

Ejerlav: Skodborg ejerlav, Skodborg

Del af matr. nr.: 2
Beliggende: Gl. Vejenvej, Skodborg
6630 Rødding

K Ø B S A F T A L E

Vejen kommune
Rådhuspassagen 3
6600 Vejen
CVR-nr.: 29189838

overdrager herved til

CVR-nr.:

den sælger under udstykning tilhørende ejendom

**del af matr. nr. 2, Skodborg ejerlav, Skodborg beliggende
Gl. Vejenvej, Skodborg, som vist på vedlagte kortbilag.**

Ejendommen matr. nr. 2, Skodborg ejerlav, Skodborg, er under udstykning ved LandSyd i Vejen.

Ejendommen er en ubebygget erhvervsgrund.

Det samlede erhvervsareal udgør ca. 36.650 m².

Arealet må ikke udstykkes i grunde, der er mindre end 10.000 m² jfr. den gældende lokalplan 292.

Ejendommen overdrages på nærmere aftalte vilkår:

1. Generelle vilkår

Køber overtager ejendommen i den stand, hvori denne forefindes, og som beset af køber.

Der etableres ikke fortovsanlæg i området.

Udover grundprisen betaler køber tilslutningsbidrag m.v. til Skodborg Vandværk, Vejen Forsyning A/S, Evonet A/S m.fl. efter de respektive forsyningsselskabers bestemmelser. M.h.t. oplysning om priser og betalingstidspunkter henvises til de respektive forsyningsselskaber.

Vejen Forsyning A/S opkræver tilslutningsbidrag til kloakforsyningen.

Tilslutningsafgifter afregnes direkte mellem grundkøber og det respektive forsyningsselskab, og er Vejen Kommune uvedkommende.

Ejendommen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ønskes andre muligheder, tages der kontakt til Vejen Kommune for en drøftelse af projektet.

2. Overtagelsesdag

Overtagelse er fastsat til den **1. marts 2019**, fra hvilken dato ejendommen i enhver henseende henligger for købers regning og risiko.

3. Servitutter

Køber skal respektere de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, samt de servitutter der ifølge landinspektørattest bliver pålagt ejendommen i forbindelse med udstykningsen.

Servitutter kan rekvireres ved henvendelse til Vejen Kommune.

4. Grundpris

Mindsteprisen for erhvervsarealet udgør kr. 40,00 pr. m² ekskl. moms.

Mindsteprisen er ekskl. tilslutningsafgifter til de respektive forsyningsselskaber.

Grundprisen betales kontant ved overtagelsen.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, hvis den fulde grundpris ikke betales til forfaldstid.

Efter landinspektørens endelige opmåling reguleres grundprisen i forhold hertil uden renter.

5. Værdierklæring

Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter vort bedste skøn kr. xxxx.

6. Jordbundsforhold

Ejendommen sælges uden ansvar for jordbundsforholdene og dens egnethed som byggegrund. Køber er dog berettiget til at kræve handlens tilbagegang, såfremt køber, inden noget byggeri på grunden er påbegyndt, over for sælger har dokumenteret, at grunden ikke kan bebygges som forudsat ved handlen uden ekstrafundering og/eller pilotering. Dokumentation skal være baseret på en geoteknisk jordbundsundersøgelse, foretaget af en af sælger godkendt sagkyndig.

Ejendommen skal i så fald gå tilbage fri for nogen bebyggelse og fri for pantegæld og andre hæftelser eller byrder til den oprindelige købesum uden tillæg af renter, skatter eller andet, som køber måtte have udredt i sin ejertid. Dog skal sælger respektere de servitutter, der er ejendommen pålagt ved offentlig foranstaltning.

Omkostningerne ved tilbageskødningen betales alene af sælger, der i øvrigt refunderer køber dennes udgifter til skøde ved erhvervelsen og yderligere refunderer køber de af denne afholdte udgifter ved den geotekniske undersøgelse mod at få overdraget materialet og konklusionerne. Der sker ingen rentegodtgørelse ved tilbageskødning, fordi køber har mulighed for at foretage den nævnte geotekniske undersøgelse allerede inden købesummens betaling, hvis køber ønsker det.

