

Betinget købsaftale

Vedrørende del af matr.nr. 10f Lisbjerg, Århus Jorder

Aarhus Kommune

[...]

Bilagsoversigt

- Bilag 1: Prospekt - udbud af B.16
- Bilag 2: Købers tilbud af [...]
- Bilag 3: Udbudskort af 20. september 2024
- Bilag 4: Tekniske specifikationer med underbilag
- Bilag 5: Tingbogsattest vedr. matr.nr. 10f Lisbjerg, Århus Jorder af 11. september 2024
- Bilag 6: Servituterklæring af 17. september 2024
- Bilag 7: Tinglyste servitutter
- Bilag 8: Udkast til servitut om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg i ubebygget stand
- Bilag 9: Udkast til grundejerforeningsvedtægter

UDKAST

Nærværende købsaftale er indgået mellem:

Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
(herefter benævnt "Sælger")

og

[...]

(herefter benævnt "Køber")

1. Indledning

- 1.1 Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 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.
- 1.2 Ejendommen skal udvikles i overensstemmelse med det samlede udbudsmateriale.
- 1.3 Køber har i henhold til køberetsaftalen den [...] meddelt Sælger, at Køber ønskede at udnytte køberetten. Parterne har på denne baggrund indgået aftale om overdragelse af ejendommen på vilkårene fastsat i nærværende købsaftale.

2. Ejendommen

- 2.1 Købsaftalen omfatter grunden B.16, som udgøres af del af matr.nr. 10f Lisbjerg, Århus Jor-der (herefter "Ejendommen"). Ejendommen har et grundareal på ca. 18.003 m², og Ejendommens placering fremgår af det som bilag 3 vedlagte udbudskort.
- 2.2 Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. punkt 11. Der henvises til tekniske specifikationer med underbilag, jf. bilag 4, og til punkt 7-9 om Købers forpligtelser i forhold til jordbundsforhold og forurening på ejendommen.
- 2.3 Ejendommen overdrages i øvrigt fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. Bebyggelsens omfang

- 3.1 Købesummen, jf. punkt 12 er opgjort på baggrund af, at Køber opfører [x antal] enfamiliehuse på Ejendommen, jf. bilag 2.
- 3.2 Ændringer, som indebærer at Køber kan opføre flere enfamiliehuse end forudsat i Købers tilbud, jf. bilag 2, medfører en forholdsmæssig forhøjelse af købesummen, jf. punkt 12.2, og tillægges moms, jf. punkt 12.3. Forhøjelsen forfalder til kontant betaling, når der indgås aftale om forøgelse af bebyggelsen, dog senest når der udstedes byggetilladelse hertil.
- 3.3 Køber er forpligtet til at overholde de forudsætninger, som fremgår af Prospektets afsnit 3, jf. bilag 1, samt i de tekniske specifikationer med underbilag, jf. bilag 4.

4. Plangrundlag

- 4.1 Købers byggeri forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 260608BO og 260653RE.
- 4.2 Køber er ansvarlig for udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg, som muliggør Købers projekt. Umiddelbart efter underskrivelsen af nærværende købsaftale påbegynder Køber udarbejdelse af planforslaget i overensstemmelse med Købers tilbud, jf. bilag 2. Planforslaget skal udarbejdes efter Aarhus Kommunes almindelige standarder og kommunens anvisninger i øvrigt.
- 4.3 Såfremt der ikke opnås lokalplan for Ejendommen, jf. punkt 16.1.2, er Køber forpligtet til vederlagsfrit at fremsende alt materiale til Sælger, som beskrevet i punkt 14.7.

5. Parkering

- 5.1 Køber skal indenfor Ejendommen etablere parkeringspladser til brug for henholdsvis bil- og cykelparkering i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæggelse af parkeringsarealer, som er gældende på tidspunktet for afgivelse af Købers tilbud. Den endelige justering af antallet af bil- og cykelparkeringspladser samt placeringen heraf sker i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Parkeringspladser skal desuden etableres i overensstemmelse med Prospektet, jf. bilag 1.

