UDKAST TIL KØBSAFTALE LP 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. EJENDOMMEN
2. KØBESUM OG BETALINGSBETINGELSER
3. OVERTAGELSE
4. SKÆRINGSDAG
5. INKLUDERET I KØBESUMMEN
6. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN
7. SERVITUTTER
8. EJENDOMMENS BENYTTELSE
9. ARKÆOLOGI
10. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
11. SERVITUT - BYGGEPLIGT – FORBUD MOD VIDERESALG
12. GRUNDEJERFORENING
13. OMKOSTNINGER
14. SÆRLIG TILBAGESKØDNINGSRET
15. AFTALEGRUNDLAGET
16. VÆRNETING
17. UNDERSKRIFTER

BILAG

Bilag 1. Oversigtsplan
Bilag 2: Geoteknisk rapport
Bilag 3: Servitutredegørelse af 5. januar 2015
Bilag 4: Arkæologi
Bilag 5: Deklaration lyst 03.12.1959
Bilag 6: Deklaration lyst 05.12.1974
Bilag 7: Deklaration lyst 14.07.1983
Bilag 8: Deklaration lyst 26.01.1988
Bilag 9: Deklaration lyst 23.04.1997
Bilag 10: Deklaration lyst 30.06.2010
Bilag 11: Deklaration lyst 08.08.2012
Bilag 12: Deklaration lyst 21.04.2015
Bilag 13: Forsyningsselskaber
Bilag 14: Servituttekst – byggepligt/forbud mod videresalg
Bilag 15: Oplysning om jordforurening af 01.12.2017 fra Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi

UDKAST

Nærværende købsaftale er indgået den [dato] mellem:

Aarhus Kommune
Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
("Sælger")

og

[ ]

("Køber")
Cvr.nr. :

UDKAST

1. EJENDOMMEN

Der er indgået aftale om køb af, del af, den ubebyggede grund, matr.nr., **[ ]** beliggende **[ ]** (herefter "Ejendommen").

Ejendommens grundareal udgør **[ ]** m².

Ejendommens nøjagtige afgrænsning er endnu ikke fastlagt, men den skal fastlægges i overensstemmelse med principperne på bilag 1. Sælger forpligter sig til hurtigst muligt at foranledige Ejendommen udstykket. De matrikulære grænser og Ejendommens grundareal fastlægges endeligt i den forbindelse. Køber accepterer denne endelige fastlæggelse af grundarealet og placeringen. Køber kan ikke rejse krav mod Sælger i anledning heraf, medmindre fastlæggelsen i ikke uvæsentlig grad enten begrænser den fremtidige udnyttelse eller fordyrer det planlagte byggeri.

2. KØBESUM OG BETALINGSBETINGELSER

Købesummen udgør	**[ ]**	kr.
med tillæg af 25 % moms	**[ ]**	kr.
I alt inkl. moms	**[ ]**	kr.

Købesummen skal betales kontant senest pr. overtagelsesdagen.

3. OVERTAGELSE

Ejendommen overtages af Køberen den **[dato]** i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.

4. SKÆRINGSDAG

Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af Ejendommen.

Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køber beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.

5. INKLUDERET I KØBESUMMEN

El:	Elkabel føres frem til Ejendommen.
Vand:	Vandstik føres frem til Ejendommen.
Kloak:	Regn- og spildevandsstik føres frem til Ejendommen.
Fjernvarme:	Fjernvarmestik føres frem til Ejendommen.
Veje-, stianlæg:	Veje- og stianlæg uden for Ejendommen er anlagt af Sælger i overensstemmelse med det godkendte projekt.

6. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN

Køber afholder selv følgende udgifter:

El:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Vand:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Kloak:	Tilslutningsbidrag og stikledninger på Ejendommen.
Fjernvarme:	Tilslutningsbidrag og stikledning.
Overkørsel:	Udgift til overkørsel til Ejendommen. Vejtilslutning skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
Telefon og TV:	Udgifter til telefon og evt. TV-forsyning.
Beplantning:	Udgifter til de i lokalplanen angivne beplantning.

