KØBSAFTALE

AARHUS KOMMUNE
Sælger

og

[køber]

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. EJENDOMMEN
2. EJENDOMMENS BENYTTELSE
3. SERVITUTTER
4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
5. FORTIDSMINDER
6. OVERTAGELSESDAG
7. KØBESUMMEN
8. SKÆRINGSDATO
9. FORBUD MOD VIDERESALG
10. INKLUDERET I KØBESUMMEN
11. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN
12. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER
13. AFTALEGRUNDLAGET
14. SOMMERHUSERKLÆRING
15. BETINGELSER
16. UNDERSKRIFTER

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Oversigtsplan samt måleblad – maj 2019

Bilag 2: Parcelkort, Matrikulære forhold – Parosvej nr. xxx

Bilag 3: Geoteknisk rapport – Parosvej nr. xxx

Bilag 4: Geoteknisk rapport af 18. december 2018 – samlet for nr. 112-176

Bilag 5: Forsyningsselskaber

Bilag 6: Beretning om forundersøgelse og udgravning - Moesgård Museum feb. 2017

Bilag 7: Deklaration af 07.08.2008 vedr. Lokalplan 823

Bilag 8: Deklaration af 07.08.2008 vedr. dok. til supplering af lokalplanen 823

Bilag 9: Deklaration af 09.10.2008 vedr. dok. byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg mv.

Bilag 10: Deklaration af 11.02.2009 vedr. dok. om grundejerforening

Bilag 11: Grundejerforeningsvedtægter

Bilag 12: Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen.

Nærværende købsaftale er den [dato] indgået mellem:

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

og

[køber]
[adresse]
("Køber")

1. EJENDOMMEN

1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. [xxx], Hårup By, Todbjerg beliggende Parosvej nr. XX, (herefter "Ejendommen"), og vist på udstykningskort af maj 2019, udarbejdet af landinspektør jf. **bilag 1**.

1.2. Ejendommens grundareal udgør [xxx] m^2.

1.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af lokalplan nr. 823.

1.4. Ejendommen overdrages som den er og forefindes, medmindre andet fremgår af købsaftalen.

1.5. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen.

2. EJENDOMMENS BENYTTELSE

2.1. Grunden må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 823 og deklaration til supplering af lokalplanen. Bilag 8

2.2. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 823 § 7. stk. 6. Det betyder bl.a., at terrænet ikke må ændres i en 0,5 meter bred zone langs grundens skel, samt at terrænet kun må reguleres 0,5 meter. Yderligere regulering af terrænet forudsætter en godkendelse fra Plan, Byggeri og Miljø, Byggeri.

2.3. De i salgsmaterialet angivne kotehøjder er vejledende.

2.4. Beregning af bebyggelsesprocenten henvises til § 7, stk. 1 i lokalplan 823

2.7. Ifølge lokalplan nr. 823 § 12 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Grundejerforeningen er stiftet.

3. SERVITUTTER

3.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger.

På grunden er tinglyst følgende servitutter:

07.08.2008	Lokalplan 823 – Bilag 7
07.08.2008	Servitut vedr. dok. om supplering af lokalplanen 823 – Bilag 8
09.10.2008	Servitut om byggepligt, renholdelse og forbud med videresalg Bilag 9
11.02.2009	Servitut vedr. dok. om grundejerforening – Bilag 10

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

3.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING

4.1. Sælger påtager sig som udgangspunkt intet ansvar for geotekniske forhold og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen.

4.2. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske forhold og forureningsforhold. Der henvises til bilag 3

Det fremgår af disse, at dybden til bæredygtige aflejringer er [xxx] meter.

Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

4.3. Hvis Køber konstaterer forhold vedrørende geotekniske forhold og/eller forureningsforhold på Ejendommen, der ikke fremgår af salgsmaterialet, herunder bilag 3, og disse forhold medfører meromkostninger til gennemførelse af Købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete. Sælger refunderer sådanne uforudsete meromkostninger der samlet *overstiger* 50.000 kr. inkl. moms, og som må anses for rimelige, efter en samlet vurdering, som en kulancemæssig refusion.

4.4. Sælger opfordrer derfor Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden 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.

4.5. 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, jf. punkt 5.

B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer.

C. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde 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.

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

4.7. Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 4.3. skal Køber straks orientere Sælger herom. Orienteringen skal indeholde et skøn over de samlede meromkostninger og det samlede forventede krav. Køber skal orientere Sælger om tidspunktet for gravearbejdets påbegyndelse så Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.

Eventuelle udgifter forbundet med arbejdets standsning, er sælger uvedkommende.

Sælgers mulighed for at foretage opmåling af det blottede udgravningshul, er en forudsætning for at opnå refusion.

