

The background of the entire page is a dark blue color with a pattern of light blue, wavy, concentric lines that resemble topographic map contour lines. These lines are more densely packed in some areas and more spread out in others, creating a sense of depth and movement.

Købsaftale

Erhvervsjord



Indhold

Der gælder særlige "spilleregler" når du handler med en kommune.....	4
A. Offentligt udbud	4
B. Når du handler med Horsens Kommune.....	4
Sælger og køber	6
1. Arealet.....	7
2. Anvendelse	7
3. Planer Kommune – og Lokalplan	7
4. Byggetilladelse	8
5. Fuldmagt	8
6. Fortidsminder – fredede fortidsminder.....	8
7. Forurening – jordbundsforhold – ledninger mm.	10
8. Servitutter – tinglysning af deklaration	10
9. Forsyning af el, vand, varme, kloakering, samt internet	10
10. Særlige aftaler	11
11. Overtagelsesdag	11
12. Købesum og øvrige beløb som skal betales af køber	12
13. Omkostninger og fordeling heraf	14
14. Værdierklæring.....	14
15. Erklæring iht. Sommerhuslovens §1.....	14
16. Byrådets godkendelse.....	14
17. Betingelser	15



Indhold

18. Købers tilbud bortfalder	16
19. Regulering af købssummen	16
20. Kommende vurdering af arealet – skatter og afgifter	17
21. Byggetilladelse – dispensationer	17
22. Bygge- og beskyttelseslinjer	17
23. Fuldmagt	18
24. Forurening – nedgravede effekter	18
25. Jordbundsforhold	18
26. Servitutter – utinglyste rettigheder	19
27. Skader på omfangsdræn, drænledninger og brønde.....	19
28. Dræn – ledninger mm.	19
29. Ansvarsfraskrivelse.....	20
30. Fælles varmforsyning	20
31. Individuel varmforsyning	20
32. Forsyning af el, vand, kloakering og internet	20
33. Etablering af veje, stier og fællesarealer	21
34. Grundejerforening, vej- og/eller regnvandslaug	21
35. Renholdelse – snerydning og glatførebekæmpelse	21
36. Sælgers øvrige oplysninger om arealet	22
37. Overtagelse og aflevering	22
38. Hvad sker der hvis køberaftalen bortfalder?.....	22
39. Tilføjelser eller ændringer af købsaftalen.....	22
40. "Eller order"	23
41. Sælgers konto.....	23
42. Henvendelser til køber – købers rådgiver	23
43. Underskrift	23

Sagsnr.:

Beliggende:

Dato:

Der gælder særlige "spilleregler" når du handler med en kommune

Som kommune skal Horsens Kommune sørge for, at kommunes jord/ejendomme sælges til markedsprisen. Derudover vil langt de fleste salg skulle godkendes af Byrådet. Som køber vil du derfor opleve, at processen er anderledes, end hvis du køber en ejendom af en privat sælger.

Vi håber at nedenstående giver dig et indblik i de spilleregler, som gælder for Horsens Kommune – men kontakt os endelig, hvis du har spørgsmål.

A. Offentligt udbud

- A.1** Når Horsens Kommune sælger erhvervsjord, sker dette iht. bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme.

Vi udbyder vores erhvervsjord til den pris, vi vurderer er markedsprisen. Udbuddet sikre, at potentielle købere får mulighed for at byde på vores erhvervsjord. Vi udbyder erhvervsjorden i minimum 2 uger. Det er muligt at byde over udbudsprisen.

- A.2** Salg af kommunens erhvervsjord sker via kommunes hjemmeside. Udbudspris, lokalplan/-er, oplysninger om forsyning og evt. vejledende jordbundsundersøgelser fremgår af hjemmesiden: erhvervsgrunde.horsens.dk

B. Når du handler med Horsens Kommune

- B.1** Hvis du ønsker at købe et areal af Horsens Kommune, vil du skulle indsende et skriftligt tilbud. Skulle kommunen modtage flere tilbud på samme areal eller dele af samme areal, vil kommunen frit kunne vælge mellem de indkomne tilbud, afvise alle modtagne tilbud eller vælge at udbyde arealet påny.
- B.2** Tilbud kan afgives ved underskrift af nærværende købsaftale, som sendes til erhvervsmægler Brian Ingvard Christiansen, bin@horsens.dk.
- B.3** Byrådet holder normalt byrådsmøde den sidste tirsdag i en måned. Tilbud, som modtages i den første uge af en måned, vil have mulighed for at blive indstillet til Byrådets godkendelse ved månedens byrådsmøde.
- B.4** Det tilbud, som Byrådet godkender er bindende for tilbudsgiver. Horsens Kommune opfordrer derfor generelt potentielle købere til at søge den rådgivning de finder er relevant inden de indsender deres tilbud. Køber kan således ikke vælge at betinge sit tilbud af, at købers advokat/anden rådgiver kan godkende købsaftalen.
- B.5** Hvis Byrådet godkender et købstilbud, vil Horsens Kommune skriftligt orientere køberen herom. Køberen vil snarest muligt derefter modtage købsaftale underskrevet af borgmesteren og kommunaldirektøren for Horsens Kommune.. Købsaftalen er endelig, når de i købsaftalen anførte betingelser er opfyldte.

