

Købsaftale - sagsnr. 710-2020-1413

Matr. 17ao, 17, aq, 17 as, 17 au, 17 ax og 17 az Hammel by, Hammel
Beliggenhed: Hvedebakken 24, 26, 28, 30, 32 og 34, 8450 Hammel

KØBSAFTALE

Undertegnede
Favrskov Kommune,
Skovvej 20,
8382 Hinnerup

sælger herved til medunderskrevne

XX
XX
XX

den Favrskov Kommune ifølge tinglyst adkomst tilhørende 6 ubebyggede grunde;

- matrikel nr. 17ao Hammel By, Hammel, Hvedebakken 24, 8450 Hammel – areal 958 m²
- matrikel nr. 17aq Hammel By, Hammel, Hvedebakken 26, 8450 Hammel – areal 1.068 m²
- matrikel nr. 17as Hammel By, Hammel, Hvedebakken 28, 8450 Hammel – areal 998 m²
- matrikel nr. 17au Hammel By, Hammel, Hvedebakken 30, 8450 Hammel – areal 936 m²
- matrikel nr. 17ax Hammel By, Hammel, Hvedebakken 32, 8450 Hammel – areal 1.018 m²
- matrikel nr. 17az Hammel By, Hammel, Hvedebakken 34, 8450 Hammel – areal 1.082 m²

Grundene er beliggende i byzone.

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

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1. Grundenes beskaffenhed

- 1.1 Grundene sælges således, som de 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 De 6 grunde har særligt udfordrende jordbundsforhold, som kræver pæle- eller sandpudefundering i forbindelse med byggeri på grundene. Køber har modtaget kopi jordbundsprøver på grundene udarbejdet af 4AP-Geoteknik A/S i juli 2019.

Derudover har Favrskov Kommune intet kendskab til grundenes jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

1.3. Grundene sælges til nedsat pris på grund af jordbundsforholdene. Grundene sælges derfor til fuld og endelig afgørelse for jordbundsforholdene og uden mulighed for yderligere afslag i prisen.

1.4 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for grundenes jordbundsforhold og jordforurening på grundene, 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 1.6.

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

1.5 Favrskov Kommune har ved salget ikke taget stilling til købers nærmere anvendelse af grundene.

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 grundenes anvendelse kan imødekommes.

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

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser afholdes af køber.

1.6 Køber kan inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og før byggeri igangsættes træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggeri på grundene 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 tilbagetrædelsen sker for den samlede handel (alle 6 grunde),
- at køber afholder Favrskov Kommunes omkostninger til selve tilbageskødningen, herunder tinglysningsafgift,
- at køber afholder Favrskov Kommunes omkostninger og andre afledte udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, f.eks. udgifter til advokat og landinspektør, og
- at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Favrskov Kommune.

Tilbagebetaling af købesummen efter modregning af Favrskov Kommunes krav i henhold til denne aftale eller på andet grundlag sker, når der foreligger endelig tinglyst anmærkningsfri overdragelse af ejendomsretten til Favrskov Kommune.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis grundene ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundenes 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

- 1.7 Området er undersøgt for arkæologiske fund og frigivet til salg af Moesgaard Museum.

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 grundene 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 grundene, 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 grundene eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til grundene i forbindelse med udstykningens godkendelse, herunder bestemmelserne i den gældende lokalplan 324.

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 respekterer de servitutter, som ifølge krav fra det offentlige eller koncessionerede selskaber er eller vil blive tinglyst på grundene 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 grunden med Favrskov Byråd som påtaleberettiget:
- A. Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af et byggeri på grundene inden 2 år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen. Byggeri defineres som en eller flere i forhold til grundens størrelse og beliggenhed sædvanlig bygning eller bygninger. Sædvanlig bygning eller bygninger vurderes i forhold til grundens dimensioner og anvendelse, dvs. beboelse, erhvervsdomicil, fabriksbygning/-bygninger eller dermed sammenlignelige konstruktioner med fundament, vægge, tag og tekniske installationer.

Hvis opførelsen af byggeriet 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. Videre salg, herunder enhver form for udstykning, må ikke finde sted uden Favrskov Kommunes samtykke, før der er opført og færdigbygget et byggeri på grunden i overensstemmelse med en af Favrskov Kommune meddelt byggetilladelse.
- 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 grundene tilbageskødet til Favrskov Kommune mod betaling af grundenes 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 byggeri, beplantning og lignende.