6. Servitutter

- 6.1 Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der er tinglyst på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest vedrørende matr.nr. 10f Lisbjerg, Århus Jorder, jf. bilag 5, servituterklæring, jf. bilag 6 samt de tinglyste servitutter, jf. bilag 7.
- 6.2 Køber er forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:

A. Servitut om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. bilag 8.

B. Grundejerforeningsvedtægter, jf. bilag 9.

C. Andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udstykning af Ejendommen, Købers projekt og nedlæggelse af vej- og stiarealer, eller som i øvrigt lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber), herunder bestemmelser om offentlig passage og vejadgang over Ejendommen samt bestemmelser, der regulerer fællesanligger med naboejendommene.

6.3 Servitutterne vil blive udarbejdet og tinglyst på Ejendommen ved Sælgers foranstaltning. Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af sådanne servitutter efter, at Køber har fået skøde på Ejendommen.

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

7. Geotekniske forhold og forurening

7.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en undersøgelse af de geotekniske forhold på Ejendommen. Resultatet af den foretagne undersøgelse fremgår af tekniske specifikationer med underbilag vedlagt som bilag 4. Køber skal afholde omkostningerne til at overvinde de geotekniske hindringer, der fremgår heraf.

7.2 Sælger har forud for udbuddet foretaget en overordnet klassifikation af, om Ejendommen er forurenet. Resultatet af denne undersøgelse fremgår ligeledes af tekniske specifikationer med underbilag, jf. bilag 4. Køber skal afholde omkostninger, der er nødvendige til håndtering af forurening, der fremgår heraf.

7.3 Det følger af de tekniske specifikationer, jf. bilag 4, at et mindre område indenfor Ejendommen er V2- kortlagt. I forbindelse med den kommende udarbejdelse af lokalplan, vil der blive taget stilling til, om området skal indgå som en del af Ejendommen.

8. Fortidsminder

8.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en undersøgelse af, i hvilket omfang der kan konstateres fortidsminder på Ejendommen. Resultatet af den foretagne undersøgelse fremgår af tekniske specifikationer med underbilag, jf. bilag 4. Køber skal afholde omkostningerne til at overvinde de forhold, der fremgår heraf.

9. Uforudsete omkostninger

9.1 Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske forhold og forurening, jf. punkt 7, og fortidsminder, jf. punkt 8, der overstiger, hvad Køber på baggrund af de i medfør af købsaftalen med bilag modtagne oplysninger med rette kunne forvente, og fordyrer disse forhold Købers byggeri på Ejendommen, udarbejder Køber et overslag over de eksterne omkostninger, som ved overvindelse af de uforudsete forhold påføres Køber, og som er nødvendige med henblik på gennemførelse af Købers projekt på Ejendommen i overensstemmelse med den i købsaftalen fastlagte udnyttelse.

9.2 Hvis de eksterne omkostninger til overvindelse af disse uforudsete forhold samlet overstiger kr. 250.000 ekskl. moms, godtgør Sælger den del af de eksterne omkostninger, der overstiger kr. 250.000 ekskl. moms, på de vilkår, der fremgår af punkt 9.3 til 9.7 nedenfor.

9.3 Hvis Køber konstaterer uforudsete forhold,

- I. som ikke fremgår af det modtagne materiale, jf. punkt 7 og punkt 8, eller som Køber ikke i øvrigt havde kendskab til
- II. som har væsentlig negativ betydning for gennemførslen af Købers projekt på Ejendommen og
- III. hvor omkostningerne til imødegåelse heraf overstiger det i punkt 9.2 anførte beløb,

skal Køber udarbejde en redegørelse med angivelse af de uforudsete forhold. Der skal blandt andet redegøres for, hvorfor Køber på baggrund af udbudsmaterialet, og ved de sædvanlige undersøgelser, som en agtpågivende køber må forventes at gennemføre forud for afgivelse af tilbud, ikke kunne eller burde have kunnet tage de pågældende forhold i betragtning ved afgivelse af tilbuddet.

9.4 Hvis Køber konstaterer sådanne hindringer, og Køber vurderer, at det kan føre til, at der vil blive fremsat krav mod Sælger om refusion, er Køber forpligtet til straks at orientere Sælger herom. Med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt er Sælger berettiget til at foreslå afværgeforanstaltninger, der kan begrænse det samlede tab. Køber er ikke forpligtet til at tåle sådanne ændringer, som medfører indskrænkning i Byggerettighederne, jf. punkt 3, eller nødvendiggør ændringer i Købers byggeri, som fordyrer eller forsinker byggeprocessen eller medfører en forringet værdi eller anvendelighed af byggeriet for Køber.