- B.6** Alle tilbud er hemmelige, indtil Byrådet har accepteret et konkret tilbud. Det er derfor ikke muligt at få oplyst, om Horsens Kommune har modtaget flere tilbud på samme areal. Kommunen er i øvrigt forpligtet til at modtage tilbud indtil Byrådet har godkendt en konkret købsaftale.
- B.7** Horsens Kommune ønsker at give borgerne indblik i de beslutninger Byrådet træffer. Medmindre du sammen med dit tilbud tilkendegiver, at du ikke ønsker dit køb offentliggjort, vil borgmesteren derfor offentliggøre dit køb umiddelbart efter byrådets evt. godkendelse af dit tilbud. Offentliggørelsen vil ske via de sociale medier, Horsens Folkeblad og Horsens Posten. Du bestemmer selvfølgelig om borgmesteren må offentliggøre dit køb. Hvis ikke du ønsker dette kan du blot sende en mail herom til vores erhvervsmægler Brian Ingvard Christiansen bin@horsens.dk.
- B.8** Når skødet er tinglyst vil købers navn, adresse (hvis ikke den er beskyttet), købesummen og overtagelsesdagen fremgå af tingbogen. Det er ikke muligt at begrænse de oplysninger, som offentliggøres via tingbogen.
- B.9** Når Byrådet har godkendt et konkret tilbud, vil alle tilbud indgå i de sagsakter Horsens Kommune vil være forpligtet til at udlevere, hvis kommunen modtager en begæring om aktindsigt.



Sælger og køber

Sælger

Horsens Kommune
CVR nr. 29189889
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Kontaktperson: Brian Ingvard Christiansen

Telefon: 23 37 31 92

Mail: bin@horsens.dk

Jurist: Pernille Bøgh

Telefon: 31 19 86 84

Mail: pbog@horsens.dk

Køber

Navn:

CVR nr.

Adresse:

Postnummer

By:

Kontaktperson:

Telefon:

Mail:

Rådgiver:

Telefon:

Mail:

Ved underskrift af nærværende købsaftale bekræfter parterne, at køber overtager det under punkt 1 beskrevne areal på de i nærværende købsaftalen angivne vilkår. Købsaftalen består af de mellem parterne individuelt aftalte vilkår samt Horsens Kommunes generelle salgsvilkår. De individuelle vilkår finder anvendelse, hvis der skulle være uoverensstemmelse mellem de individuelle og de generelle vilkår.

1. Arealet

- 1.1** Ved underskrift af nærværende købsaftale overdrager sælger ca. _____ af det sælger tilhørende matr.nr. _____ (herefter benævnt arealet)
- 1.2** Arealets placering fremgår af bilag 1. Derudover fremgår placering i lokalområdet af bilag 2.
- 1.3** Medmindre andet fremgår af punkt 10, er arealet ikke udmatrikuleret på tidspunktet for parternes underskrift af nærværende købsaftale. Parterne er derfor forpligtede til at acceptere indtil +/- 2% afvigelse i forhold til det i punkt 1.1. anførte areal. Købesummen reguleres, hvis arealafvigelsen overstiger +/- 2% af det forudsatte areal, der henvises i øvrigt til punkt 19.

2. Anvendelse

Køber erklærer, at købers kommende byggeri skal anvendes til:

3. Planer Kommune – og Lokalplan

Kommuneplan

Ja Nej (Hvis ja) Arealet er udlagt til:

lokalplan

Ja Nej (Hvis ja) Arealet er omfattet af:

lokalplan:

Delområde:

Køber er forpligtet til at opfylde lokalplanens bestemmelser.

Køber er bekendt med, at arealet iht. lokalplanens. §3 skal anvendes til:

4. Byggetilladelse

Køber er bekendt med, at sælger ikke ved underskrift af nærværende købsaftale har forholdt sig til, hvorvidt køber vil kunne opnå byggetilladelse til det af køber planlagte byggeri.