Der er ikke foretaget jordbundsundersøgelser på arealet.

Sælger påtager sig intet ansvar for gener fra grundvand eller tilstrømning fra overfladevand, herunder tilstrømning fra gamle markdræn i forbindelse med byggeriet. Det samme gælder med hensyn til tilstrømning af grundvand eller overfladevand gennem sandårer i jordlagene.

Sælger yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af ekstra funderingsomkostninger.

7. Arkæologiske undersøgelser

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på arealet, og der er igangsat en nærmere undersøgelse/udgravning af en mindre del af arealet ca. 2.000 m².

Økonomiske udgifter til arkæologiske undersøgelser og udgravninger afholdes af Vejen Kommune.

Forekommer der anlæg eller gøres fund af arkæologisk interesse i forbindelse med jordarbejder, skal dette straks meddeles til Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdsvej 2, 6650 Brørup, tlf.: 75 38 38 66, og jordarbejdet indstilles i henhold til Museumslovens § 27.

8. Skråningsanlæg

På grund af de eksisterende terrænforskelle i området kan der på grunden forekomme skråningsanlæg, fordi grunden enten ligger højere eller lavere end vejen. Disse skråningsanlæg hører til ejendommen, og grundejeren må selv bekoste eventuel sikring af disse skråninger med græssåning, opsætning af sten, knækfliser, beplantning eller lignende.

9. Forureningsstatus

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matr. nr. 2, Skodborg ejerlav, Skodborg.

Der vedlægges jordforureningsattest fra Region Syddanmark af 14. januar 2019.

10. Jordflytning

Byzoneområder klassificeres som lettere forurenede jfr. jordforureningsloven.

Flytning af jord bort fra ejendommen matr. nr. 2, Skodborg ejerlav, Skodborg, der er områdeklassificeret, er omfattet af jordforureningslovens anmeldepligt. Jorden skal deponeres/behandles som lettere forurenede jord, og der er krav om analyse af jorden.

Regulativ for jordflytning i Vejen Kommune vedtaget af Vejen Byråd den 7. februar 2012 **vedlægges**.

11. Byggebestemmelse – byggelinjer

Lokalplan nr. 292 er gældende for erhvervsområdet.

I henhold til lokalplanen er der fastlagt byggelinjer til reservation af areal til støjvold eller beplantningsbælter langs den øst-, vest- og nordlige grænse af lokalplanområdet i en afstand af ca. 20 m fra grænsen.

Byggelinjerne fremgår af lokalplanen og oversigtskort med eksisterende ledninger m.m.

12. Byggepligt/videresalg

Bebyggelse på grunden skal være påbegyndt senest 2 år efter overtagelsen.

I modsat fald skal køberen være pligtig til at tilbageskøde kommunen grunden, såfremt kommunen ønsker det, mod tilbagebetaling af købesummen uden renter eller andre udgifter. Tilbageskødningsudgifterne betales af den tilbageskødende, der ligeledes frigør grunden for evt. servitutter eller pantehæftelser.

Grunden må ikke videresælges, før bebyggelse er foretaget.

Nærværende bestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med tinglysning af det endelige skøde. Tinglysningen sker med prioritet forud for al pantegæld, næst efter de på ejendommen tinglyste servitutter og med påtaleret for Vejen Byråd.

Aflysning af servituten kan finde sted efter færdigmelding af byggeri på ejendommen.

13. Skader i forbindelse med byggearbejdet

Hvis der sker skader på vejanlæg, stier, fortove eller græsarealer mv. som følge af byggeri, opgravninger, oplægning af materialer, transporter i forbindelse med byggearbejdet eller lignende, bærer køber det fulde ansvar herfor og skal betale for de nødvendige reparationer ud over den aftalte købesum. Reparationerne sker på sælgers foranledning og anvisning.

14. Deklarationer/ledningsanlæg

Køber skal respektere de på grunden etablerede ledningsanlæg af forskellig art.

Ledningsejerne foranlediger tinglyst servitut for disse ledninger.

