



KØBSAFTALE

AARHUS KOMMUNE

Asmusgårdsvej XX, 8520 Lystrup

[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. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN
12. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER
13. AFTALEGRUNDLAGET
14. SOMMERHUSERKLÆRING
15. BETINGELSER
16. UNDERSKRIFTER

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Oversigtsplan, parcelkort, matrikulære forhold

Bilag 2: Geoteknisk rapport

Bilag 3: Forsyningsselskaber

Bilag 4: Erklæring fra Moesgård Museum

Bilag 5:

Deklaration vedr. deklARATION til supplerING af lokalplan nr. 771

Deklaration vedr. forbud mod videresalg, byggepligt m.v.

Deklaration vedr. afløbsledninger

Deklaration vedr. dokument om privat/fællesvej

Deklaration vedr. regn- og spildevandsledning og regn- og spildevandsbassin

Deklaration under tinglysning vedrørende dokument om regn og spildevandsledning for matriklerne 12ks, 12kr, 12kk og 12b Elsted By, Elsted.

Bilag 6: Grundejerforeningsvedtægter – Grundejerforeningen Hybenhaven

Bilag 7: Referat for generalforsamling og regnskab 2017 – Grundejerforeningen Hybenhaven

Bilag 8: Tingbogsattest

Nærværende købsaftale er den [dato] indgået mellem:

Aarhus Kommune

Bolig og Projektudvikling

Kalkværksvej 10

8000 Aarhus C

("Sælger")

og

[køber]

[adresse]

("Køber")

1. EJENDOMMEN

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. [xxx], Elsted By, Elsted beliggende Asmusgårdsvej XX, 8520 Lystrup (herefter "Ejendommen"), og vist på udstykningskort af november 2016, udarbejdet af landinspektør jf. **bilag 1**.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [xxx] m².
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af lokalplan nr. 771.
- 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. 771 og deklaration til supplerende af lokalplanen tinglyst 14.12.2006.
- 2.2. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 771 § 8. 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 Center for Miljø og Energi, Byggeri.
- 2.3. De i salgsmaterialet angivne kotehøjder er vejledende.
- 2.4. Bebyggelsesprocenten fremgår af § 7. stk. 1 i lokalplan 771.
- 2.5. Ifølge lokalplan nr. 771 § 12 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Grundejerforeningen er stiftet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 2.6. Grundejerforeningen Hybenhaven er indstillet på at overtage drift og vedligeholdelse af adgangsvejen til Asmusgårdsvej 75, 77 og 79.
- 2.7. Hegn i skel mod vej, sti og fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn. Hæk skal plantes 30 cm inde på egen grund mod vej og sti – jf. § 9

3. SERVITUTTER

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

På ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

Deklaration af 14.12.2006 vedrørende lokalplan 771.

Deklaration af 14.12.2006 vedrørende deklARATION til supplerings af lokalplan nr. 761

Deklaration af 27.04.2015 vedrørende regn- og spildevandsledning og regn- og spildevandsbassin

Deklaration af 21.09.2016 vedrørende dokument om privat/fællesvej

Deklaration af 03.09.2007 og 31.10.2017 vedrørende forbud mod videresalg, byggepligt m.v.

Deklaration under tinglysning vedrørende dokument om regn og spildevandsledning for matriklerne 12ks, 12kr, 12kk og 12b Elsted By, Elsted.

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 2

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

- 4.3. Hvis Køber konstaterer forhold vedrørende geotekniske forhold og/eller forureningsforhold på Ejendommen, der ikke fremgår af salgsmaterialet, herunder bilag 2, 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 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 udtøringsfølsomme 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. Simple 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 med henblik på, at Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.
- 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. Endelig kulancemæssig refusion foretages på baggrund af de faktiske, dokumenterede udgifter.

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. september 2018 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 03.09.2007 og 31.10.2017 bilag 5

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 byggemodningen færdiggøres. Overkørslen er med hældning mod vejen. Der skal være fast belægning i form af fliser eller lignende i overkørslen fra kantsten 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 asfaltrampe langs kantsten skal, sammen med oplysning om grundens adresse og kontaktoplysning på grundejer, fremsendes på mail til: MTM-Byggemodning@mtm.aarhus.dk
- 10.6. Stikvejen – Asmusgårdsvej 75, 77 og 79 er en privat fællesvej. Området vejbetjenes via stamvejen – Asmusgårdsvej, som er en offentlig vej.
- 10.7. Vej-, stianlæg og grønne områder uden for grunden er anlagt af Aarhus Kommune i overensstemmelse med det godkendte projekt. Disse anlæg er 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 (1.660 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms) samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde (1.636,25 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 camping § 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**

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

Dato:
For Køber:

Dato:
For Køber:

Dato:
For Sælger: Aarhus Kommune

Jesper Holmgaard
Bolig og Projektudvikling