4.8. 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.

4.9. Til brug for beregning af kulancemæssige refusion skal fremsendes:

- Enhedsprisen (pr. m³ i fast geometrisk mål) der omfatter:
- udgravning
- bortskaffelse af jord

- levering af sand
- indbygning af sandpude
- komprimeringskontrol/afrømningskontrol
- Situationsplan der viser husets placering på grunden
- Dokumentation for, at ekstrafunderingsomkostningerne er betalt

Endelig kulancemæssig refusion foretages på baggrund af faktisk, dokumenterede udgifter.

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

4.11 Belysning / Mast med lysarmatur
Det er muligt for købers egen regning og omkostning at få flyttet en evt. mast med lysarmatur (lygtepæl) der står uhensigtsmæssigt placeret. Flytning kan kun ske indenfor egen grund. Placering af områdets lygtepæle er angivet på parcelkortet, der er vedlagt nærværende købsaftale. Mast med lysarmatur kan flyttes op til 2 meter. Der skal inden dette arbejde igangsættes rettes henvendelse til Aarhus Kommune byggemodning for nærmere aftale om en ny placering af lygtepæle.

5. FORTIDSMINDER

5.1. 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 jordfaste 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.

6. OVERTAGELSESDAG

6.1. Grunden overtages af Køberen den 1**. maj 2020** i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.

6.2. Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved Købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal Køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til Sælger, ellers henligger retablering af disse for Købers regning.

6.3. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører henover de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

7. KØBESUMMEN

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

skriver [xxxx] 00/100 kroner.

7.2. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

8. SKÆRINGSDATO

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

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

9. FORBUD MOD VIDERESALG

9.1. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen del heraf i ubebygget stand jf. servitut om byggepligt og forbud mod videresalg tinglyst 09.10.2008 jf. bilag 9.

10. INKLUDERET I KØBESUMMEN

10.1. Tilslutningsbidrag til EL er betalt. Elkabel føres frem til grunden.

10.2. Tilslutningsbidrag til kloak er betalt. Regn- og spildevandsstik føres frem til grunden.

10.3. Tilslutningsbidrag til vand er betalt. Vandstik føres frem til grunden.

10.4. Fjernvarmestik føres frem til grunden.

10.5. Sælger anlægger en op til 6 meter bred overkørsel til grunden, når den permanente overkørsel etableres. Der skal være fast belægning i form af fliser eller lignende i overkørslen fra vejen og ind til grundskellet. Det er ikke tilladt at benytte granitskærver, grus eller lignende. Det forudsættes at placeringen er anvist af Køberen. Hvis byggeriet først påbegyndes efter byggemodningens færdiggørelse, anlægges overkørslen af Køberen for egen regning.

Henvendelse om anlæg af overkørsel og evt. asfaltrampe langs vejen skal, sammen med oplysning om grundens adresse og kontaktoplysning på grundejer, fremsendes på mail til: MTM-Byggemodning byggemodning@mtm.aarhus.dk

10.6. Parosvej er en privat fællesvej. Området vejbetjenes via Mejlbyvej, som er en offentlig fælles vej.

10.7. Vej-, stianlæg og grønne områder uden for grunden bliver anlagt af Aarhus Kommune i overensstemmelse med det godkendte projekt. Disse anlæg bliver overdraget grundejerforeningen.

11. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN

11.1 Køberen afholder selv følgende udgifter:

11.1.1. El: stikledning på grunden

11.1.2. Kloak: Stikledninger på grunden

11.1.3. Vand: Stikledning på grunden

11.1.4. Fjernvarme: Tilslutningsbidrag og stikledning på grunden

11.1.5. Telefon og TV: Udgifter i forbindelse med telefon- og TV-forsyning.

12. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER

12.1. Afgiften ved tinglysning af skøde (1.750 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms) samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde (1.753,80 kr. inkl. moms) betales af Køberen alene.

12.2. Omkostninger i forbindelse med ejendommens udstykning betales af Sælger.

12.3. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger i forbindelse med handlen.

13. AFTALEGRUNDLAGET

13.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

13.2. 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 det følger af disse regler.

14. SOMMERHUSERKLÆRING

14.1 Køber erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og campering § 1. Ejendommen skal anvendes til opførelse af parcelhus til helårsbeboelse med henblik på videresalg.

15. BETINGELSER

15.1 Handlen er betinget af Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen.

16. UNDERSKRIFTER

Dato:
For Køber:

_____

Dato:
For Køber:

_____

Dato:
For Sælger: Aarhus Kommune

_____
Bûnyamin Simsek
Rådmand, Teknik og Miljø

_____
Jesper Holmgaard, Grundsalg
Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger