KØBSAFTALE

(Almindelige vilkår for private 2014 for salg af villagrunde Anna Christiane Vej)

1.

Grunden:
Ejendommen er en ubebygget grund, som sælges i den stand, hvori den forefindes, og som beset af køberen med de på grunden evt. værende hegn, træer og andre beplantninger.

Refusion:
Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden. Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse. Der udfærdiges alene refusionsopgørelse vedr. eventuelt grundejerforeningsbidrag.

2.

Byggepligt:
Der er pligt til at bebygge grunden inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen. Såfremt denne pligt ikke opfyldes, er kommunen berettiget til at kræve grunden tilbageskødet uden udgifter for kommunen alene mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden forrentning. Ved tilbageskødning er køber endvidere forpligtet til at betale for Svendborg Kommunes afholdte udgifter i forbindelse med tilskødningen, herunder udgifter til tinglysning, registrering, advokat og ejendomsmægler.

Videresalg:
Det er ikke tilladt at videreoverdrage grunden i ubebygget stand, medmindre Svendborg Kommune giver samtykke. Grunden må i så fald ikke videresælges til højere pris end anskaffelsessummen med tillæg af eventuelt afholdte udgifter til tilslutningsafgift. Det er endvidere en forudsætning for samtykke til videresalg, at køber indtræder i den oprindelige byggepligts periode. Byggefristen løber således fortsat fra overtagelsesdagen i henhold til kommunens salg til den første køber.

Bestemmelserne om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand bliver tinglyst af Svendborg Kommune servitutstiftende forud for al pantegæld med Svendborg Kommune som påtaleberettiget.

3.

Servitutter:
Grunden overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Køber skal respektere de på grunden tinglyste servitutter, byrder og forpligtelser, hvorom der henvises til tingbogen samt yderligere servitutter, der måtte blive pålagt grunden i forbindelse med udstykningen.

Lokalplanforhold:
Køber forudsættes bekendt med lokalplanens bestemmelser for området, jfr. Lokalplan nr. 540 for Sofielund, Tankefuld Nord, som indeholder regler for byggeri m. m. på grunden.

4.

Fællesarealer, veje og stier:
Områdets fællesarealer, private fælles veje og fælles stier samt anlæg til afledning af regnvand, herunder grøfter, søer og vådområder bliver etableret af udstykkeren. Etableringen omfatter anlæg af grønne områder og beplantning. Den fremtidige drift og vedligeholdelse af disse arealer og anlæg overdrages efterfølgende til en grundejerforening i overensstemmelse med lokalplanen. Der henvises til kortbilag, der viser hvilke arealer, der overdrages, og hvilke arealer og anlæg, der anlægges og forbliver som offentlige.

Til hver grund er der etableret en overkørsel på 4 m i bredden. Der kan ikke gives tilladelse til at etablere flere overkørsler eller ændre på belægning på overkørslen.

Grundejerforening:
Køberen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Underskriften på købsaftalen vil samtidig være indmeldelse i grundejerforeningen.

5.

Arkæologiske interesser:
Svendborg Museum har foretaget prøvegravninger på arealet. Arealet er efterfølgende udgravet for arkæologiske fund, og grundene er frigivet. Såfremt man alligevel skulle støde på fund af arkæologiske interesser i forbindelse med byggeri, skal der rettes henvendelse til Svendborg Museum.

6.

Forsyningsforhold:
Der er ført stikledning til el, drikkevand og afløb til spildevand frem til skel. Yderligere etableres en afvandingskanal til overfladevand til hver grund.

Køber skal senest på overtagelsesdagen betale tilslutningsafgift for el, vand og kloak til Svendborg Kommune på konto i Danske Bank med reg. nr. 4366 og kontonr. 3224318650.

Tilslutningsbidrag http://www.vandogaffald.dk/selvbetjening/takstblad

Der er ikke kollektiv varmeforsyning i området.

7.

Bundforhold:
Køberen overtager byggegrunden i den stand, hvori den forefindes og som beset af køberen.

Sælger fralægger sig ethvert ansvar vedrørende grundens bundforhold, herunder bæreevne, dræn og eventuel forurening. Køber er dog berettiget til for egen regning at lade bundforholdene undersøge og såfremt sådanne undersøgelser bevirker, at køberen ikke ønsker at erhverve grunden, kan køberen træde tilbage fra handlen.

