

Afgift: kr.

Akt: skab

nr.

(udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav: Trelde by, Fredericia Jorder

Matr.nr.: 6ek

Beliggende: Fjordalléen 48

j.nr.: 22/7177

Købsaftale

Fredericia Kommune sælger herved den Fredericia Kommune tilhørende ubebyggede grund matr.nr. 6ek, Trelde by, Fredericia Jorder, beliggende Fjordalléen 48, med et areal af 804 m², til

Navn (e):

Adresse:

By:

CVR-nr. (kun firma)

Grunden er udlagt til åben lav boligbebyggelse.

For handelen er aftalt følgende nærmere vilkår:

1.

Grunden overdrages, således som den nu er og forefindes, hvortil kommer andel i vej, sti og fællesarealer samt alle på grunden værende træer, hegn, buske, vækster, randbeplantninger og grundens rette tilliggende og tilhørende.

Grunden er beliggende ved privat fællesvej og sælges i byggemodnet stand.

Køber er gjort bekendt med, hvad byggemodningen omfatter i henhold til salgsmaterialet på kommunens hjemmeside.

Sælger oplyser, at jordbundsforholdene i udstykningen på Fjordalléen består af fedt moræneler / meget fedt moræneler.

Handlen kan ikke betinges af godkendelse fra købers advokat eller anden rådgiver eller andre forbehold.

A. Det solgtes bæreevne:

Området i Østerby er kendetegnet ved, at der ofte træffes fedt til meget fedt ler i funderingsniveau. Sælger oplyser, at jordbundsforholdene i udstykningen for Fjordalléen består af fedt moræneler / meget fedt moræneler.

Sælger har fået foretaget en vejledende geoteknisk undersøgelse på hver enkelt grund i lokalplanens delområde 3. Jordbundsundersøgelserne viser generelt et muldlag på 0,3 – 0,4 m. Dog er der fundet undtagelser på et par af grundene, hvor der træffes fyldlag bestående af muld- og lerlag. De nærmere værdier fremgår af undersøgelserne.

Der træffes i overvejende grad meget fedt moræneler på parcellerne, som medfører øget funderingsdybde, krav om armering af fundamenter og gulve samt etablering af omfangsdræn. Pga. jordbundsforholdene i området skal ændringer i lerets vandindhold under funderingsdybde begrænses mest muligt. Træer og buske skal placeres med en afstand af mindst halvanden gange bevoksningens højde (fremtidig højde) fra huset (f.eks. skal et 3 m højt træ placeres 4,5 meter fra huset).

Jordbundsundersøgelsen samt beregning over forventede udgifter til fundering findes på kommunens hjemmeside, og er en del af aftalen om køb af grunden. Køber erklærer ved indgåelse af købsaftalen at være bekendt med jordbundsanalysen for grunden samt beregning over forventede udgifter til fundering.

Købers opmærksomhed henledes på, at den geotekniske rapport alene afdækker jordbundsforholdene på netop det sted på parcellen, hvor boreprøven er foretaget, og at jordbundsforholdene kan afvige væsentligt andre steder på parcellen.

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til forinden byggeri påbegyndes, for egen regning, at undersøge det solgtes bæreevne. Undersøgelsen foretages ved et specialiseret firma indenfor det geotekniske område.

Viser købers undersøgelser, at der er væsentlige mangler ved det solgtes bæreevne, som ligger udover resultaterne af sælgers udførte undersøgelser, er køber senest 10 uger fra skødets underskrift berettiget til at træde tilbage fra handlen. Sælger yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af ekstra funderingsomkostninger, idet der ved fastsættelsen af mindstepriser er taget højde for resultatet af jordbundsundersøgelsen.

Ved væsentlige mangler ved det solgtes bæreevne forstås mangler, der forudsætter nødvendig dokumenteret ekstrarunding, der ligger udover resultaterne fra sælgers jordbundsundersøgelser samt beregning af udgifter til funding, og som medfører dokumenterede udgifter på mindst 20% af købesummen, som anført i nærværende købsaftale. Er omkostningerne mindre end anført i foregående punktum kan køber ikke træde tilbage fra handlen eller i øvrigt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Køber kan i øvrigt ikke gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning heraf.

Omkostningerne i forbindelse med købers tilbagetræden fra handlen begrundet i det solgtes bæreevne afholdes af køber og sælger med halvdelen hver.

B. Forureningsforhold:

Sælger oplyser, at sælger ikke har kendskab til, at jorden skulle være forurenet med olie- eller kemikalierester eller lignende, og at der heller ikke sælger bekendt har verseret miljøsager herom.

Køber er berettiget til og opfordres til forinden byggeri påbegyndes, for egen regning, at foretage en miljøundersøgelse af grunden. Såfremt der konstateres væsentlig forurening på grunden, er køber senest 10 uger fra skødets underskrift berettiget til at træde tilbage fra handlen. Køber kan i øvrigt ikke gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning heraf.

Ved væsentlig forurening forstås forurening, som medfører nødvendige dokumenterede oprensning for ejendommens ibrugtagning som beboelsesejendom og som medfører dokumenterede omkostninger på mindst 10% af købesummen, som anført i nærværende købsaftale. Er omkostningerne mindre end anført i foregående punktum kan køber ikke træde tilbage fra handlen eller i øvrigt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Omkostningerne i forbindelse med købers tilbagetræden fra handlen begrundet i forureningsforhold afholdes af køber og sælger med halvdelen hver.