Køber er således forpligtet til at søge og opnå de tilladelser og/eller dispensationer, som er nødvendige for, at køber kan gennemføre sit byggeprojekt. Dette gælder selvom, køber måtte have drøftet sit byggeprojekt med ansatte hos Horsens Kommune forud for underskrift af nærværende aftale.

5. Fuldmagt

Ved underskrift af nærværende købsaftale meddeler sælger køber fuldmagt til - inden overtagelsesdagen - at indsende ansøgning om byggetilladelse samt de for købers byggeprojekt nødvendige tilladelser og/eller dispensationer.

6. Fortidsminder – fredede fortidsminder

Hvis der findes fortidsminder på arealet vil disse være beskyttet af Museumsloven. Hvis køber konstaterer fortidsminder på arealet skal køber straks kontakte Horsens Museum. Køber skal i øvrigt indstille al aktivitet på arealet indtil Horsens Museum meddeler køber andet.

Spørgsmål vedrørende anlægsarbejde og fortidsminder kan rettes til Horsens Museum, horsensmuseum@horsens.dk eller telefon 7629 2350.

Oplysninger om museumsloven og anlægsarbejde findes i øvrigt på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside, www.slks.dk og på www.retsinformation.dk.

Hvis der findes frede fortidsminder på arealet vil disse som udgangspunkt være omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100m, jfr. Naturbeskyttelseslovens § 18.

Sælgers kendskab til, hvorvidt der findes fortidsminder eller fredede fortidsminder på arealet er nedenfor angivet med et ✓.

Arealet er ikke arkæologisk forundersøgt

Køber er bekendt med, at arealet ikke er arkæologisk forundersøgt. Sælger har i øvrigt intet kendskab til, hvorvidt der findes fortidsminder på arealet. Som følge heraf påtager sælger sig ikke ansvar for de udgifter, tab og forsinkelser køber måtte opleve, hvis køber skulle konstatere fortidsminder på arealet.

Køber er bekendt med, at Horsens Museum på anmodning vil kunne oplyse følgende:
a. Hvorvidt der på arealet vil være risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.
b. Hvorvidt købers konkrete bygge- eller anlægsprojekt vil indebære risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Evt. fund af fortidsminder vil kunne udløse betydelige omkostninger for køber. Sælger har derfor opfordret køber til at kontakte Horsens Museum.

Medmindre andet fremgår af købsaftalens punkt 10, er nærværende købsaftale ikke betinget af Horsens Museums vurdering eller undersøgelser af arealet.

Køber betaler evt. udgifter til Horsens Museums risikovurdering og anbefaling, evt. udgifter til forundersøgelser og arkæologiske undersøgelser. Sælger kan ikke holdes ansvarlig for de udgifter, tab og forsinkelse køber måtte opleve i forbindelse hermed.

Arealet er forundersøgt og frigivet til anlægsarbejde

I forbindelse med arkæologiske forundersøgelser af arealet er der påvist væsentlige fortidsminder på en del af arealet. Fortidsmindernes placering fremgår af det som bilag til nærværende købsaftale vedhæftede kort.

Køber er bekendt med at fortidsminderne enten skal undersøges arkæologisk eller friholdes for anlægs- og jordarbejder.

Hvis købers anvendelse af arealet medfører, at arealet skal undersøges arkæologisk, skal køber betale de hermed forbundne omkostninger.

Slots- og Kulturstyrelsen har truffet afgørelse iht. hvilken Styrelsen har fastsat det beløb køber maksimalt skal betale i forhold til de arkæologiske undersøgelser. Styrelsens afgørelse er gældende i 1 år fra afgørelsens dato.

Medmindre andet fremgår af punkt 10 vil købers anlægs- og jordarbejde på arealet også omfatte den del af arealet, hvorpå der er konstateret fortidsminder. Som følge heraf indbetaler køber det af Slots- og Kulturstyrelsen maksimale beløb inkl. vinterforanstaltninger til sælger, se punkt 12.

Udgør de faktiske udgifter mindre end det af køber overførte beløb, tilbagebetaler sælger differencen til køber, når Horsens Museum har meddelt sælger at de arkæologiske undersøgelser er afsluttede.

Køber kontakter Horsens Museum for aftale om udførelse af arkæologiske undersøgelser.

Arealet er frigivet til anlægsarbejder

Arkæologiske undersøgelser af arealet er udført, og arealet er frigivet til anlægs- og jordarbejde. I det omfang køber skulle konstaterer fortidsminder på arealet, skal køber straks orientere Horsens Museum herom. Indtil Horsens Museum meddeler køber andet, er køber i øvrigt forpligtet til at indstille enhver form for aktivitet på arealet.

Køber kan ikke holde sælger eller Horsens Museum ansvarlig for de tab eller forsinkelser køber måtte opleve i forbindelse med evt. fund af fortidsminder.

