

Delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten

Beliggenhed: Vesselbjergvej, 8370 Hadsten (se kortbilag sidste side)

## **Købstilbud med salgsvilkår**

### **Vesselbjergvej (sokkelgrund)**

Undertegnede

Navn: \_\_\_\_\_

CVR. nr. \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr.: \_\_\_\_\_

Tlf. nr. \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

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

tilbudsprisen:

kr. \_\_\_\_\_ eksklusiv moms og alle tilslutningsbidrag

skriver kroner \_\_\_\_\_

Købstilbuddet er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet af 20. maj 2020 med bilag fra Favrskov Kommune.

Sokkelgrunden er under udstykning og udgør ca. 1.200 m<sup>2</sup>, beliggende som delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten – beliggende på Vesselbjergvej, Hadsten, som skitseret på kortrids på sidste side. Indtil grunden er endelig udstykket, kan der af Favrskov Kommune foretages mindre reguleringer af grundens størrelse og placering.

Såfremt købstilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende ca. 1.200 m<sup>2</sup> sokkelgrund, matr.nr. delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten beliggende Vesselbjergvej, 8370 Hadsten.

Grunden er ikke selvstændigt vurderet af Skat, og Favrskov Kommune erklærer på tro og love, at grundens værdi ved underskrift af nærværende købsaftale ikke overstiger købesummen.

Storparcellen er beliggende i byzone.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

## 1. Sokkelgrundes beskaffenhed

- 1.1 Sokkelgrunden sælges således, som den er og forefindes 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 Favrskov Kommune har intet kendskab til storparcellens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover, hvad der fremgår af nærværende aftale.

Favrskov Kommune har 2. marts 2020 foretaget en geotekniske undersøgelse af sokkelgrunden. Den geotekniske rapport er vedlagt udbudsmaterialet og anses for værende en del af købsaftalen.

- 1.3 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for sokkelgrundens jordbundsforhold og jordforurening på grunden, 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., jfr. dog punkt 1.5.

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

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

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

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser afholdes af køber.

- 1.4 Køber kan inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og før byggemodning og byggeri igangsættes træde tilbage fra handlen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller foru-

reningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggemodning og byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realises 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 sokkelgrunden ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening.

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

#### 1.6 **Fortidsminder og arkæologiske forhold**

Favrskov Kommune har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på sokkelgrunden

1.7 Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af efterfølgende konstatering af fortidsminder eller andre arkæologiske fund på grunden 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 grunden, 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 over for 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 sokkelgrunden eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til grunden i forbindelse med udstykningens godkendelse, herunder bestemmelserne i den gældende Lokalplan 140, som køber har modtaget kopi af samt den kommende Lokalplan 399 for området.

2.2 Køber er berettiget og forpligtet til at indgå brugsretsftale om parkeringsareal.

2.3 Sokkelgrunden ligger i et område, der berøres af vejbyggelinjen langs Skanderborgvej, jf. servitut tinglyst 03.12.1980. Vejbyggelinjen vil enten blive aflyst i forhold til sokkelgrunden samt det omkringliggende parkeringsareal, eller alternativt vil der ske en dispensation fra vejbyggelinjen i forhold til sokkelgrunden.

2.4 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 videresalg**

2.5 Køber er bekendt med og respekterer, at følgende servitutbestemmelser er tinglyst eller tinglyses på sokkelgrunden med Favrskov Byråd som påtaleberettiget:

A. Køber forpligter sig til at påbegynde byggemodningen og opførelsen af dagligvarebutik på grunden inden to år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet inden for tre år fra

overtagelsesdagen.

Byggemodningen og opførelsen af dagligvarebutikken skal være i overensstemmelse med den projektplan for byggeriet, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Hvis opførelsen af dagligvarebutikken 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 sokkelgrunden ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede projektplan for dagligvarebutikken, kan grunden ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

### **Tilbagekøbsret**

I misligholdelsestilfælde har Favrskov Kommune ret – men ikke pligt – til at kræve sokkelgrunden tilbageskødet til Favrskov Kommune mod betaling af sokkelgrundens markedspris på det tidspunkt, hvor aftalen bliver 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 ejendomsmægler-vurdering af sokkelgrundens værdi på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt.

Sokkelgrunden 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 tilbageskødningen, f.eks. tinglysningsafgifter, udgifter til advokat og landinspektør samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har som følge af tilbageskødningen.