2.

Grunden sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejer, i hvilken forbindelse der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Bebyggelse af grunden skal påbegyndes senest 2 år efter overtagelsesdagen. Hvis denne betingelse ikke opfyldes, er Fredericia Kommune berettiget – men ikke forpligtet – til at tilbagetage grunden til samme pris som ved nærværende handel med fradrag af 1 % og uden udgift til handelsomkostninger for Fredericia Kommune. Denne ret til tilbagetagelse af grunden kan dog kun finde sted indtil 2,5 år efter overtagelsesdatoen. Den til enhver tid værende ejer betaler i så fald indtil datoen for Fredericia Kommunes overtagelse de på grunden påhvilende skatter og afgifter.

Grunden må ikke yderligere udstykkes uden efter særlig godkendelse af Fredericia Byråd.

Sælgeren er i tilfælde af køberens misligholdelse af handlen, herunder misligholdelse vedrørende overtagelsen, berettiget - men ikke forpligtet - til at annullere handlen, og grunden overtages i så tilfælde af sælgeren til samme pris som ved nærværende handel og uden udgift til handelsomkostninger for Fredericia Kommune. Køberen betaler i så fald indtil datoen for sælgerens overtagelse de på grunden påhvilende skatter og afgifter. Herudover betaler køber et tillæg på 1% af købesummen.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig til at være medlem af den for området oprettede grundejerforening. Grundejerforeningens vedtægter er tinglyst på ejendommen. Til

sikkerhed for de enkelte medlemmers opfyldelse af disses forpligtelser overfor grundejerforeningen, er grundejerforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende i hver ejendom for et beløb af kr. 25.000,00 forud for al pantegæld.

Der foreligger ikke lokalplanpligt.

3.

Overtagelsesdagen er fastsat til (op til 6 måneder efter indgåelse af købsaftale), fra hvilken dato grunden henligger for købers regning og risiko i enhver henseende. Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for de på grunden påhvilende skatter og afgifter. Køber betaler fra overtagelsesdagen påhvilende grundskatter og afgifter, som falder på nærværende grund. Beløbet betales kontant.

4.

Købesummen er aftalt til kr. skriver kroner (købesummen angivet i bogstaver)
00/100 inklusive moms.

I købesummen er inkluderet tilslutningsbidrag til kloak, inkl. moms.

Byggemodnings-/tilslutningsafgifter til el, vand og fjernvarme er inkluderet i købesummen.

Ejendommens offentlige vurdering udgør kr. 521.300.

Vilkårene for tilslutning af fjernvarme, el og vand på ejendommen aftaler køber med de respektive forsyninger. Udgift for tilslutning fra hhv. elskab, vandstikledning og kloak fra grundskel og til forbrugsstedet skal udføres af autoriserede installatører, og udgiften hertil betales af køber.

Købesummen inkl. tilslutningsafgifter forfalder til kontant betaling på overtagelsesdagen. Såfremt betaling ikke finder sted rettidigt, forrentes beløbene med en rentesats, der svarer til den til enhver tid gældende officielle diskonto med et tillæg på 5 % p.a.

Køber bærer det fulde ansvar for udbedringer af eventuelle skader på vejstrækninger, rabatter, gadeinventar, stier, friarealer, beplantninger, ledningsanlæg, kabelskabe mm enten som følge af opgravninger eller transporter i f m byggearbejdet. Udgifter til reparation af skader påhviler bygherren, og ligeledes hvis vejbrønde skal tømmes for byggematerialer fra dit byggeri. Undgå at sand, grus og andet vejmateriale ikke ledes i vejbrøndene.

Købers ansvar omfatter også beskadigelser, som forårsages af 3. mand med tilknytning til køber, f.eks. entreprenør.

Eventuelle eksisterende dræn, som fremkommer under byggeriet, skal reetableres på købers regning. Drænet føres eksempelvis udenom huset.

5.

Køber kan træde tilbage (fortryde) fra aftalen om køb af grunden efter reglerne i lov nr. 1123 af 22.09.2015, kap.2, om forbrugerbeskyttelse og bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom.

6.

De med handelen forbundne omkostninger vedrørende registrerings- og tinglysningsafgift betales af køber. Købsaftalen er udfærdiget af sælger.

Handlens berigtigelse og refusionsopgørelse:

Nærværende handel berigtiges af køber (købers advokat), der udfærdiger skøde og evt. refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet og som ligeledes forestår udfærdigelse og tinglysning af eventuelle servitutter, som er forudsat i forbindelse med ejendommens erhvervelse og bebyggelse. Berigtigelse af handlen skal ske senest 2 måneder efter overtagelsesdagen.

Fredericia, den
Som køber



Købers underskrift



Navn på køber (med blokbogstaver)

Fredericia, den
Som sælger – Fredericia Kommune

Steen Wrist Ørts
Borgmester



Købers underskrift



Navn på køber (med blokbogstaver)

Camilla Nowak Kirkedal
Kommunaldirektør