Evt. udgifter til arkæologiske undersøgelser afholdes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Der findes fredede fortidsminder på arealet

Køber er bekendt med at der findes et eller flere fredede fortidsminder på arealet. Fortidsmindernes placering fremgår af det som bilag til nærværende købsaftale vedhæftede kort.

Evt. ansøgning om dispensation i forhold til beskyttelseslinjen indsendes til Horsens Kommune. Medmindre andet fremgår af punkt 10, er købsaftalen ikke betinget af, at køber opnår dispensation i forhold til fortidsmindebeskyttelses-linjen.

7. Forurening – jordbundsforhold – ledninger mm.

- 7.1** Køber har modtaget jordforureningsattest vedrørende arealet eller den/de matrikler arealet udstykses fra,
jfr. bilag:

Køber accepterer indholdet af jordforureningsattesten. Sælger har opfordret køber til at kontakte Region Midtjylland for afklaring af evt. spørgsmål.

- 7.2** Idet omfang sælger har foretaget jordbundsundersøgelser er disse vedlagt nærværende købsaftale som bilag:

Evt. jordbundsundersøgelser er alene vejledende. Sælger opfordrer derfor køber til at foretage jordbundsundersøgelser inden køber påbegynder sit byggeri. Køber afholder de hermed forbundne omkostninger.

- 7.3** Sælger påtager sig intet ansvar for, hvorvidt der måtte findes forurening på arealet eller for hvorvidt det måtte være nødvendigt at foretage ekstrarunding eller pilotering, jfr. i øvrigt punkt 25 og 26.

- 7.4** Køber er forpligtet til at respektere placeringen af evt. ledninger, dræn m.m. som måtte findes på arealet, jfr. i øvrigt punkt 27 og 28.

8. Servitutter – tinglysning af deklaration

- 8.1** Arealet overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger og tidligere ejere.

- 8.2** Køber har som bilag:

modtaget kopi af Tingbogsattest for den eller de matrikler arealet er udstykket fra. Ved underskrift af nærværende købsaftale accepterer køber de servitutter, som måtte være tinglyst på arealet efter endelig udstykning.

- 8.3** Køber er i øvrigt forpligtet til at respekterer de servitutter, som Horsens Kommune, anden offentlig myndighed eller forsyningsselskaber måtte ønske tinglyst på arealet både før og efter overtagelsesdagen.

- 8.4** Ved underskrift af nærværende købsaftale accepterer køber tinglysning af deklaration vedrørende byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand og køberet for Horsens Kommune. Såfremt deklarationen ikke er tinglyst pr. overtagelsesdagen, accepterer køber, at tinglysning kan ske efter overtagelsesdagen. Køber bekræfter endvidere at deklarationen udgør en del af parternes aftalegrundlag.

Deklarationen er vedlagt nærværende købsaftale som bilag:

9. Forsyning af el, vand, varme, kloakering, samt internet

Køber betaler de med tilslutning og evt. etablering af el, internet, vand, varme og kloakering, jfr. i øvrigt punkt 30–31.

10. Særlige aftaler

11. Overtagelsesdag

Købsaftalen er først endelig, når den er underskrevet af sælger og de i punkt 17 evt. anførte betingelser er opfyldte.

Medmindre parterne skriftligt aftaler andet, overtager køber arealet den 1. i en måned efter at alle betingelser er opfyldte.

Hvis købsaftalen ikke er betinget, overtager køber arealet den 1. i en måned 30 dage efter, at sælger har underskrevet købsaftalen.

Arealet henligger for købers regning og risiko fra overtagelsesdagen.

12. Købesum og øvrige beløb som skal betales af køber

12.1 Som et led i nærværende købsaftale, skal køber overføre de med ✓ markerede beløb til sælger.

købesummen for arealet

Tinglysningsafgift

Fortidsminder

Andet

12.1 Areal

Areal	på ca.	m ² x	kr. pr. m ²	kr.
Areal	på ca.	m ² x	kr. pr. m ²	kr. -
Areal	på ca.	m ² x	kr. pr. m ²	kr. -
Købesum i alt eksklusiv moms				kr.
25 % moms				kr.
Købesum for areal i alt incl. moms				kr.

12.2 Tinglysningsafgift

Fast afgift	kr. 1.850,-
0,6 pct. af Kontantprisen (rundes op til nærmeste kr. 100,-)	kr.
Tinglysningsafgift i alt	kr.