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

Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af sokkelgrunden, 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 grunden er endeligt og anmærkningsfrit tinglyst til Favrskov Kommune som adkomsthaver.

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

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af sokkelgrunden i ubebygget stand, har Favrskov Kommune ret til at kræve sokkelgrunden tilbageskødet på vilkårene i denne aftale af efterfølgende ejere, såfremt disse efterfølgende ejere måtte ønske at videresælge sokkelgrunden 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 sokkelgrunden er udnyttet i overensstemmelse med købsaftalen, dvs. byggemodnet og bebygget som forudsat i aftalen.

### **3. Overtagelsesdagen**

3.1 Overtagelsesdagen fastsættes til en måned efter vedtagelse af Lokalplan 399.

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

### **4. Købesum og betalingsbetingelser**

4.1 Købesummen er den pris, der er angivet side 1.

4.2 Købesummen inkl. moms forfalder til betaling umiddelbart efter vedtagelse af lokalplan 399, dog senest i forbindelse med overtagelsesdagen. Betalingen sker på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.

4.3 Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.

4.4 Ud over købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak og øvrige tilslutningsbidrag/-afgifter efter de til enhver tid gældende takster for forsyningsselskaberne, der forsyner grunden.

4.5 Kloakbidrag opkræves af Favrskov Forsyning. Beløbet må forventes at forfalde til betaling på samme tidspunkt som købesummen jf. 4.2.

4.6 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på grunden pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen betales efter fremsendt faktura.

4.7 Sædvanlig refusionsopgørelse opgøres pr. overtagelsesdag, hvis saldo betales efter fremsendt faktura.

### **5. Handlens betingelser**

5.1 Nærværende handel er fra købers side betinget af, at der vedtages en lokalplan for området, der muliggør etablering af ca. 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik. Såfremt der ikke kan vedtages en lokalplan i overensstemmelse med udbudsmaterialet af 20. maj 2020 med bilag fra Favrskov Kommune, kan køber træde tilbage fra handlen, uden at nogen part er hinanden noget beløb skyldigt.

5.2 Handlen er fra købers side endvidere betinget af, at der på det omkringliggende parkeringsareal (nuværende matr.nr.: 1t, 1bt, 7000ae samt 1dd og 1ø, Vinterslev By, Hadsten) sikres et minimum på 134 pladser med et ensartet udseende og standard. Såfremt dette ikke kan sikres, kan køber træde tilbage fra handlen, uden at nogen part er hinanden noget beløb skyldigt.

5.3 Nærværende handel er fra sælgers side betinget af politisk godkendelse.

### **6. Omkostninger**

6.1 Favrskov Kommune sørger for berigtigelse af handlen.

6.2 Omkostninger, forbundet med registrering og tinglysning af købsaftalen, samt eventuelle servitutbestemmelser m.v., deles af parterne med halvdelen til hver.

6.3 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand

6.4 Der har ikke medvirket mægler.

## 7. Købers rådgiver og pengeinstitut

7.1 Købers advokat: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7.2 Købers pengeinstitut: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 8. Misligholdelse

8.1 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.

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

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

## 9. Byggemodning

9.1 Køber forestår al byggemodning inden for sokkelgrundens afgrænsning. 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. Under byggeriet kan køber, efter nærmere aftale med sælger, disponere over en del af parkeringspladserne på det kommunale areal (hhv. nord og syd for sokkelgrunden), hvilket vil blive aftalt nærmere i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale.

9.2 Sokkelgrunden er beliggende i et område, hvor Favrskov Kommune planlægger at ændre på brugsretten til de omkringliggende kommunale parkeringsarealer. På arealet nord for sokkelgrundens afgrænsning udfører og bekoster Favrskov Kommune optimering, renovering og forskønnelse af parkeringsområdet.

## 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 sokkelgrunden er erhvervet med henblik på opførelse af en dagligvarebutik.

**Af hensyn til den endelige godkendelse af den nye lokalplan for området, vedstår køber sit tilbud til og med 31. december 2020.**

Som køber:

Dato : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
 Navn:

Titel:

Som sælger:

Favrskov Kommune, Hinnerup, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Nils Barring  
 Borgmester

\_\_\_\_\_  
 Jan Kallestrup  
 Kommunaldirektør

**Kortbilag over sokkelgrund**

