

**Købstilbud – Sagsnr. 710-2020-74566**

Matr. 17 ao, 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

**Købstilbud med salgsvilkår  
Hvedebakken (storparcel)****Undertegnede**

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

Cpr. nr. /CVR. nr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Tilbyder hermed at købe den af Favrskov Kommune tilhørende storparcel beskrevet  
herunder for tilbudsprisen:

Kr. \_\_\_\_\_ eksklusiv moms og alle tilslutningsbidrag.  
Idet storparcellen oprindeligt er byggemodnet som 6 grunde til åben-lav boliger, er tilslutningsbidrag  
for 6 boligheder indeholdt i tilbudsprisen.

Skriver kroner \_\_\_\_\_

Svarende til \_\_\_\_\_ kr. pr. byggeret (boligenhed)

Købstilbuddet er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet af 24. september 2020 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.

Såfremt tilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende i alt 6.060 m<sup>2</sup> store ubebyggede storparcel del af matrikelnumrene 17ao, 17, aq, 17 as, 17 au, 17 ax og 17 az Hammel by, Hammel, beliggende Hvedebakken 24, 26, 28, 30, 32 og 34, 8450 Hammel.

De 6 matrikler vil blive sammenlagt til en storparcel.

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

Storparcellen er beliggende i byzone.

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 har særligt udfordrende jordbundsforhold, som kræver pæle- eller sandpuddefundering 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 storparcellens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

- 1.3. Storparcellen sælges til nedsat pris på grund af jordbundsforholdene. Storparcellen 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 storparcellens 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., 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 grunden 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 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 storparcellen ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens 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.

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

- 1.8 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.

- 1.9 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**

- 1.5 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.
- 1.6 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 Storparcellen skal anvendes til attraktiv bymæssig tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med det godkendte projekt.

Køber respekterer de servitutter, som påhviler storparcellen eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til storparcellen i forbindelse med udstykningens godkendelse.

Storparcellen er omfattet af lokalplan 324 "Boligområde i Vadsted", der udlægger arealet til åben-lav boliger (parcelhuse). Udnyttelsen til storparcel til tæt-lave boliger forudsætter, at kommunen meddeler dispensation fra lokalplanen.

Favrskov Kommune er indstillet på at meddele dispensation til at udnytte arealet til tæt-lav på baggrund af et konkret godkendt projekt. Udgangspunktet for en dispensation er, at der ikke opnås større byggeret på arealet, når det udnyttes til tæt-lav end den nuværende udnyttelse til åben-lav. Bebyggelsesprocenten for storparcellen som helhed må ikke overstige 30.

- 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 varme forsyning og evt. forbrugerkontrakt.

### **Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret, samt forbud mod udstykning og videresalg**

- 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 to år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet ifølge den samlede bebyggelsesplan inden tre år fra overtagelsesdagen. Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Køber forpligter sig til at opføre boligerne på storparcellen, så bebyggelsen som minimum overholder bestemmelserne i Bygningsreglementet BR2018. Dette stilles som betingelse for at sikre, at der opføres bæredygtigt og energieffektivt byggeri på storparcellen.

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 videresalgsaftale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videre salg, 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 tilbage skødet 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 kommunes foranledning ved indhentelse af en 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 tilbageskødningen, f.eks. tinglysningsafgifter, udgifter til advokat og landinspektør samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har som følge af tilbageskødningen.

Køber vil kunne blive pålagt at afholde samtlige udgifter til storparcellens reetablering 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 tilbageskødet, har køber ret til at videresælge storparcellen til anden side, idet kommunen skal godkende såvel køber som salgspris samt projekt, der forventes at kunne rummes inden for den allerede vedtagne lokalplan. 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 tilbageskødet 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.

- 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 Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter dateringen af sælgers accept af købs-tilbuddet.

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.
- 4.3 Ved købsaftalens underskrivelse forfalder 50% af købesummen inkl. moms til betaling. Der tilsendes faktura med girokort til købers digitale postkasse.
- 4.4 Restkøbesummen forfalder til betaling 6 måneder efter overtagelsesdagen. Restkøbesummen betales ved at der tilsendes faktura med girokort til købers digitale postkasse. Herefter tinglyses der endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.
- 4.5 Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.
- 4.6 Hele købesummen forfalder til 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. Dog er tilslutningsbidrag for 6 boligenheder indeholdt i prisen, jf. side 1.
- Kloakbidraget skal betales samme tidspunkt som første rate af købesummen jf. 4.3.
- 4.8 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på storparcellen pålignende ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen berigtiges kontant.

### **5. Omkostninger**

- 5.1 Favrskov Kommune søger for berigelse 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 Favrskov Kommune betaler omkostningerne for sammatrikulering af de 6 grunde, jf. side 1.
- 5.4 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand.
- 5.5 Der har ikke medvirket mægler.

## 6. Købers rådgiver og pengeinstitut

6.1 Købers advokat: Navn: \_\_\_\_\_  
Adr: \_\_\_\_\_  
Tlf. nr.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

6.2 Købers pengeinstitut: Navn: \_\_\_\_\_  
Tlf. nr.: \_\_\_\_\_  
E-mail (sikker): \_\_\_\_\_

## 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 videresalg 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 inden for storparcellens afgrænsning, herunder etablering af veje og 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.
- 8.2 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 reetablerer 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.
- 8.3 Køber respekter eventuelle drænledninger, der måtte være på storparcellen. Overgraves et dræn, skal det enten reetableres eller tilsluttes storparcellens regnvandssystem efter nærmere aftale med Favrskov Kommune eller Favrskov Spildevand A/S og uden udgift for Favrskov Kommune.
- 8.4 I byggeperioden er det ikke tilladt at disponere over naboarealer ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende.

8.5 Ejendommens ubebyggede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende Lokalplan Indtil bebyggelse finder sted.

## 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.

9.2 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.

## 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 rets skabende 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 tre måneder fra dateringen af købers underskrift.**

**Som køber:**

\_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Cpr. nr./Cvr.nr.:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Cpr. nr./Cvr.nr.:

**Som sælger:**

Favrskov Kommune dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nils Borring  
Borgmester

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