12.3 Fortidsminder

Udgifter til arkæologiske undersøgelser

Udgifter i alt eksklusiv moms	kr -
25% moms	kr -
Udgifter i alt incl. moms	kr -
Udgifter ialt til vinterforanstaltninger eksklusiv moms	kr -
25% moms	kr -
Udgifter i alt inkl. moms	kr -
Udgifter i alt inklusiv moms	kr. -

12.4 Andet

-

Udgifter ialt eksklusiv moms	kr -
25% moms	kr -
Andre udgifter ialt inkl. moms	kr -

12.5 Betaling af købesum m.m.

10% af købesummen samt de som punkt 12.2., 12.3 og 12.4 anførte beløb overføres til sælger senest 8 bankdage efter at køber har modtaget købsaftale underskrevet af sælger.

Senest 8 bankdage efter sælgers underskrift af købsaftalen, overfører køber 10% af købesummen

kr.

Indenfor samme frist indbetaler løber de under punkt 12.2., 12.3 og 12.4 evt. anførte beløb

kr. -

Køber overfører restkøbesummen til sælgers konto senest pr. overtagelsesdagen, hvor køber overfører

kr.

12.6 De i punkt 12.1 - 12.4 anførte beløb overføres til sælgers konto i Spar Nord, reg.nr. 9211, kontonr. 0350208038. I forbindelse med overførelsen henvises til sælgers sagsnr. se købsaftalens side 2.

12.7 Evt. tilskrevne renter af de overførte beløb tilfalder sælger. Sælger betaler evt. negativ rente af de overførte beløb.

12.8 Medmindre parterne skriftligt aftaler andet bortfalder købsaftalen, hvis ikke køber rettidigt overfører de under punkt 12.1-12.4 evt. anførte beløb.

12.9 I forhold til evt. regulering af købesummen henvises til punkt 19.

13. Omkostninger og fordeling heraf

- 13.1** Sælger afholder de med evt. udstykning af arealet forbundne omkostninger, med mindre andet er aftalt jfr punkt 10.
- 13.2** Sælger sørger for tinglysning af skødet. Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.
- 13.3** Sælger afholder den med tinglysning af deklaration om byggepligt forbundne tinglysningsafgift.
- 13.4** Køber afholder den med tinglysning af skødet forbundne tinglysningsafgift. Derudover afholder køber udgifter til de af køber evt. antagne rådgivere. samt til de af køber evt. foretagne jordbundsundersøgelser og øvrige de undersøgelser køber iøvrigt måtte foretage i forhold til arealet.

14. Værdierklæring

- 14.1** I det omfang arealet ikke er selvstændigt vurderet på det tidspunkt, hvor skødet anmeldes til tinglysning, erklærer parterne, at arealets værdi svarer til købesummen ekskl. moms, jfr. punkt 12.1.

15. Erklæring iht. Sommerhuslovens §1

- 15.1** Køber erklærer ved underskrift af nærværende købsaftale, at arealet erhverves med henblik på erhvervsmæssig anvendelse, som ikke er omfattet af sommerhuslovens §1. Køber oplyser, at køber skal anvende arealet til:

16. Byrådets godkendelse

- 16.1** Som anført indledningsvis vil overdragelse af arealet alene kunne gennemføres, hvis Byrådet for Horsens Kommune godkender det af køber fremsatte købstilbud.
- 16.2** Sælger underskriver købsaftalen umiddelbart efter Byrådets evt. godkendelse af nærværende købsaftale. Køber er herefter bundet af sit tilbud.
- 16.3** Hvis Byrådet afviser købers tilbud, bortfalder tilbuddet i sin helhed. Køber kan ikke holde sælger ansvarlig for de tab køber måtte opleve, hvis Byrådet afviser købers tilbud.

17. Betingelser

17.1 Sælgers underskrift af nærværende købsaftale er betinget af følgende:

At køber overfører købesummen og de i punkt 12.2, 12.3 og 12.4 evt. anførte beløb.

At der sker endelig udstykning af arealet.

17.2 Købers underskrift af nærværende købsaftale er betinget af følgende:

At køber opnår de for gennemførelse af købers byggeprojekt nødvendige tilladelser og/eller dispensationer.

At der sker endelig udstykning af arealet.

17.3 Medmindre parterne skriftligt aftaler andet, bortfalder købsaftalen i sin helhed, hvis ikke ovenstående betingelser er opfyldte senest til den 1. i en måned 12 måneder efter sælgers underskrift af nærværende købsaftale.

18. Købers tilbud bortfalder

- 18.1** Købers underskrift af nærværende købsaftale er et købstilbud indtil Byrådets godkendelse foreligger. Tilbuddet bortfalder, hvis ikke Byrådet har godkendt købers tilbud senest 2 måneder efter købers underskrift af nærværende købsaftale. Køber kan vælge at forlænge den periode tilbudet skal være gældende. Evt. forlængelse skal meddeles sælger skriftlig ved henvendelse til erhvervsmægler Brian Ingvard Christiansen, bin@horsens.dk.
- 18.2** Købers tilbud bortfalder i øvrigt i sin helhed, hvis Byrådet afviser tilbuddet.