9.5 Sælger er berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt.

9.6 Hvis det samlede refusionsbeløb, som Sælger kan forventes at skulle godtgøre i medfør af dette punkt, forventes at overstige 10% af købesummen, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen. Sælger er dog ikke berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen,

hvis Køber skriftligt bekræfter at frafalde den del af refusionsbeløbet, der overstiger 10 % af købesummen. Parterne er enige om at afklare dette spørgsmål tidligst muligt, efter at det forventede refusionsbeløb kan opgøres med henblik på at afklare, hvorvidt Sælger vil udnytte retten til at træde tilbage på de i dette punkt fastlagte vilkår. I så fald skal Sælger betale Køber de dokumenterede eksterne omkostninger, som Køber har afholdt i tillid til opfyldelsen af Købsaftalen. Hvis Køber har betalt købesummen, er Sælger forpligtet til at tilbagebetale Købesummen uden tillæg af renter.

- 9.7 Købers krav om refusion af uforudsete omkostninger i medfør af dette punkt skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen, efter hvilket tidspunkt Købers adgang til at fremsætte krav om refusion for de i dette punkt afholdte ekstraomkostninger bortfalder.

10. Byggemodning

- 10.1 Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

11. Overtagelsesdag

- 11.1 Sælger overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales punkt 16 er opfyldt eller frafaldet af den berettigede part ("Overtagelsesdagen").
- 11.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko. Alle fremtidige forsikringsforhold efter Overtagelsesdagen er Sælger uvedkommende.

12. Købesummen

- 12.1 Købesummen er fastsat ud fra Købers byggemulighed på Ejendommen, jf. punkt 3.1.
- 12.2 Købesummen er opgjort som følger:
- [...] m² a kr. [...], i alt kr. [...] eksklusive moms.
- 12.3 Købesummen tillægges moms.
- 12.4 Senest 14 dage efter, at nærværende købsaftale er underskrevet af begge parter, stiller Køber uigenkaldelig garanti udstedt af et af Sælger godkendt og almindeligt anerkendt, dansk pengeinstitut, for 50% af købesummen inklusive moms. Garantien skal efter sit indhold uden påkrav fra Sælger konverteres til kontant betaling på Overtagelsesdagen, jf. punkt 12.6. Garantien skal tjene til sikkerhed for alle Købers forpligtelser efter nærværende købsaftale. Sælger kan som alternativ hertil efter en konkret vurdering godkende en anden helt tilsvarende fuldgod sikkerhed.

- 12.5 Købesummen reguleres fra datoen for afgivelse af Købers tilbud, indtil Overtagelsesdagen i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Såfremt Køber afgiver revideret tilbud, reguleres købesummen på baggrund af og fra datoen for afgivelse af Købers seneste tilbud. Reguleringen sker i overensstemmelse med udviklingen i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks, baseret på stigningen i nettoprisindekset for datoen for Købers tilbud til 2 måneder før Overtagelsesdagen. Der kan ikke ske regulering af Købesummen i nedadgående retning.
- 12.6 Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, inklusive regulering, jf. punkt 12.5, og moms, jf. punkt 12.3, til Sælger på en af Sælger anvist konto. Sælger udsteder faktura for købesummen.
- 13. Refusionsopgørelse**
- 13.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.
- 14. Byggepligt og tilbagesalg**
- 14.1 Senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen skal byggeriet være påbegyndt.
- 14.2 Senest 24 måneder efter Overtagelsesdagen skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse, der ikke er hindrende for anvendelse af 100 % af de af Køber erhvervede byggerettigheder.
- 14.3 Ovenstående frister udskydes, hvis en forsinkelse af ibrugtagningstilladelse er en følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, fx geotekniske forhold, forurening, arkæologiske udgravninger m.v., der overstiger det, som Køber, jf. henholdsvis punkt 7 og 8, kunne forudse, uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lock-out eller hærværk. Omfattet er yderligere nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt. Endvidere udskydes fristerne, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Købers egne forhold.
- 14.4 Hvis fristerne i henholdsvis punkt 14.1 og punkt 14.2 ikke er opfyldt senest på det fastsatte tidspunkt, kan Sælger vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på markedsvilkår og med respekt af de faktiske forhold, foretagne dispositioner og til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 25 %, således at markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer udpeget af Danmarks Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.

