

Købsaftale – EMN 2023-x

Matr. [Matr.nr. Hammel By, Hammel
Beliggenhed: Hvedebakken X, 8450 Hammel

KØBSAFTALE

Undertegnede
Favrskov Kommune,
Skovvej 20,
8382 Hinnerup

sælger herved til medunderskrevne

X
X
X

den Favrskov Kommune tilhørende ubebyggede grund matrikel nr. [Matr. Nr. Hammel By, Hammel - beliggende Hvedebakken X, 8450 Hammel. Grunden er XX m².

Grunden er beliggende i byzone.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1. Grundens beskaffenhed

- 1.1 Grunden 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 Favrskov Kommune har intet kendskab til grundens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende, udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

- 1.3 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for grundens jordbundsforhold og jordforurening på grunden. Køber har dermed 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. I visse tilfælde har køber mulighed for at lade handlen gå tilbage, se punkt 1.5 -1.8.

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 af grunden ikke taget stilling til, om købers ønskede byggeri kan realiseres på grunden.

Favrskov Kommune opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. Køber rådes til at

undersøge, om købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund, og om købers planer for grundens 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.

1.5

Køber kan inden 12 måneder efter overtagelsesdagen - og før byggeri igangsættes lade handlen gå tilbage - hvis køber ved geotekniske undersøgelser, jordbunds- eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige store omkostninger. Det bemærkes, at det kun er forhold i selve byggefeltet (bebyggede m² til bolig og carport/garage), der kan give køber ret til at kræve, at handlen skal gå tilbage.

Der er fastlagt en "selvrisikodybde", hvor muldlaget fra 0 - 100 cm til OSBL (overside af bæredygtigt lag) anses for normal fundering. Dette medfører, at jordbundsprøver på under 100 cm til OSBL, ikke kan anses at nødvendiggøre særlige foranstaltninger, der kan begrunde, at køber kan kræve, at handlen går tilbage. Hvis den vejledende jordbundsprøve for grunden (foretaget for Favrskov Kommune) er på mere end 100 cm til OSBL, er der allerede fratrasket et beløb herfor i forbindelse med prissætningen af grunden.

Omkostninger til ekstrarundering på under 75.000 kr. anses ikke for uforholdsmæssige store omkostninger, der kan medføre, at køber kan kræve, at handlen skal gå tilbage.

Ved vejledende jordbundsprøve på over 100 cm til OSBL vil det være differencen fra denne prøve til købers ekstra jordbundsprøver, der skal vurderes i forhold til, om omkostningen til ekstrarundering overstiger grænsen på 75.000 kr.

1.6

For at handlen kan gå tilbage, er det en betingelse:

- at grunden ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening,
- at køber fremlægger geotekniske undersøgelser (boreprøver), hvor afstand til OSBL fremgår, så det er muligt at sammenligne med den vejledende jordbundsprøve for grunden,
- at der fremlægges situationsplan, der viser placeringen og størrelsen på det påtænkte byggefelt,
- 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 Favrskov Kommune har modtaget meddelelse om købers ønske om at lade handlen gå tilbage, samt den angivne dokumentation inden 12 måneder efter overtagelsesdatoen.

1.7

Tilbagebetaling af købesummen sker, når der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde til Favrskov Kommune. I forbindelse med tilbagebetaling af købesummen modregner Favrskov Kommune de eventuelle beløb, som køber skal betale i henhold til pkt. 1.6.

- 1.8 Såfremt køber opfylder betingelserne for at lade handlen gå tilbage, kan parterne alternativt indgå i dialog om eventuel kompensation for det forhold, der kunne begrunde købers tilbage-træden. Såfremt parterne indgår i dialog om kompensation, vil størrelsen blive fastsat af en ekstern rådgiver udpeget af Favrskov Kommune, og vil være til fuld og endelig afgørelse.

Dialogen om kompensationen er frivillig, og begge parter kan til enhver tid vælge at stoppe dialogen om kompensationen – også når der foreligger en beregning af kompensationens størrelse. Køber vil herefter fortsat have mulighed for at lade handlen gå tilbage, såfremt betin-gelserne i pkt. 1.5 og 1.6 er opfyldt.

Hvis der indgås aftale om kompensation, er Favrskov Kommune berettiget til at gemme jord-bundsprøverne som dokumentation for beregningen af kompensationen. Jordbundsprøverne gemmes også som dokumentation i de tilfælde, hvor handlen er gået tilbage.

Fortidsminder og arkæologiske forhold

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

- 1.10 Favrskov Kommune har fået foretaget arkæologiske forundersøgelser af et statsanerkendt museum i forbindelse med byggemodning af området.
Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar som følge af eventuelle fortidsminder eller ar-kæologiske forhold på grunden.

Ved efterfølgende konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold skal museumslo-vens 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 grunden erstattes ikke af Favrskov Kommune.

Myndighedskrav

- 1.11 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.

- 1.12 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 of-fentlig myndighed skal påse overholdelsen af.

2. Rettigheder og forpligtelser

- 2.1 Køber respekterer de servitutter, som er tinglyst på grunden eller som ifølge landinspektør-klæring er, eller vil blive overført til grunden 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 forpligtel-ser, udgør en integreret del af købsaftalen.

- 2.2 Køber respekterer de servitutter, som er eller vil blive tinglyst på grunden i forbindelse med byggemodningen og udstykningens gennemførelse, herunder dokumenter om kollektiv varmemforsyning og evt. forbrugerkontrakt.
- 2.3 Køber er ud over ovenstående særligt oplyst om, at det ifølge tinglyst servitut på grunden ikke er tilladt at bruge pesticider (sprøjtegift) på grunden.

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

- 2.4 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 grunden 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 til beboelse med fundament, vægge, tag og tekniske installationer.

Begge ovennævnte frister kan forlænges, hvis opførelsen af byggeriet forsinkes på grund af usædvanlige og uforudsigelige forhold, som ingen af parterne har indflydelse på eller kunne forudse (force majeure). Ligeledes forlænges fristerne ved pligtig standsning af byggeri på grund af arkæologiske fund. Fristerne forlænges med den tid, som byggeriet er forsinket på grund af det forhold, som medførte fristforlængelsen.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af grunden i ubebygget stand, og såfremt den efterfølgende ejer ikke overholder byggepligten, har Favrskov Kommune en tilbagekøbsret af grunden til markedsprisen af den efterfølgende ejer. Tilbagekøbsretten kan gøres gældende på det tidspunkt, hvor det står klart, at byggepligten ikke vil blive overholdt. Markedsprisen fastlægges på kommunens foranledning ved indhentelse af én ejendomsmægleres vurdering af grundens værdi på det tidspunkt, hvor det står klart, at byggepligten ikke vil blive overholdt. Tilbagekøbsretten gælder for alle efterfølgende ejere, der måtte erhverve grunden i ubebygget stand.

- B. Videresalg, 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. Favrskov Kommune skal ved videresalg, inden færdiggjort byggeri på grunden, godkende både køber og 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 grunden.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af grunden i ubebygget stand, har Favrskov Kommune en tilbagekøbsret af grunden til markedsprisen af den efterfølgende ejer, såfremt den efterfølgende ejer måtte ønske at videresælge grunden i ubebygget stand. Markedsprisen fastlægges på kommunens foranledning ved indhentelse af én ejendomsmægleres vurdering af grundens værdi på det tidspunkt, hvor den efterfølgende ejer måtte ønske at sælge grunden videre i ubebygget stand. Tilbagekøbsretten gælder for alle efterfølgende ejere, der måtte erhverve grunden i ubebygget stand.

- 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 før, der er opført og færdigbygget et byggeri på grunden i overensstemmelse med en af Favrskov Kommune meddelt byggetilladelse.

Servitutbestemmelserne kan aflyses mod forevisning af færdigmeldingsattest, hvorefter byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen.

3. Overtagelsesdagen

3.1 Som overtagelsesdag er aftalt X.

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

4. Købesummens størrelse og betaling

4.1	Købesummen er aftalt til	kr.	X,-
	Moms af købesummen, 25 %	kr.	X,-
	Købesummen inkl. moms	kr.	X,-

Købesummen indeholder følgende udgifter til forsyning:

- Tilslutningsbidrag til regn- og spildevand
- Tilslutningsbidrag til EL- forsyning
- Hovedanlægs-, forsynings-, og stikledningsbidrag til vandforsyning
- Investerings- og tilkøblingsbidrag til fjernvarme

Der er en række udgifter, som ikke er indregnet i grundprisen, og som køber derfor selv skal betale. Der henvises til Favrskov Kommunes hjemmeside flyttilfavrskov.dk under den konkrete udstykning og punktet "*Hvad er med i grundprisen?*".

4.2 Senest 10 hverdage efter, at købsaftalen er underskrevet af begge parter, stiller købers pengeinstitut garanti for købesummen. Garantien udstedes til Favrskov Kommune. Garantien stilles af et dansk anerkendt pengeinstitut.

Senest en uge før overtagelsesdagen vil der blive udsendt en faktura på købesummen (garantisummen) samt handelsomkostningerne til købers digitale postkasse. Når Favrskov Kommune har modtaget betalingen, vil der blive tinglyst endeligt skøde.