19. Regulering af købssummen

- 19.1** Den i punkt 12 anførte købesum er opgjort i forhold til det i punkt 1.1 anførte areal.
- 19.2** Evt. udstykning af arealet vil ske efter parternes underskrift af nærværende købsaftale. Derfor er det mellem parterne aftalt, at begge parter er forpligtede til at acceptere +/- 2% afvigelse i forhold til det i punkt 1 anførte areal.

Ved arealafvigelser på mere end +/- 2% reguleres købesummen med den i punkt 12 angivne pris pr. m². Købesummen reguleres alene i forhold til det antal hele m² arealet afgiver med mere end +/- 2% af det forudsatte areal.

Til illustration kan følgende regneeksempel opstilles:

Forudsat areal 30.000 m² x pris pr. m² 150 kr. = Købesum 4.500.000 kr.

Ved endelig udmatrikulering udgør arealet 31.000 m²

Acceptabel arealafvigelse 2% af 30.000 m² 600 m²

Købesummen reguleres i forhold til 400 m²

Køber betaler således yderligere 60.000 kr.

- 19.3** Når arealet er udmatrikuleret meddeler sælger køber, om der er grundlag for at regulere købesummen. I givet fald udarbejder sælger opgørelse over den regulerede købesum.
- 19.4** Viser opgørelsen, at sælger skal tilbagebetale en del af købesummen, overfører sælger dette beløb til købers nemkonto samtidig med, at sælger sender opgørelsen til køber.
- 19.5** Viser opgørelsen, at køber skal betale en højere købesum, skal køber overføre det opgjorte beløb til sælgers konto senest 14 bankdage efter, at køber har modtaget opgørelse af den regulerede købesum. Den regulerede købesum overføres til den i punkt 41 anførte konto.
- 19.6** Manglende betaling medfører at beløbet tilskrives renter iht. den til enhver til gældende rentelov.

20. Kommende vurdering af arealet – skatter og afgifter

- 20.1** Hvis arealet ikke er udmatrikuleret på tidspunktet for parternes underskrift af nærværende købsaftale, vil arealet først blive vurderet, når arealet er endeligt udmatrikuleret.
- 20.2** Køber er forpligtet til at acceptere den af Vurderingsstyrelsen fastsatte vurdering af arealet.
- 20.3** Køber betaler de skatter og afgifter, som måtte blive opkrævet efter overtagelsesdagen. Køber kan ikke holde sælger ansvarlig for stigninger i de skatter og afgifter som opkræves i forhold til arealet.
- 20.4** Køber er bekendt med at sælger ikke har udnyttet muligheden for at påklage den for arealet evt. gældende vurdering. Køber er af sælger opfordret til at kontakte Vurderingsstyrelsen for afklaring af købers muligheder og frister for at klage over evt. gældende vurdering. Køber er forpligtet til at betale skatter og afgifter i forhold til gældende vurdering indtil Vurderingsstyrelsen af egen drift/på baggrund af købers klage vælger at nedsætte vurderingen. Køber kan ikke holde sælger ansvarlig for, hvorvidt vurderingen vil blive ændret efter overtagelsesdagen.

21. Byggetilladelse – dispensationer

- 21.1** Inden køber påbegynder sit byggeri, skal køber sikre sig, at køber har den fornøden byggetilladelse.
- 21.2** Køber skal opfylde de krav, som Horsens Kommune måtte stille i forbindelse med behandlingen af købers ansøgning om byggetilladelse. Dette gælder selvom køber inden underskrift af købsaftalen måtte have drøftet sine ønsker og muligheder i forhold til det kommende byggeri med ansatte ved Horsens Kommune.
- 21.3** I det omfang købers byggeri forudsætter dispensation i forhold til f.eks. lokalplan eller skovbyggelinje, skal køber indhente en sådan dispensation. Køber er bekendt med, at køber alene vil opnå dispensation, hvis kommunen på baggrund af købers ansøgning vurderer, at betingelserne for en dispensation er opfyldte. Dette gælder uanset om køber måtte have drøftet sine muligheder for at opnå dispensation med ansatte ved Horsens Kommune forud for underskrift af købsaftalen.