UDKAST

7. SERVITUTTER

7.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger. Der henvises til servitutredegørelse af 5. januar 2015, jf. bilag 3, samt ejendommens blad i tingbogen.

7.2 Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitut på ejendommen:

7.2.1 Servitut vedrørende byggepligt/forbud mod videre salg, jf. bilag 14 samt pkt. 11.

8. EJENDOMMENS BENYTTELSE

Ejendommen må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 27.

9. ARKÆOLOGI

Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. **bilag 4.**

Hvis der under byggeriet findes jord faste fortidsminder eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum.

Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende.

10. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING

10.1. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske forhold. Der henvises til rapport fra GEO, jf. **bilag 2**.

Sælger bekendt er Ejendommen ikke forurenet, jf. **bilag 15.**

Matriklen ligger i et områdeklassificeret område med analysepligt.

10.2. Sælger opfordrer Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden forud for indgåelse af købsaftalen med henblik på at afklare, om der er forhold af betydning for det konkrete byggeri, i form af geotekniske forhold og/eller forureningsforhold, der vil fordyre det påtænkte byggeri. Køber afholder selv udgifterne hertil.

UDKAST

10.3. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af Købsaftalen.

10.4. Hvis der konstateres uforudsete forhold vedrørende geotekniske- og forureningsmæssige forhold på Ejendommen, der hverken burde eller kunne være konstateret af Køber i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale jf. punkt 10.3, og disse forhold medfører meromkostninger til gennemførelse af Købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete.

Sælger refunderer sådanne uforudsete meromkostninger der samlet overstiger 250.000 kr. ekskl. moms som en kulancemæssig refusion.
Kun nødvendige foranstaltninger kan danne grundlag for en refusion.

10.4.1 Muligheden for refusion bortfalder, når grunden er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.

10.5. Hvis de samlede meromkostninger, som Sælger er forpligtet til at refundere efter punkt 10.4, overstiger 20 procent af købesummen eksklusive moms, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale.

Parterne er enige om at afklare ovenstående spørgsmål hurtigst mulig, herunder enige om hurtigst muligt at opgøre de forventede meromkostninger.

10.6. Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for normale funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således ikke kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:

A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for overtagelsesdagen.
B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer.
C. Fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaviale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelsen af særlige projektkrav.
D. Simpel vandlænsning fra udgravninger.
E. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
F. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

10.7. Der kan kun opnås refusion til ekstrafunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse.
Der gives således ikke refusion for ekstrafunderingsudgifter i forbindelse med opførelse af fx garager/carporte, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybtliggende kloakledninger.

UDKAST

10.8. Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 10.4, skal Køber straks, og inden foranstaltninger foretages, orientere Sælger herom. Orienteringen skal indeholde et skøn over de samlede meromkostninger og det samlede forventede krav. Hvis der findes miljøforurenende stoffer på Ejendommen, skal Køber desuden standse arbejdet og anmelde forureningen til Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord.

Køber skal orientere Sælger om tidspunktet for gravearbejdets påbegyndelse så Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.

Eventuelle udgifter forbundet med standsning af arbejdet, er Sælger uvedkommende.

10.9. Med henblik på at begrænse de samlede meromkostninger, er Sælger berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder m.v. Endvidere er Sælger berettiget til at anvise afværgeforanstaltninger for at begrænse meromkostningerne. Køber er forpligtet til at følge disse anvisninger, med mindre de på ikke-uvæsentlig måde forhindrer eller fordyrer Købers byggeri eller den forudsatte anvendelse af Ejendommen.

10.10. Hvis Sælger vælger at træde tilbage fra handlen jf. punkt 10.5 på grund af uforudsete forhold som beskrevet i punkt 10.4 har ingen af parterne noget krav mod hinanden, ud over tilbagebetaling af købesummen og eventuelle tilbageskødning af Ejendommen.

10.11. Købers krav efter punkt 10.4 skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 3 år efter overtagelsesdagen. Endelig refusion foretages på baggrund af de faktiske, dokumenterede udgifter.