En sådan tilbagetræden forudsætter, at meddelelse gives herom senest 2 måneder efter overtagelsesdagen. Ved tilbagetræden tilbagebetales købesummen uden renter og hver part afholder egne omkostninger.

Som alternativ til at træde tilbage fra handlen yder sælger et forholdsmæssigt afslag, såfremt køber dokumenterer jordbundsproblemer i form af manglende bæreevne/forurening.

Det er en betingelse for evt. afslag, at kommunen inddrages forinden funderings- og eller oprydningsarbejdet påbegyndes. Det forholdsmæssige afslag udgør halvdelen af de ekstra funderingsudgifter, der ligger ud over 40.000 kr. Kommunens afslag vil dog maksimalt kunne udgøre 70.000 kr. Der kan her ud over ikke rejses noget krav mod sælger, hverken i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Såfremt byggemodningen ikke er til hinder herfor, kan køber forinden overtagelsesdagen foretage jordbundsundersøgelser af grunden efter forudgående tilladelse fra kommunen.

Dræn:
På de enkelte grunde kan forekomme ældre dræn, som ikke er kortlagt. Hvis drænet er vandførende skal det reetableres. Der ydes ikke forholdsmæssigt afslag for drænproblemer.

8.

Fortrydelsesret:
Aftalen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Dette betyder, at køber inden 6 hverdage fra aftaleindgåelse kan fortryde købet, hvis køber erlægger 1% af købesummen i godtgørelse.

9.

Misligholdelse:
Kommunen forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

Såfremt kommunen hæver handlen, skal køberen afholde samtlige udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køberen her ud over skal godtgøre kommunen udgifterne ved den oprindelige overdragelse.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Handlens berigtigelse:
Handlens berigtigelse foretages af køber, herunder tinglysning af overdragelsen.

Omkostninger:
Omkostninger i form af registreringsafgift og tinglysningsafgift afholdes med af køber

Hver part betaler egne omkostninger til eventuel advokat.

Udstykningsomkostninger afholdes af sælger.

Omkostninger i forbindelse med udfærdigelse af bankgaranti er for købers egen regning.

Undertegnede tilbyder herved at købe Anna Christiane Vej nr._____ på _____ m².

Mindsteprisen pr. m² udgør 900,00 kr. inkl. moms.

Til en samlet pris på _____kr.

Skriver_____kr.

Berigtigelse af købesum:
Ved købsaftalens underskrift, eller senest 14 dage efter underskrift foranlediger køber, at købers pengeinstitut fremsender bankgaranti til Svendborg Kommune. Bankgarantien skal tjene til sikkerhed for købers opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til aftalen om køb af grunden. Bankgarantiens størrelse svarer til købesummens størrelse plus tilslutningsafgifter. Garantien erstattes af kontant deponering til Svendborg Kommunes pengeinstitut senest pr. overtagelsesdagen.

Garantibeløbet/det deponerede beløb skal frigives til Svendborg Kommune, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Hvis handlen misligholdes af køber, inden der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, skal garantien/det deponerede beløb som nævnt ovenfor helt eller delvis udbetales til Svendborg Kommune, når en af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis frigivelse.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav som Svendborg Kommune har overfor køber som følge af misligholdelsen.

Når der er betalt under garantien eller denne på anden måde er ophørt, skal garantibrevet tilbageleveres til pengeinstituttet.

Deponeringsbeløbet indbetales på kommunens konto i Danske Bank med reg. nr. 4366 og konto nr. 3224 318650.

Køber kan i stedet for at stille bankgaranti foretage deponering af købesummen plus tilslutningsafgifter ved pengeinstitut, som har opnået justitsministeriets godkendelse som forvaringssted. Frigivelse af det deponerede beløb sker efter samme vilkår som ved frigivelse af garantibeløbet.

Overtagelsesdag:
Overtagelsesdagen fastsættes til den _____, der tillige er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden. (seneste overtagelsesdag er 2 måneder + løbende måned fra afgivelse af bud).

Køber erklærer ved sin underskrift at være bekendt med nærværende købsaftales vilkår, der er gældende for nærværende handel.

Advokat, der skal berigtige handlen: _____

_____

Køber: Navn: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Tlf.:

E-mailadresse:

Den / 2014

_____ _____
Underskrift Underskrift

Accepteret af Svendborg Kommune som sælger:

Efter bemyndigelse på Byrådets møde den 24-06-2014
p.b.v.

Svendborg, den / 2014

Lars Erik Hornemann
Borgmester

/

Erik Meldgård Bendorf
Kommunaldirektør