22. Bygge- og beskyttelseslinjer

- 22.1** Sælger har opfordret køber til at undersøge om købers byggeri forudsætter dispensation i forhold til f.eks. bygge- og beskyttelseslinjer i forhold til f.eks. skovbyggelinje, fortidsminde beskyttelseslinje, sø- og åbeskyttelseslinje eller kirkebyggelinje.
- 22.2** I det omfang købers byggeri forudsætter dispensation i forhold til bygge- og beskyttelseslinjer skal ansøgning herom indsendes til Horsens Kommune.
- 22.3** Sælger meddeler ved sin underskrift af nærværende købsaftale ligeledes køber fuldmagt til at anmode Horsens Museum om en vurdering af, hvorvidt der på arealet vil være risiko for ødelæggelse af fortidsminder samt hvorvidt købers konkrete bygge- og anlægsarbejde vil indebære risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

23. Fuldmagt

- 23.1** Ved underskrift af nærværende købsaftale meddeler sælger køber fuldmagt til at indsende ansøgning om byggetilladelse og de for købers byggeri evt. nødvendige dispensationer.
- 23.2** Køber kan på baggrund af den af sælger meddelte fuldmagt indsende ansøgning om byggetilladelse og evt. dispensationer inden overtagelsesdagen.

24. Forurening – nedgravede effekter

- 24.1** Sælger har erhvervet den udstykning arealet udgør en del af med henblik på videresalg. Medmindre andet fremgår af nærværende købsaftalen eller de her til hørende bilag, har sælger derfor ikke kendskab til, hvorvidt der findes forurening eller nedgravede effekter på arealet. Sælger har heller ikke kendskab til, hvorvidt tidligere ejere har udøvet forurenende virksomhed på arealet.
- 24.2** Køber har som bilag til nærværende købsaftale modtaget kopi af den af Region Midtjylland udarbejdede jordforureningsattest.
- 24.3** Sælger har heller ikke kendskab til, hvorvidt der måtte findes anden forurening end den som måtte være beskrevet i den til køber udleverede jordforureningsattest. Køber er af sælger opfordret til at rette evt. spørgsmål til Region Midtjylland.
- 24.4** Sælger påtager sig intet ansvar i forhold til evt. forurening på arealet. Derudover påtager sælger sig ikke ansvar for evt. af tidligere ejere nedgravede byggematerialer, olietanke, dåser, tønder, dæk, husholdnings- eller andet affald og lignende.
- 24.5** Udgifter til opgravning, bortskaffelse og evt. deponering af forurening og/eller diverse effekter betales af køber.
- 24.6** Køber kan således ikke holde sælger ansvarlig for de udgifter, tab eller forsinkelse køber måtte opleve i forbindelse med en af køber konstateret forurening eller nedgravede effekter.

25. Jordbundsforhold

- 25.1** Evt. til køber udleverede jordbundsundersøgelser er alene vejledende. Derfor opfordrer sælger køber til at foretage jordbundsundersøgelser umiddelbart efter overtagelsesdagen. De hermed forbundne omkostninger skal betales af køber. Medmindre andet fremgår af en evt. vejledende jordbundsundersøgelse, har sælger intet kendskab til jordbundsforholdene. Sælger påtager sig således intet ansvar for, hvorvidt køber vil skulle afholde udgifter til ekstrafundering eller pilotering.
- 25.2** Sælger har opfordret køber til at kontakte Region Midtjylland for afklaring af evt. spørgsmål vedrørende forurening. Region Midtjylland kan kontaktes på jordforurening@ru.rm.dk eller på tlf. 7841 1999 mandag til torsdag kl. 10.00–12.00 og kl. 13.00–15.00, fredage kl. 10.00–12.00 og kl. 13.00–14.00
- 25.3** Køber kan iht. punkt 17 have betinget købsaftalen af, at køber kan acceptere resultatet af de af køber indhentede jordbundsundersøgelser. En sådan betingelse bortfalder, hvis ikke køber senest 2 uger efter sælgers underskrift af købsaftalen, skriftligt har meddelt sælger, at køber ikke kan acceptere jordbundsundersøgelserne.

- 25.4** Købsaftalen bortfalder i sin helhed, hvis køber skriftligt meddeler sælger, at køber ikke kan acceptere resultatet af den af køber foretagne jordbundsundersøgelse. Køber kan ikke holde sælger ansvarlig for de tab og udgifter køber måtte have afholdt til jordbundsundersøgelser, rådgivere m.m.
- 25.5** Hvis køber vælger at fastholde købsaftalen, kan køber ikke holde sælger ansvarlig i forhold til de udgifter køber måtte afholde til evt. ekstrafundering og/eller pilotering.