10.12. Ud over bestemmelserne i nærværende punkt 10 påtager Sælger sig intet ansvar for geotekniske- og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

11. SERVITUT OM BYGGEPLIGT, FORBUD MOD VIDERE SALG m.v.

11.01 Aarhus Kommune bestemmer i anledning af kommende salg forpligtende for efterfølgende ejere af erhvervsgrunden følgende:

11.02. Forbud imod videresalg
Erhvervsgrunden, eller nogen dele heraf må ikke sælges videre til en ny ejer, før den er bebygget.

11.03. Byggepligt
Ejeren af erhvervsgrunden er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen.

UDKAST

Byggeriet anses for påbegyndt

- når der er udstedt byggetilladelse, og
- der er støbt fuldstændig sokkel til en bygning af sædvanlig størrelse for det pågældende erhvervsbyggeri.
- Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til, at byggeriet anses for påbegyndt.

Ejeren er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 5 år fra overtagelsesdagen.

11.04. Tilbageskødningsret

Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange grunden tilbageskødet.

Ved tilbageskødningen skal der foretages en ejendomsmæglervurdering af grunden. Ejendomsmægler vurderingen indhentes af Aarhus Kommune. Er grunden steget i værdi efter overtagelsesdagen, skal grunden tilbageskødes til Aarhus Kommune til den oprindelige købesum. Er grunden faldet i værdi, skal grunden tilbageskødes til den vurderede værdi.

Tilbageskødningen til Aarhus Kommune skal ske uden udgift for kommunen. Ejeren skal således afholde udgiften til ejendomsmæglervurderingen samt alle udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, herunder tinglysnings- og registreringsafgifter. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.

Grunden skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag. Grunden skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.

11.05. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

11.06. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget. Servitutten kan ikke forventes aflyst, før det dokumenteres, at byggeriet er færdiggjort. Byggeriet vil normalt anses for færdiggjort, når bygningens ydre dele er etableret, herunder at der er etableret klimaskærm, pålagt tagbeklædning og isat vinduer og døre.

12. GRUNDEJERFORENING

Det følger af lokalplanens § 11, at der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i området.

13. OMKOSTNINGER

Skødet udarbejdes af Sælger.

Afgiften ved tinglysning af skøde samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde betales af Køber alene.

UDKAST

Køber modtager en faktura. Der kan ikke ske betaling på anden vis.

Tinglysningsafgift udgør pr. 01.01.2020 kr. 1.750 + 0,6 % af købesummen ekskl. moms eller af ejendomsværdien, hvis den er højere end købesummen. Beløbet reguleres årligt.

Skødegebyr udgør pr. 01.01.2020 kr. 2.923,75 kr. inkl. Moms. Beløbet reguleres årligt.

Parterne afholder i øvrigt hver især udgiften til egne rådgivere.

14. SÆRLIG TILBAGESKØDNINGSRET

Skulle det efter købet vise sig umuligt at opnå tilladelse efter miljølovgivningen til den forudsatte anvendelse af Ejendommen, kan denne indtil 2 år efter overtagelsen tilbageskødes Sælger mod tilbagebetaling af den betalte købesum, betalte renter og ejendomsskatter. Omkostningerne ved tilbageskødningen afholdes af Sælger. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger, ligesom udgifter afholdt til projektering eller andet ikke godtgøres.

Tilbageskødningsmuligheden bortfalder ved videresalg.

15. AFTALEGRUNDLAGET

15.1. Nærværende købsaftale med bilag, og lokalplan, udgør samlet parternes aftalegrundlag.

15.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.

15.3. Køber er gjort opmærksom på, at Sælger, som offentlig myndighed, er underlagt offentlighedslovens regler om aktindsigt, og at tredjemand vil kunne få aktindsigt i aftalen, eller dele heraf, idet omfang 5det følger af disse regler.

16. VÆRNETING

16.1. Opstår der tvist om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning. Er dette ikke muligt er der aftalt værneting i Aarhus.

17. UNDERSKRIFTER

Dato:	Dato:
For Køber:	For Køber:

UDKAST

_____	_____
Køber	Køber
Dato:	
For Sælger: Aarhus Kommune	
_____	_____
Bûnyamin Simsek	Jesper Holmgaard, Grundsalg
Rådmand, Teknik og Miljø	Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger

UDKAST