- 14.5 Vurderingen foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.
- 14.6 Ved ansættelse skal der tages hensyn til de priser, som - i tiden op til vurderingen - er opnået ved salg af ejendomme og byggerettigheder af tilsvarende art og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.
- 14.7 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen og udarbejdelse af lokalplan, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.
- 14.8 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. bilag 8.

15. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

- 15.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller del heraf uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med købsaftalen med bilag, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger. Forbud mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Køber indestår for opfyldelse af Købsaftalen.
- 15.2 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. bilag 8.

16. Betingelser

- 16.1 Købsaftalen er fra såvel Køber som Sælgers side betinget af følgende:
- 16.1.1 At der sker udstykning af Ejendommen, jf. punkt 2.2 ovenfor senest 2 år efter parternes underskrift af købsaftalen.
- 16.1.2 At der senest 2 år efter parternes underskrift af købsaftalen foreligger endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan, som ikke er påklaget i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, og som muliggør realisering af Købers Projekt på Ejendommen. Såfremt der indgives en klage, vil parterne loyalt se på mulige løsninger og håndtering heraf, således at klagen finder sin endelige afgørelse, og lokalplanen bliver endelig, og således at realisering af Købers Projekt på Ejendommen er mulig.

Indgives en klage i henhold til bestemmelsen i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, udskydes ovenstående frist 12 måneder fra klagetidspunktet. Ved udløbet af sidstnævnte frist vil parterne

loyalt forsøge - men dog således at ingen af parterne har en forpligtelse hertil - at nå frem til en løsning - eventuelt ved yderligere udskydelse af fristen - således at Aftalen opretholdes. Det præciseres, at såfremt der anlægges sag ved domstolene i medfør af bestemmelsen i planlovens § 62, medfører det ikke, at betingelsen i punkt 16.1.2 ikke er opfyldt.

Genoptages en klage indgivet til Planklagenævnet forud for Overtagelsesdagen, udskydes Overtagelsesdagen, indtil genoptagelsen er afgjort hos Planklagenævnet.

- 16.2 Hvis én eller flere af betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet på tidspunktet for de for betingelserne anførte frister, kan én part, der ikke har frafaldet den påberåbte betingelse, uden ugrundet ophold, skriftligt meddele den anden part, at Aftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

17. Grundejerforening

- 17.1 Køber har pligt til at være medlem af en grundejerforening for Lisbjerg og accepterer, at der på Ejendommen ved Sælgers foranstaltning tinglyses vedtægter for grundejerforening, jf. udkast til vedtægter, jf. bilag 9.

18. Skøde

- 18.1 Når alle betingelser, jf. punkt 16, er opfyldt, og købesummen, jf. punkt 12, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.

19. Erklæringer

- 19.1 Køber erklærer i henhold til lovebekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv., at den erhvervede ejendom skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1. Ejendommen er købt med henblik på opførelse af bygninger til helårsbeboelse og til funktioner i tilknytning hertil.

- 19.2 Der hviler ingen momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

20. Handlens berigtigelse og omkostninger

- 20.1 Handlen omfattet af nærværende købsaftale berigtiges af Sælger.
- 20.2 Sælger bærer omkostningerne til berigtigelsen.
- 20.3 Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 20.4 Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

21. Aftalegrundlaget

- 21.1 Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 21.2 Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.
- 21.3 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 samt bilag, herunder købers tilbud, i det omfang det følger af disse regler.

22. Værneting

- 22.1 Opstår der tvister om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning. Er dette ikke muligt, er der mellem parterne aftalt værneting i Aarhus.

23. Underskrifter

Dato:
Køber:

Dato:
Sælger, Aarhus Kommune:

Dato:
Køber:

Dato:
Sælger, Aarhus Kommune:
