eller skruefundament.  
Der kan derfor ikke etableres kælder.

### **7.2 Ansvarsfraskrivelse**

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

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

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

Handelsvilkårene, herunder grundens pris, er afstemt under hensyntagen 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 grunden.

### **8. BYGGEMODNING:**

Vejle Kommune etablerer:

- a. Fælles parkeringsplads, fælles affaldsløsning, hovedsti, diger i naboskel samt fællesarealer med grøfter på de arealer, som efter Vejle Kommunes beslutning overdrages til grundejerforeningen.
- b. Belysning af den fælles parkeringsplads og hovedstien.

Køber må påregne at byggemodningsarbejde uden for grunden først færdiggøres efter overtagelsen.

Grunden er af Vejle Museum frigivet til bebyggelse i medfør af museumslovens bestemmelser.

Som led i byggemodningen opsættes skelpæle, jf. grundens måleblad. Forefindes skelpæle ikke på grunden på overtagelsesdagen, jf. pkt. 1, skal køber inden 14 dage kontakte Vejle Kommune med henblik på reetablering. Herefter kan køber ikke længere gøre krav herpå gældende.

### **9. SPILDEVANDSFORHOLD:**

Ejendommen er spildevandskloakeret. Der er etableret ledninger til spildevand frem til grunden samt tilhørende brønd.

Skelbrønden er købers ejendom, og skal forblive i eller over terræn, således at den ikke kan stå under vand – dette da regnvand ikke må komme i spildevandssystemet.

Oplysninger om afløbsforholdene kan fås hos Vejle Spildevand A/S.

Køber betaler vandafledningsbidrag i henhold til Vejle Spildevand A/S' takster.

Det bemærkes, at eventuelle omfangsdræn ikke må tilsluttes spildevandskloakken.

### **10. REGNVANDSHÅNDTERING:**

Regn -og overfladevand skal i henhold til lokalplan nr. 1331 håndteres på overfladen i åbne grøfter.

### **11. REGNVANDSLAUG:**

Afledning af regnvand fra området bliver privatejet og udgifterne påhviler de tilsluttede ejendomme.

Køber er forpligtet til at deltage i et privat regnvandslaug, der skal varetage driften, afholde omkostninger m.v. af/til regnvandssystemet.

Regnvandslauget skal oprettes, når Vejle Kommune stiller krav herom.

Vejle Kommune fremsender forslag til vedtægter. De endelige vedtægter skal godkendes af Vejle Kommune.

### **12. GRUNDEJERFORENING**

Køber er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen i området, der skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, samt udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Vejle Kommune stiller krav herom.

Vejle Kommune fremsender forslag til vedtægter. De endelige vedtægter skal godkendes af Vejle Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til at tinglyse adkomst på de fællesarealer, vej- og stiarealer der ligger i området, hvis/når Vejle Kommune kræver det. Det præciseres, at det er Vejle Kommune, der afgør, hvilke af disse arealer, der skal overdrages til grundejerforeningen.

### **13. ELFORSYNING:**

Elforsyning med stikledning er fremført til grundskel.

Køber foranlediger selv etablering af el fra grundskel til forbrugsstedet, og afholder omkostningerne hertil.

Grunden er tilsluttet Trefor.

#### **14. VANDFORSYNING:**

Vandforsyning med stikledning er fremført til grundskel.

Køber foranlediger selv etablering af vand fra grundskel til forbrugsstedet, og afholder omkostningerne hertil.

Grunden er tilsluttet Trefor.

#### **15. VARMEFORSYNING:**

Der er individuel varmforsyning i området.

#### **16. BESKADIGELSER I FORBINDELSE MED BYGGERI:**

Køber er ansvarlig for beskadigelse af vejstrækninger, rabatter, gadeinventar, stier, regnvandsbassin og bufferareal dertil, grønne fælles friarealer, beplantninger og lignende som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med byggearbejdet.

Ved beskadigelse af dræn henvises til pkt. 17.

#### **17. GENERELLE BESTEMMELSER:**

Køberen skal respektere de på grunden tinglyste servitutter samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning og grundens bebyggelse. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Det påhviler køber selv at indhente samtlige myndighedsgodkendelser i forbindelse med grundens bebyggelse.

Der kan være drænledninger i området. Vedligeholdelse og eventuel omlægning eller reetablering af disse påhviler køber.

#### **18. OMKOSTNINGER:**

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af køber.

Køber berigtiger handlen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og afholder omkostningerne hertil. Skødet tiltrædes af Vejle Kommune af 2 tegningsberettigede. Når skødet er klar til underskrift, skal JURA, Vejle Kommune have skriftlig besked, hvorefter kommunen underskriver skødet digitalt, når købesummen er betalt. Umiddelbart efter

tinglysningen af skødet, påhviler det køber at give Vejle Kommune skriftlig besked herom.

Er endeligt skøde ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist og efter Vejle kommunes rykker herfor, er kommunen berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Køber betaler vederlag til egen advokat eller rådgiver. Vejle Kommune repræsenterer sig selv i handlen.

### **19. FORTRYDELSESRET:**

Ved sin underskrift på nærværende købsaftale erklærer køber at have modtaget orientering om fortrydelsesretten i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1123 af 22/09/2015.

Fristen for fortrydelsesrettens udnyttelse løber fra den dag, hvor Vejle Kommune har accepteret købers tilbud om at købe grunden.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring finder ikke anvendelse, da aftalen vedrører en ubebygget grund.

### **20. ØVRIGE**

Købsaftalen består af xx sider – herudover er køber gjort bekendt med følgende materiale, som er en integreret del af købsaftalen.

Lokalplan nr. 1361

Lokalplan nr. 1331

Fortrydelsesret

Oversigtskort

Måleblad

Deklaration om xx

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

**21. UNDERSKRIFTER:**

For Vejle Kommune:

Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	Vejle, den ____/____-____
CVR: 29 18 99 00	Stempel og underskrift: _____

Som køber(e):

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den    /    -
Underskrift	

Navn	
CPR / CVR nr.	
Dato	den    /    -
Underskrift	