

Dommerparken 2-12 – matr.nr. 19 dp Hammel By, Hammel

Købstilbud med salgsvilkår Dommerparken 2-12 (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. _____ ekskl. 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 7. juli 2022 (DokID 2455263) med bilag fra Favrskov Kommune.

Sammen med købstilbuddet vedlægges et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektoniske idé, der giver bebyggelsen struktur og form, og viser samspil med omgivelserne/området. Der skal bl.a. indgå en situationsplan, der viser disponeringen af de bebyggede og ubebyggede arealer på hele grunden - herunder interne veje, stier og udenomsarealer.

Såfremt tilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende ca. 5.626 m² store ubebyggede storparcel (heraf vej 190 m²), matr.nr. 19 dp Hammel By, Hammel (nyopmålt areal - efter udstykning), beliggende Dommerparken 2-12, 8450 Hammel. Indtil grunden er endeligt udstykket, kan der af Favrskov Kommune foretages mindre reguleringer af grundens størrelse og placering.

Storparcellen er beliggende i byzone. Grunden er under udstykning og er ikke selvstændigt vurderet. Favrskov Kommune erklærer på tro og love, at grundens værdi ved underskrift af nærværende købsaftale ikke overstiger købesummen.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1. Storparcellens beskaffenhed

- 1.1 Storparcellen sælges 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 som den er og forefindes og som køber bekendt. Geoteknik undersøgelsesrapport af 24. august 2021 udarbejdet af 4AP-Geoteknik A/S er en del af udbudsmaterialet, som køber er gjort bekendt med.

På baggrund af resultaterne i Geotekniske undersøgelsesrapport af 24. august 2021, er der udarbejdet yderligere forureningsundersøgelse og poreluftundersøgelse af COWI. De to forureningsundersøgelser, dateret 17. og 22. december 2021, er ligeledes en del af udbudsmaterialet, som køber er gjort bekendt med. Udskrift af jordforureningsattest fra Regionens Miljøportal vil pt. ikke være opdateret.

Med baggrund i den konstaterede restforurening i den sydvestlige del af grunden, er storparcellens byggefelter tilpasset, således at grundens sydvestlige hjørne er disponeret til parkeringsareal, og dette område kan dermed ikke bebygges i overensstemmelse med § 7.4 i lokalplan 368.

Foruden Geoteknik undersøgelsesrapport, forureningsundersøgelse og poreluftundersøgelse har Favrskov Kommune intet kendskab til storparcellens jordbundsforhold eller anden forurening på grunden.

- 1.3 Favrskov Kommune har ingen kendskab til aktive forsyningsledninger på storparcellen, og køber opfordres til at indhente LER-oplysninger for grunden i forbindelse med byggeri. 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** Storparcellen skal anvendes til attraktiv bymæssig etagebebyggelse i overensstemmelse med det godkendte projekt.

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 forureningsundersøgelser af den del af storparcellen, der ikke er undersøgt i forbindelse med forureningsundersøgelsen, poreluftsundersøgelsen samt den Geotekniske undersøgelsesrapport nævnt i pkt. 1.2.

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.

Køber skal i forbindelse med tilbagetrædelse afholde eventuelle udgifter i forbindelse med tinglynsningsdokumenter.

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** 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 forpligtigelser

- 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.

Storparcellen ligger i det lokalplanlagte område ([lokalplan nr. 368 – delområde A](#))

- 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 varmeforsyning og eventuel 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 har ret til at opdele storparcellens byggefelt/byggepligt i to etaper. Køber forpligtiger sig til at påbegynde byggemodningen og opførelsen af boliger på storparcellens 1. etape/byggefelt inden et år fra overtagelsesdagen. Hele byggeriet skal ifølge den samlede bebyggelsesplan være færdiggjort inden fire år fra overtagelsesdagen. Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med det samlede skitseprojekt, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Køber forpligtiger sig til at opføre boligerne på storparcellen, så bebyggelsen som minimum overholder bestemmelserne i Bygningsreglementet 2018. Dette stilles som betingelse for at sikre, at der opføres bæredygtigt og energieffektivt byggeri på storparcellen.

Hvis opførelsen af boliger 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 fristerne for at påbegynde og færdiggøre tidssvarende.

- 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 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 tilbageskødet 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 ejendomsmægleres 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 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, f.eks. udgifter 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 projektlokalplan. 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.

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 betalingsforpligtigelser

- 4.1** Købesummen er den pris, der angivet på side 1
- 4.2** Ved købstilbuddets underskrivelse af begge parter forfalder 50 % af købesummen inkl. moms til betaling.

- 4.3** Restkøbesummen forfalder til betaling 6 måneder efter overtagelsesdagen. Restkøbesummen kan indbetales eller deponeres i sælgers pengeinstitut på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.
- 4.4** Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.
- 4.5** 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.
- 4.6** Grundarealet, hvor storparcellen ligger, har tidligere været bebygget, hvorfor der ikke vil blive opkrævet tilslutningsbidrag for spildevand til Favrskov Forsyning for ny bebyggelse på storparcellen. Ud over købesummen betales øvrige tilslutningsbidrag/-afgifter, som udgangspunkt efter de til enhver tid gældende takster for forsyningsselskaberne, der forsyner storparcellen.
- 4.7** På storparcellen skal der etableres en fælles adgangsvej (på ca. 190 m²), der også skal vejforsyne naboejendommen mat.nr. 3 af Hammel By, Hammel. Køber af nærværende storparcel skal afholde udgiften til at etablere den fælles vejadgang. Hvis Favrskov Kommune vælger at etablere den fælles adgangsvej (for at opretholde vejadgangen til mat.nr. 3 af), inden storparcellen er solgt eller bebygget, så forbeholder Favrskov Kommune sig ret til at etablere fællesvejen på den fremtidige købers regning. Såfremt fællesvejen etableres af Favrskov Kommune for købers regning, vil det ske efter dokumenteret udgift, og udgiften vil maksimalt kunne udgøre 500.000 kr. ekskl. moms.

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: 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, stier, parkeringspladser, forsyningsledninger og grønne områder. Se også pkt. 7.4 omkring etablering af fællesvej på grunden. 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 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.
- 8.3 Køber respekterer eventuelle drænledninger, der måtte være på storparcellen. Overgraves et dræn, skal det enten retableres eller tilsluttes storparcellens regnvandssystem efter nærmere aftale med Favrskov Kommune og 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. Selskabserklæring

- 9.1** 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 af ejerlejligheder til videresalg eller til lejeboliger.

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 dato _____

Lars Storgaard
Borgmester

Jan Kallestrup
Kommunaldirektør