

Aarhus Kommune

Udkast til købsaftale Vestermarken i Stavtrup



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. EJENDOMMEN
2. KØBESUM OG BETALINGSBETINGELSER
3. OVERTAGELSE
4. SKÆRINGS DAG
5. INKLUDERET I KØBESUMMEN
6. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN
7. SERVITUTTER
8. EJENDOMMENS BENYTTELSE
9. ARKÆOLOGI
10. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
11. PLIGT TIL AT HOLDE EJENDOMMEN I ORDENTLIG STAND – BYGGEPLIGT
12. GRUNDEJERFORENING
13. OMKOSTNINGER
14. SÆRLIG TILBAGESKØDNINGSRET
15. AFTALEGRUNDLAGET
16. VÆRNETING
17. UNDERSKRIFTER

BILAG

- Bilag 1. Oversigtsplan
- Bilag 2. Matrikulære forhold
- Bilag 3: Geoteknisk rapport
- Bilag 4: Arkæologi
- Bilag 5: Tingbogsattest af 29.04.2020
- Bilag 6: Forsyningsselskaber
- Bilag 7: Servitutter: lyst 10.10.2018 vedr. spildevandsledninger m.v. og dekl. af 02.08.1999 vedr supplerings af lokalplan nr. 428
- Bilag 8: Servitut om byggepligt – tinglyst d. 20.02.2019
- Bilag 9: Udtalelse om jordforurening

Nærværende købsaftale er indgået den xx.xx. 2022 mellem:

Aarhus Kommune

Bystrategi, Opkøb og Grundsalg

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

("Sælger")

og

XXXXXXXXXX

("Køber")

1. EJENDOMMEN

Der er indgået aftale om køb af matr.nr. xx Stavtrup By, Kolt , den ubebyggede grund, beliggende Vestermarken xx (herefter "Ejendommen").

Ejendommens grundareal udgør [] m²

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 Køber den [] i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.

4. SKÆRINGS DAG

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

Ei:	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 bliver anlagt af Sælger i overensstemmelse med det godkendte projekt.

6. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN

Køber afholder selv følgende udgifter:

Ei:	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. Vejtilslutningen 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.

7. SERVITUTTER

- 7.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger. Der henvises til tingbogsudskrift af 10.12.2018 jf. bilag 5 samt ejendommens blad i tingbogen.

7.2.1 Servitut vedrørende byggepligt, jf. bilag 8

8. EJENDOMMENS BENYTTELSE

Ejendommen må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 428.

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 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.

10. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING

10.1. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske forhold. Der henvises til rapport, jf. **bilag 3**.

Sælger bekendt er Ejendommen ikke forurenede, jf. **bilag 9**.

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.

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 eksklusiv 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. Fundamentsforstærkning (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. Sempel 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.

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.

Sælgers opmålinger af det blottede udgravningshul er en forudsætning for, at der kan ydes refusion.

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, RENHOLDELSE SAMT FORBUD MOD VIDERESALG

- 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.

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. Tilbageskødningsforpligtelse

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. Pligt til at holde grunden i ordentlig stand

Så længe Ejendommen er ubebygget, skal den holdes i en stand, som ikke virker visuelt skæmmende og ikke giver gener for omliggende ejendomme. F.eks. må der ikke være visuelt skæmmende oplag på Ejendommen, og græsvekst og forekomst af ukrudt skal begrænses, så det efter kommunens skøn ikke er genegivende.

Ved misligholdelse af forpligtelsen kan kommunen lade de pågældende arbejder udføre for Købers regning, såfremt Køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.

11.06. Servituten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

11.07. Servituten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget. Servituten kan ikke forventes afløst, 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.

11.08. Nærværende servitut tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

11.09. Nærværende servitut kan aflyses på den enkelte ejendom ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når grunden er bebygget.

Servituten kan ikke forventes afløst på den enkelte grund, 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

Der skal stiftes en grundejerforening i henhold til lokalplanens § 12.

Køber bliver medlem af grundejerforeningen ved overtagelse af ejendommen.

13. OMKOSTNINGER

Skødet udarbejdes af Sælger.

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

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

Tinglysningsafgift udgør pr. 01.01.2022 kr. 1.750 + 0,6 % af købesummen ekskl. moms eller af ejendomsværdien, hvis den er højere end købesummen. Beløbet reguleres årligt.

Skødegebyr udgør pr. 01.01.2022 kr. 3.054 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 tilbageskødningsen 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 det 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:
For Køber:

Dato:
For Køber:

Køber

Køber

Dato:
For Sælger: Aarhus Kommune

Steen Stavnsbo Rådmand,
Teknik og Miljø

Jesper Holmgaard, Grundsalg
Bystrategi, Opkøb og Grundsalg