UDKAST TIL KØBSAFTALE

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING
2. EJENDOMMEN
3. KØBESUM OG BETALINGSBETINGELSER
4. OVERTAGELSE
5. SKÆRINGSDAG
6. INKLUDERET I KØBESUMMEN
7. FORPLIGTELSER UDEN FOR KØBESUMMEN
8. SERVITUTTER
9. EJENDOMMENS BENYTTELSE
10 ARKÆOLOGI
11. JORDBUNDSFORHOLD
12. PLIGT TIL AT HOLDE EJENDOMMEN I ORDENTLIG STAND
13. GRUNDEJERFORENING
14. OMKOSTNINGER
15. UNDERSKRIFTER

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Udbudsbetingelser af
Bilag 2: Købers tilbud af **[**dato**]**
Bilag 3. Oversigtsplan af 19. maj 2016
Bilag 4: Matrikelkort
Bilag 5: Parcelkort
Bilag 6: Geoteknisk rapport af 23. november 2007
Bilag 7: Erklæring fra Moesgård Museum af 5. september 2007
Bilag 8: Tingbogsudskrift af 23. oktober 2018
Bilag 9: Deklaration af 12. juli 2004 vedrørende lokalplan 680
Bilag 10: Deklaration af 30. maj 2005 vedrørende regn- og spildevandsledninger mv.
Bilag 11: Deklaration af 23. november 2007 til supplering lokalplan nr. 763 og 680.
Bilag 12: Deklaration af 1. november 2012 vedrørende pligt til renholdelse mv.
Bilag 13: Deklaration af 9. april 2015 vedrørende regn- og spildevandsledninger mv.
Bilag 14: Deklaration af 6. juli 2018 vedrørende brandvej.

Nærværende købsaftale er indgået den **[**dato**]** mellem:

Aarhus Kommune
Arealudvikling og Almene Boliger
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C
(”Sælger”)

og

[ ]

(”Køber”)

1. INDLEDNING

Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet samt købsaftalen med tilhørende bilag.

Købers tilbud af **[ ]**, jf. bilag 2, er valgt.

2. EJENDOMMEN

Sælger overdrager til Køber den ubebyggede grund, matr.nr., 7dc, Hasle By, Hasle beliggende Vintervej 953, 8210 Aarhus V (herefter ”Ejendommen”).

Ejendommens størrelse udgør 7.912 m².

Ejendommen er beliggende i byzone.

Der henvises til oversigtsplan af 19. maj 2016, jf. bilag 3 og matrikelkort, jf. bilag 4.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 763 og 680.

Ejendommen overdrages som den er og forefindes, med mindre andet fremgår af købsaftalen med bilag.

Der er etableret en brandvej på ejendommen, jf. bilag 14.

3. KØBESUM OG BETALINGSBETINGELSER

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

Købesummen skal betales kontant senest pr. overtagelsesdagen.

4. OVERTAGELSE

Ejendommen overtages af Køber den XXX i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Købers regning og risiko.

5. SKÆRINGSDAG

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

6. 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 bliver anlagt af Sælger i overensstemmelse med det godkendte projekt. Veje inden for lokalplanområdet er private fællesveje.

Den på parcelkortet, jf. bilag 5, viste placering af stikledninger, kabelskabe, belysningsmaster mv. er vejledende og bør kontrolleres af Køber inden byggeriet planlægges.

7. FORPLIGTELSER UDEN FOR 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 på Ejendommen.
Overkørsel:	Udgift til overkørsel. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
Telefon og TV:	Udgifter til telefon og evt. TV-forsyning.

8. SERVITUTTER

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger. Der henvises til tingbogsudskrift af 23. oktober 2018, jf. bilag 8, samt de på ejendommen tinglyste deklarationer, jf. bilag 9-14.

Deklaration af 14. august 2007 vedr. lokalplan 763 findes ikke i akten.

9. EJENDOMMENS BENYTTELSE

Ejendommen må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 763 og 680 samt deklaration til supplering af nr. 763 og 680, jf. bilag 11.

Storparcellen kan anvendes til boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af etagebyggeri jf. lokalplan nr. 763, § 3, stk. 3. Det fremgår af lokalplanens indledende afsnit, at storparcellen er udlagt til seniorboliger, men det præciseres her, at der ikke er pligt til at opføre seniorboliger på storparcellen.

10. ARKÆOLOGI

Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. bilag 7.

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.

11. JORDBUNDSFORHOLD

Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forurenings-mæssige forhold. Der henvises til den geotekniske rapport af 23. november 2007, bilag 6.

Sælger opfordrer Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden forud for indgåelse af købs-aftalen 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.

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

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. ovenstående, og disse forhold medfører meromkostnin-ger 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.

Hvis de samlede meromkostninger, som Sælger er forpligtet til at refundere, overstiger 20 procent af købesummen eksklusive moms, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købs-aftale. Parterne er enige om at afklare dette spørgsmål hurtigst mulig, herunder enige om hurtigst muligt at opgøre de forventede meromkostninger.

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:

- Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for overtagelsesdagen.
- Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer.
- Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af funda-mentsbredde 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.
- Simpel vandlænsning fra udgravninger.
- Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan om-lægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
- Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav om kulancemæssig refusion, 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 med henblik på, at Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.

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.

Hvis Sælger vælger at træde tilbage fra handlen på grund af uforudsete forhold som beskrevet ovenfor, har ingen af parterne noget krav mod hinanden, ud over tilbagebetaling af Købesummen og eventuelle tilbageskødning af Ejendommen.

Købers krav om kulancemæssig refusion skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 2 år efter overtagelsesdagen. Endelig refusion foretages på baggrund af de faktiske, dokumenterede udgifter.

Ud over bestemmelserne i nærværende punkt 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.

12. PLIGT TIL AT HOLDE EJENDOMMEN 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 græsvækst 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.

Der henvises til deklaration af 1. november 2012., jf. bilag 12.

13. GRUNDEJERFORENING

Ifølge deklaration til supplering af lokalplan nr. 680 og 763, jf. bilag 11, skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet.

14. OMKOSTNINGER

Handlen omfattet af nærværende købsaftale berigtiges af Sælger.

Afgiften ved tinglysning af skøde (1.660 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms eller af ejendomsværdien, hvis den er højere end købesummen) samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde (2.844,13 kr. inkl. moms) betales af Køber alene. Sælger udsteder faktura til betaling.

Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

15. UNDERSKRIFTER

Aftalen underskrives i to originale eksemplarer, et til hver af parterne.

Dato:
For Køber:

_____

Dato:
For Køber:

_____

Dato:
For Sælger: Aarhus Kommune

_____
Jens Høeg-Petersen