

Købsaftale

Matr.nr. 38 a, Sall by, Sall
Beliggenhed: Borgergade 67, Sall, 8450 Hammel

**KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR
STORPARCEL**

Undertegnede

Navn:

Cpr.nr. / CVR. nr.

Adresse:

By og postnr.:

Tlf. nr.

E-mail:

tilbyder hermed at købe den Favrskov Kommune tilhørende storparcel beskrevet herunder for

tilbudsprisen:

kr. _____ eksklusiv moms og alle tilslutningsbidrag

skriver kroner _____

svarende til _____ kr. pr. byggeret (boligenhed)

Købstilbuddet er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet af xx med bilag fra Favrskov Kommune.

Sammen med købstilbuddet vedlægges en samlet projektplan for bebyggelse med boliger, interne veje, stier og udenomsarealer hvoraf det fremgår, hvordan storparcellen påtænkes udnyttet i overensstemmelse med lokalplanen.

Såfremt tilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende 2.462 m² store ubebyggede storparcel, matr.nr. 38a, Sall by, Sall, beliggende Borgergade 67, Sall, 8450 Hammel.

Storparcellen er beliggende i landzone.

Storparcellens offentlige vurdering er vurderet til 388.100 kr.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1. Storparcellens beskaffenhed

1.1 Storparcellen sælges således, som den er og forefindes og som køber bekendt og besigtiget med eventuelle hegn, træer og beplantning og lignende og uden ansvar for Favrskov Kommune med hensyn til eventuelle skjulte mangler.

Jordbundsforhold og jordforurening

1.2 Storparcellen sælges således, som den er og forefindes og som køber bekendt og Favrskov Kommune har intet kendskab til storparcellens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

Kommunen har ikke foretaget geotekniske undersøgelser af storparcellen.

1.3 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for storparcellens jordbundsforhold og jordforurening på storparcellen, og køber har intet krav på at få dækket eventuelle udgifter som følge heraf til udbedringer, forbedringer eller lignende herunder udgifter til pilotering, fundering, sandpude, ekstra sokkel, bortkørsel af overskydende jordmaterialer, fremskaffelse af ekstra muld m.v., jf. dog punkt 1.5.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af jordbundsforhold eller jordforurening erstattes ikke af Favrskov Kommune.

1.4 Favrskov Kommune har ved salget ikke taget stilling til købers nærmere anvendelse af storparcellen, ud over at den skal anvendes til boliger i overensstemmelse med lokalplanen.

Favrskov Kommune opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. Køber tilrådes til at afklare, om købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund og om købers planer for storparcellens anvendelse kan imødekommes.

Favrskov Kommune opfordrer endvidere køber til at få foretaget relevante undersøgelser af storparcellen for at sikre sig mod eventuelle forureningsforhold.

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser afholdes af køber.

- 1.5 Køber kan inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og før byggemodning og byggeri igangsættes træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggemodning og byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger.

Det er en betingelse for købers tilbagetræden, at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Favrskov Kommune.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis storparcellen ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af storparcellens jordbundsforhold og forurening.

Favrskov Kommune skal have modtaget meddelelse om købers ønske om tilbagetrædelse samt den angivne dokumentation inden 6 måneder efter overtagelsesdatoen.

Fortidsminder og arkæologiske forhold

- 1.6 Favrskov Kommune har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på storparcellen udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

- 1.7 Favrskov Kommune foranstalter arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning) af storparcellen.

Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar som følge af eventuelle fortidsminder eller arkæologiske forhold på storparcellen udover de, der måtte være konstateret i forbindelse med den arkæologiske forundersøgelse.

Ved efterfølgende konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold skal museumslovens regler herom følges.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af efterfølgende konstatering af fortidsminder eller andre arkæologiske fund på storparcellen erstattes ikke af Favrskov Kommune.

Myndighedskrav

- 1.8 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for krav fra andre offentlige myndigheder, som måtte have betydning for anvendelsen af storparcellen, og købers realisering af et påtænkt byggeri. Køber har intet krav på at få dækket tab eller udgifter som følge af forsinkelse af byggeri, driftstab, eller andre lignende tab eller udgifter, som følge af krav fra offentlige myndigheder.

- 1.9 Indgåelsen af denne købsaftale afskærer ikke Favrskov Kommune fra efterfølgende at stille krav overfor køber, hvis krav stilles på baggrund af den lovgivning, som kommunen som offentlig myndighed skal påse overholdelsen af.

2. Rettigheder og forpligtelser

- 2.1 Køber respekterer de servitutter, som påhviler storparcellen eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til storparcellen i forbindelse med udstykningens godkendelse, herunder bestemmelserne i den gældende lokalplan (lokalplan nr. 20).

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget og gjort sig bekendt med indholdet af lokalplanen, som, for så vidt den pålægger grundejerne forpligtelser, udgør en integreret del af købsaftalen.

- 2.2 Køber skal selv stå for intern byggemodning. Køber respekterer de servitutter, som ifølge krav fra det offentlige eller koncessionerede selskaber er eller vil blive tinglyst på storparcellen i forbindelse med byggemodningen og udstykningens gennemførelse, herunder dokumenter om kollektiv varmforsyning og evt. forbrugerkontrakt.

Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret, samt forbud mod udstykning og videre salg

- 2.3 Køber er bekendt med og respekterer, at følgende servitutbestemmelser er tinglyst eller tinglyses på storparcellen med Favrskov Byråd som påtaleberettiget:

- A. Køber forpligter sig til at påbegynde byggemodningen og opførelsen af boliger på storparcellen inden 2 år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet ifølge den samlede bebyggelsesplan inden 3 år fra overtagelsesdagen. Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Hvis opførelsen af boligerne forsinkes på grund af force majeure, defineret som usædvanlige og uforudsigelige forhold, som ingen af parterne har indflydelse på, herunder pligtig standsning af byggeri på grund af arkæologiske fund, forlænges begge frister tilsvarende.

- B. Så længe storparcellen ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, kan hele eller dele af storparcellens ubebyggede arealer ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

Et delvist videresalg af storparcellens bebyggede arealer forudsætter, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Køber af hele eller dele af storparcellen er forpligtet til at indestå for færdiggørelsen af interne veje, stier og udenomsarealer.

Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at forelægge en videresalgssaf-tale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videresalg, men det vil i alle tilfælde være en betingelse for kommunens tilladelse til videresalg at en ny køber tiltræder vilkårene i denne aftale.

- C. Såfremt køber er et selskab (uanset selskabsform) stiftet med det formål at udvikle og/eller købe og sælge fast ejendom, og hvis væsentligste aktiv er ejendommen, må et ejerskifte (uanset omfang) af selskabets ejerandele ikke finde sted uden Favrskov Kommunes samtykke.

Tilbagekøbsret

I misligholdelsestilfælde har Favrskov Kommune ret – men ikke pligt – til at kræve storparcellen tilbagekøbt til Favrskov Kommune mod betaling af storparcellens markedspris på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt, dog maksimalt købesummen, jf. aftalens punkt 4, uden tillæg af renter, skatter og andre omkostninger og uden godtgørelse eller erstatning for eventuelle udgifter afholdt af køber til jordforbedringer, påbegyndt byggemodning og/eller byggeri, beplantning og lignende.

Markedsprisen fastlægges på kommunens foranledning ved indhentelse af én ejendomsmæglers vurdering af storparcellens værdi på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt.

Storparcellen skal overdrages til Favrskov Kommune uden pantehæftelser af nogen art og uden udgift for Favrskov Kommune. Køber skal således afholde samtlige udgifter i forbindelse med tilbagekøbdningen, f.eks. tinglysningsafgifter, udgifter til advokat og landinspektør samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har som følge af tilbagekøbdningen.

Køber skal afholde samtlige udgifter til storparcellens retablering til samme stand som på tidspunktet for Favrskov Kommunes salg af storparcellen til køber.

Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af storparcellen, herunder men ikke begrænset til tinglysningsafgifter, annonceudgifter, udgifter til advokat og landinspektør, samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har haft i forbindelse med det oprindelige salg.

Tilbagebetaling af købesummen efter modregning af Favrskov Kommunes krav i henhold til denne aftale eller på andet grundlag sker, når ejendommen (grund inkl. evt. bygninger) er endeligt og anmærkningsfrit tinglyst med Favrskov Kommune som adkomsthaver.

Såfremt Favrskov Kommune ikke måtte ønske storparcellen tilbagekøbt, har køber ret til at videresælge storparcellen til anden side, idet kommunen skal godkende såvel køber som salgspris. Salgsprisen kan forventes godkendt, når denne ikke overstiger den oprindelige købesum med et tillæg på 10 % for hvert fulde år, som køberen har ejet storparcellen.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af storparcellen i ubebygget stand, har Favrskov Kommune ret til at kræve storparcellen tilbagekøbt på vilkårene i denne aftale af efterfølgende ejere, såfremt disse efterfølgende ejere måtte ønske at videresælge storparcellen i ubebygget stand. Favrskov Kommune har dermed ret til at fastsætte markedsprisen efter bestemmelserne i den oprindelige købsaftale, og ret til at godkende salgsprisen i efterfølgende overdragelsesled.

Servitutbestemmelserne kan aflyses mod dokumentation for at storparcellen er udnyttet i overensstemmelse med købsaftalen, dvs. byggemodnet og bebygget som forudsat i aftalen.

3. Overtagelsesdagen

- 3.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter dateringen af sælgers accept af købstilbuddet.

Fra overtagelsesdagen at regne henligger storparcellen for købers regning og risiko i enhver henseende.

4. Købesum og betalingsbetingelser

- 4.1 Købesummen er den pris, der angivet side 1.
- 4.2 Såfremt det forudsatte antal byggeretter ændrer sig, så det bliver muligt at opføre et andet antal boliger, reguleres købesummen i forhold til antal byggeretter. Regulering af købesummen sker rentefrit i indtil 14 dage efter fastsættelse af den endelige købesum. Derefter betales renter efter rentelovens bestemmelser.
- 4.3 Ved købsaftalens underskrivelse forfalder 50 % af købesummen inkl. moms til betaling. Betalingen kan finde sted ved kontant betaling til sælger, eller ved deponering i sælgers pengeinstitut på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.
- 4.4 Restkøbesummen forfalder til betaling 6 måneder efter overtagelsesdagen. Restkøbesummen kan betales kontant eller deponeres i sælgers pengeinstitut på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.
- 4.5 Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.
- 4.6 Hele købesummen forfalder til kontant betaling, såfremt køber tidligere end 6 måneder fra overtagelsesdagen foretager byggemodning af storparcellen. Det vil sige, at hele købesummen forfalder, såfremt køber påbegynder anlægsarbejde ud over forundersøgelser af storparcellen. Ved forundersøgelser forstås indledende undersøgelser af arkæologi, forurening og jordbundens bæreevne.
- 4.7 Ud over købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak og øvrige tilslutningsbidrag/-afgifter, som udgangspunkt efter de til enhver tid gældende takster for forsyningsselskaberne, der forsyner storparcellen.
- 4.8 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på storparcellen pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen berigtiges kontant.
- 4.9 Sædvanlig refusionsopgørelse opgøres pr. overtagelsesdagen, hvis saldo berigtiges kontant.

5. Omkostninger

- 5.1 Favrskov Kommune sørger for berigtigelse af handlen.
- 5.2 Omkostninger, forbundet med registrering og tinglysning af købsaftalen, samt eventuelle servitutbestemmelser m.v., deles af parterne med halvdelen til hver.
- 5.3 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand.
- 5.4 Der har ikke medvirket mægler.

6. Købers rådgiver og pengeinstitut

6.1 Købers advokat: _____

6.2 Købers pengeinstitut: _____

7. Misligholdelse

7.1 Dansk rets almindelige regler om misligholdelse finder anvendelse. Såfremt køber eller sælger ikke overholder sine forpligtelser, således som de er fastsat i denne købsaftale, foreligger misligholdelse.

7.2 Såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller byggepligten og forbuddet mod videre salg ikke overholdes, kan sælger efter eget valg gøre følgende - ikke udtømmende - misligholdelsesbeføjelser gældende evt. i kombination:
Hæve handlen, kræve købesummen forrentet og kræve erstatning for tab

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

8. Byggemodning

8.1 Køber forestår al byggemodning indenfor storparcellens afgrænsning, herunder etablering af veje, stier, parkeringspladser, forsyningsledninger og grønne områder. Byggemodningen skal inden igangsætning godkendes af Favrskov Kommune efter de til enhver tid gældende regler for private byggemodninger, herunder lokalplanen og vejlovgivningen. Byggemodningen skal i udformning og kvalitet svare til den kommunale byggemodning af området i øvrigt.

8.2 Storparcellen er beliggende i et lokalplanområde med eksisterende tæt/lav bebyggelse. Udenfor storparcellens afgrænsning udfører og bekoster Favrskov Kommune byggemodningen af områdets veje, stier og grønne områder mv.

Køber accepterer, at området, hvori storparcellen er beliggende, først færdiggøres, når en passende del af området er bebygget og i øvrigt efter Favrskov Kommunes nærmere bestemmelse, hvilket køber skal tåle.

8.3 Der må ikke foretages ændringer af rabatternes udformning uden Favrskov Kommunes godkendelse. Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, beplantninger, gadeinventar rabatter og grønne arealer og lignende beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med anlægs- og byggearbejdet på storparcellen. Kommunen retablerer for købers regning. Retablering sker eventuelt først i forbindelse med områdets færdiggørelse. Beløbet til dækning af den skete beskadigelse skal betales, inden byggeriet på storparcellen kan færdigmeldes og inden ibrugtagning.

- 8.4 Køber respekterer eventuelle drænledninger, der måtte være på storparcellen. Overgraves et dræn, skal det enten reetableres eller tilsluttes storparcellens regnvandssystem efter nærmere aftale med Favrskov Kommune og Favrskov Spildevand A/S og uden udgift for Favrskov Kommune.
- 8.5 Ved storparcellens overtagelse skal køber senest en måned efter overtagelsesdagen påse, at samtlige skelpæle forefindes i overensstemmelse med det udleverede kort. Sker der ikke anmeldelse til Favrskov Kommune inden ovennævnte frist, kan Favrskov Kommune ikke påtage sig udgiften til reetablering af eventuelt manglende skelpæle.
- Ødelægges eller fjernes skelpælene på et senere tidspunkt, skal skellene reetableres for købers egen regning.
- I byggeperioden skal skellene respekteres, og det er ikke tilladt at disponere over naboarealer ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende.
- 8.6 Ejendommens ubebyggede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende lokalplan indtil bebyggelse finder sted. Dette indebærer, at køber også har en renholdelsesbestemmelse for den del af området, der er udlagt til offentligt område.

9. Grundejerforening

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening jf. lokalplanen, når Favrskov Kommune forlanger det. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at deltage i grundejerforeningen, og til at betale grundejerforeningskontingent, for så vidt angår endnu ikke solgte grunde.

10. Selskabserklæring

- 10.1 Under henvisning til § 8 i lov om sommerhuse og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007, erklærer køber på tro og love, at den erhvervede ejendom skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet storparcellen er erhvervet med henblik på opførelse og videresalg af boliger.

Overskrifterne til de enkelte vilkår i denne købsaftale tilsigter ikke at have retsskabende virkning, og i tilfælde af en eventuel tvist skal indholdet i vilkårene lægges til grund. Ved underskrift herunder tiltrædes ovenstående vilkår.

Køber vedstår tilbuddet i 3 måneder fra dateringen af købers underskrift.

Som køber:

Dato

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:

Som sælger:

Favrskov Kommune, Hinnerup, dato

Nils Borring
Borgmester

Jan Kallestrup
Kommunaldirektør