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

Grundene 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 grundenes retablering til samme stand som på tidspunktet for Favrskov Kommunes salg af grundene til køber.

Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af grundene, 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 (grunde inkl. evt. bygninger) er endeligt og anmærkningsfrit tinglyst med Favrskov Kommune som adkomsthaver.

Såfremt Favrskov Kommune ikke måtte ønske grundene tilbageskødet, har køber ret til at videresælge grundene 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 grundene.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videre salg af grundene i ubebygget stand, har Favrskov Kommune ret til at kræve grundene tilbageskødet på vilkårene i denne aftale af efterfølgende ejere, såfremt disse efterfølgende ejere måtte ønske at videresælge grundene 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 forevisning af færdigmeldingsattest, hvorefter byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen.

- 2.4 Køber indestår for, at der ikke anvendes pesticider på grunden - med henblik på at begrænse risikoen for grundvandsforurening i området.

3. Overtagelsesdagen

- 3.1 Som overtagelsesdag er aftalt X.

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

4. Købesum

4.1	Købesummen er aftalt til	kr.	2.400.000
	Moms af købesummen, 25 %	kr.	600.000
	Købesummen inkl. moms	kr.	3.000.000

Købesummen indeholder følgende udgifter til forsyning:

- Tilslutningsbidrag til kloak- og renseanlæg
- Tilslutningsbidrag til EL- forsyning
- Hovedanlægs-, forsynings-, og stikledningsbidrag til vandforsyning
- Investerings- og tilkoblingsbidrag til fjernvarme

- 4.2 Ved købsaftalens underskrivelse betales et kontant acotobeløb svarende til 10 % af købesummen inkl. moms.

Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

- 4.2 I prisfastsættelsen af grundene, er der taget højde for jordbundsforhold, jfr. pkt. 1.3.

- 4.4 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på grundene pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen berigtiges kontant.

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. Misligholdelse

- 6.1 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.
- 6.2 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
- 6.3 I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

7. Byggemodning

- 7.1 Favrskov Kommune udfører og bekoster i henhold til projektbeskrivelsen for udstykningen samtlige veje og stier i udstykningsområdet som del af byggemodningen.
- 7.2 Køber accepterer, at områdets udstykning og endelig byggemodning først færdiggøres, når en passende del af området er bebygget og i øvrigt efter Favrskov Kommunes nærmere bestemmelse, hvilket køber skal tåle.
- 7.3 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 byggearbejdet. 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 kan færdigmeldes og inden ibrugtagning.
- 7.4 Køber respekterer eventuelle drænledninger, der måtte være på grunden. Overgraves et dræn, skal det enten retableres eller tilsluttes grundens regnvandssystem efter nærmere aftale med Favrskov Kommune og uden udgift for Favrskov Kommune.
- 7.5 Ved grundenes overtagelse skal køber senest 1 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 retablering af eventuelt manglende skelpæle.
- Ødelægges eller fjernes skelpælene på et senere tidspunkt, skal skellene retableres for købers egen regning.
- I byggeperioden skal skellene respekteres, og det er ikke tilladt at disponere over nabogrundene ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende.
- 7.6 Ejendommens ubebyggede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende lokalplan indtil bebyggelse finder sted.
- 7.7 Favrskov Kommune sikrer en hensigtsmæssig vedligeholdelse af usolgte byggegrunde indenfor udstykningsområdet.

8. Grundejerforening

- 8.1 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.
- 8.2 Grundejerforeningen skal, når området er færdigetableret, varetage drift og vedligeholdelse af området. Grundejerforeningen er uanset om veje og friarealer overdrages ved skøde eller andre måder forpligtet til at varetage vedligeholdelsen af de i lokalplanen nævnte veje, stier og fælles anlæg m.v.

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 på købsaftalen tiltrædes foranstående købsaftale i alle dens ord og punkter.

Som sælger:

Favrskov Kommune, Hinnerup, dato_____

Nils Borring
Borgmester

Jan Kallestrup
Kommunaldirektør

Som køber:

Dato_____

Navn, cvr.nr.

Navn, cvr.nr.