Der er den 28. august 1972 tinglyst deklARATION vedrørende kloakledning. Kloakledningen er beliggende på den sydlige del af arealet og fremgår af oversigtskort med ledninger m.m.

Der er den 13. november 1984 tinglyst deklARATION vedrørende 0,4 kV el-kabel. El-kablet er beliggende ved den nordlige skelgrænse og fremgår af oversigtskort med ledninger m.m.

Der er reserveret et areal til et nyt regnvandsbassin på den sydlige del af arealet.

15. Vejadgang/overkørsel

Erhvervsarealet har vejadgang fra Gl. Vejenvej med mulighed for overkørsel som vist på bilag 2 i lokalplanen og på oversigtskort med eksisterende ledninger m.m.

Overkørsel til ejendommen fra Gl. Vejenvej skal etableres af køber, og samtlige omkostninger i den forbindelse skal afholdes af køber.

Overkørslen skal etableres jfr. vedlagte beskrivelse om overkørsel til erhvervsjendom type 5-1.

16. Beplantningsbælter

Der skal etableres et beplantningsbælte med en minimumsbredde på 10 meter til vejen mod øst – Gl. Vejenvej, og en minimumsbredde på 20 meter mod nabogrunden mod nord som vist på bilag 2 i lokalplanen og på oversigtskortet med eksisterende ledninger m.m.

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske f.eks. eg, tjørn og røn.

Beplantningsbæltet etableres af Vejen Kommune, og efterfølgende afregnes udgiften til etableringen for det areal, der købes. Vejen Kommune afholder udgiften for den nordlige del mod nabogrunden.

17. Støjvold

Der skal etableres støjdæpende foranstaltninger som støjvold eller støjskærm med en højde på op til 5 meter over omgivende terræn i princippet som vist på bilag 2 i lokalplanen og på oversigtskortet med eksisterende ledninger m.m.

Højden af støjvolde skal tilpasses støjregninger for at overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier målt udendørs.

De støjdæpende foranstaltninger skal etableres af køber, og samtlige omkostninger i den forbindelse skal afholdes af køber.

18. Ren- og vedligeholdelse

Køber er forpligtet til at vedligeholde den ubebyggede grund. Der skal slås græs 4 gange om året – henholdsvis ca. april og maj før frøsætning af mælkebøtter og ca. juli før frøsætning af tidsler og senest ultimo august. Landskabsukrudt som bjørneklo og japansk pileurt skal ligeledes fjernes. I modsat fald kan Vejen Kommune foretage ren- og vedligeholdelse for købers regning.

19. Grundskyld

Køber betaler grundskyld, når ejendommen er selvstændigt vurderet.

20. Betingelser

Handlen er betinget af:

- Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen
- at Vejen Kommune opnår endelig tinglyst adkomst til arealet matr. nr. 2, Skodborg ejerlav, Skodborg, som hermed udbydes til salg
- købesummens betaling.

21. Tinglysning

Parterne er bekendt med, at overdragelsen skal tinglyses digitalt, hvorfor nærværende aftale ikke vil blive tinglyst i sin foreliggende form, men skal betragtes som den forpligtende aftale mellem parterne.

22. Handelsomkostninger

Det digitale skøde udfærdiges af Buch Advokatfirma, Søndergade 21, Vejen.

Omkostningerne ved det digitale skødes udfærdigelse, stemping og tinglysning deles med halvdelen til hver af parterne.

Vejen Kommune afholder omkostninger til LandSyd for udstykning af ejendommen.

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre rådgivere.

23. Bilag

Køber erklærer at have modtaget et eksemplar af:

- Oversigtskort med ortofoto af 8/1 2019
- Oversigtskort med eksisterende ledninger af 14/1 2019
- Jordforureningsattest fra Region Syddanmark af 14/1 2019
- Deklaration af 28/8 1972 om kloakledning
- Deklaration af 13/11 1984 om el-kabel

- Overkørsel til erhvervsejendom type 5-1
- Lokalplan nr. 292
- Regulativ for jordflytning

Vejen, den _____

Som køber for:

Vejen, den _____

Som sælger:

Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

Egon Fræhr
Borgmester

Ole Slot
Kommunaldirektør