4.3 Såfremt køber ønsker at betale købesummen frem for at stille garanti, skal købesummen betales til Favrskov Kommune senest 10 hverdage efter, at købsaftalen er underskrevet af begge parter. Køber vil modtage en faktura på beløbet.

4.4 Køber skal betale ejendomsskatter og afgifter af enhver art fra overtagelsesdagen. Når grunden er særskilt vurderet af SKAT, modtager køber opkrævning af grundskyld (ejendomsskattebillet). Hvis køber modtager opkrævning af grundskyld for en periode, der ligger før overtagelsesdagen, betaler køber opkrævningen og fremsender dokumentation herfor til Favrskov Kommune. Herefter refunderes køber den del af grundskylden, der ligger før overtagelsesdagen.

5. Omkostninger

- 5.1 Favrskov Kommune sørger for berigtigelse af handlen (tinglysning af skøde).
- 5.2 Udgiften til tinglysning af skøde betales af køber.
- 5.3 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand
- 5.4 Udstykningsomkostninger betales af Favrskov Kommune.
- 5.5 Der har ikke medvirket mægler.

6. Misligholdelse

6.1 Favrskov Kommunes misligholdelse

Såfremt Favrskov Kommune ikke opfylder sine forpligtelser efter denne købsaftale, gælder dansk rets almindelige regler om misligholdelse herunder købers adgang til at hæve handlen ved Favrskov Kommunes væsentlige misligholdelse eller adgangen til at kræve forholdsmæssigt afslag. Ved siden af dansk rets almindelige regler, gælder pkt. 1.5-1.8 om købers mulighed for i visse tilfælde at træde tilbage fra handlen.

6.2. Købers misligholdelse

Såfremt køber ikke opfylder sine forpligtelser efter denne købsaftale, gælder dansk rets almindelige regler om misligholdelse.

Ved købers væsentlige misligholdelse kan Favrskov Kommune hæve handlen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler eller fastholde og kræve morarenter og eventuel erstatning.

Der er blandt andet tale om væsentlig misligholdelse, hvis køber ikke overholder pkt. 2.3 A, B og C ligesom der er tale om væsentlig misligholdelse, hvis køber ikke stiller garanti for købesummen i overensstemmelse med pkt. 4.2. Der er endvidere tale om væsentlig misligholdelse, hvis køber undlader at underskrive skødet eller undlader at indbetale handelsomkostninger.

Hæveadgangen gælder, uanset om der er tinglyst endeligt skøde.

6.2.1 Det økonomiske opgør

I forbindelse med at Favrskov Kommune hæver handlen, tilbagebetaler Favrskov Kommune grundens markedspris på det tidspunkt, hvor aftalen blev væsentligt misligholdt. Favrskov Kommune tilbagebetaler dog maksimalt den oprindelige købesum, 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 grundens værdi på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt.

Grunden 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 grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Favrskov Kommunes salg af grunden til køber. Favrskov Kommune er berettiget til at retablere grunden på købers regning, såfremt køber ikke selv drager omsorg herfor.

Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af grunden, herunder – men ikke begrænset til – tinglysningsafgifter, omkostninger til offentligt genudbud af grunden, beløbet er anslået til 10.000,00 kr., udgift til landinspektør (evt. manglende skelpæle), administrationsomkostninger, og de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har haft i forbindelse med det oprindelige salg.

Køber skal endvidere betale 1% af købesummen i bod.

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.

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, grønne arealer og lignende beskadiges, enten som følge af opgravning eller transport 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 grundens 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. Eventuelt erstatningsansvar mellem de omkringværende lodsejere anses som et privatretligt anliggende, og er kommunen uvedkommende.

I byggeperioden skal skellene respekteres, og det er ikke tilladt at disponere over nabogrundene ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende. Det er købers pligt at informere sin entreprenør eller byggefirma herom.

- 7.6 Køber skal slå græs på sin grund, indtil bebyggelse finder sted, ligesom køber fra overtagelsesdagen skal klippe hæk i skel mod naboer.
- 7.7 Favrskov Kommune sikrer en hensigtsmæssig vedligeholdelse af usolgte byggegrunde indenfor udstykningsområdet.

8. Grundejerforening

- 8.1 Ifølge lokalplanen skal der oprettes en grundejerforening, når Favrskov Kommune forlanger det. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at deltage i grundejerforeningen, eller 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., når disse er færdigetableret.

9. Underskrift

- 9.1 Ved underskrift på købsaftalen tiltrædes denne i alle dens ord og punkter.
- 9.2 Køber bekræfter ved sin underskrift at have modtaget blanket vedrørende fortrydelsesret, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som sælger:
Favrskov Kommune, Hinnerup,

Dato_____

Dato_____

Lars Storgaard
Borgmester

Jan Kallestrup
Kommunaldirektør

Som køber:

Dato_____

Dato_____