26. Servitutter – utinglyste rettigheder

- 26.1** Køber har modtaget tingbogsattest vedrørende det eller de matrikler som arealet udstykes fra. Efter udstykning af arealet kan en del eller alle de heri anførte servitutter fortsat være tinglyst på arealet.
- 26.2** Sælger oplyser, at arealet overtages fri for forpagtningsaftaler.
- 26.3** Sælger bekendt har 3. mand ingen utinglyste rettigheder i forhold til arealet. Køber kan ikke holde sælger ansvarlig, hvis 3. mand skulle kunne dokumentere en rettigheder i forhold til arealet.

27. Skader på omfangsdræn, drænledninger og brønde

- 27.1** Hvis købers byggeprojekt medfører, at de på arealet værende omfangsdræn, brønde og/eller ledninger af enhver art bliver afskåret, skal køber betale de med omlægning/flytning og reetablering forbundne omkostninger.
- 27.2** Køber er forpligtet til skriftligt at orientere Teknik og Miljø, Horsens Kommune, hvis sådanne skader måtte indtræde. Henvendelse herom skal rettes til spildevand@horsens.dk.
- 27.3** Køber er forpligtet til at følge de af Horsens Kommune stillede krav i forhold til udbedring/omlægning/flytning af de beskadige omfangsdræn, drænledninger og brønde. De hermed forbundne omkostninger skal betales af køber.

28. Dræn – ledninger mm.

- 28.1** Bortset fra hvad der måtte fremgå af evt. tinglyste servitutter, har sælger intet kendskab til, hvorvidt der findes ledninger, omfangsdræn, brønde, dræn m.m. på arealet. Sælger opfordre derfor køber til at undersøge dette på www.ler.dk.
- 28.2** Sælger påtager sig intet ansvar for placeringen eller stand af evt. forsyningsledninger, andre ledninger, dræn, rørledninger m.m.
- 28.3** Køber afholder udgifter til flytning, vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger, andre ledninger, dræn, rørledninger m.m. uanset om disses placering fremgår af tinglyste servitutter, www.ler.dk eller først konstateres af køber i forbindelse med gravearbejde på arealet.

29. Ansvarsfraskrivelse

- 29.1** Idet sælger ikke har kendskab til arealets tidligere anvendelse, arealets stand eller forhold i øvrigt fraskriver sælger sig et hvert ansvar i forhold såvel faktiske som retlige mangler ved arealet. Sælger indestår således alene for at have adkomst til arealet dvs. for at eje arealet.
- 29.2** Køber kan som følge af sælgers ansvarsfraskrivelse ikke overfor sælger kræve afhjælpning, udbedring, erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- 29.3** Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til ovenstående ansvarsfraskrivelse samt arealets forhold i øvrigt.

30. Fælles varmforsyning

- 30.1** Idet omfang der er eller bliver etableret fælles varmforsyning i den udstykning, hvori arealet er placeret, kan køber vælge at tilslutte sig denne varmforsyning. Hvis køber vælger dette betaler køber de hermed forbundne udgifter. Såfremt forsyningsledningen ikke er ført frem til skel, betaler køber ligeledes de hermed forbundne udgifter.
- 30.2** Sælger har opfordret køber til at kontakte forsyningselskabet for nærmere oplysninger om de udgifter køber vil skulle betale i forbindelse med tilslutning til evt. fælles varmforsyning.

31. Individuel varmforsyning

- 31.1** Hvis køber ikke ønsker at tilslutte sig fælles varmforsyning eller en sådan ikke er eller bliver etableret i udstykningen, skal køber betale de med etablering af individuel varmforsyning forbundne omkostninger.
- 31.2** Ved etablering af individuel varmforsyning er køber forpligtet til at opfylde de til enhver tid gældende regler i forhold til f.eks. støj. Derudover skal køber respektere evt. af Horsens Kommune eller en evt. grundejerforening fastsatte retningslinjer i forhold til placering og afskærmning af individuel varmforsyning.

32. Forsyning af el, vand, kloakering og internet

- 32.1** Køber er bekendt med, at forsyning af el, vand, kloakering og internet evt. først vil blive etableret efter overtagelsesdagen.
- 32.2** De med etablering og tilslutning forbundne omkostninger af enhver art betales af køber.

33. Etablering af veje, stier og fællesarealer

- 33.1** Medmindre parterne skriftligt har aftale andet, afholder sælger de med etablering af veje, stier og fællesarealer forbudne omkostninger. Sælger afgør, hvornår etablering heraf skal udføres.
- 33.2** Sælger kan vælge at etablere midlertidig belægning på veje indenfor den udstykning arealet udgør en del af. Endelig belægning etableres i givet fald, når sælger vurderer, at området er udbygget i tilstrækkeligt omfang.
- 33.3** Sælger kan vælge at etablere/færdiggøre belægning, beplantning, fællesarealer og stier, når sælger vurderer, at udstykningen er tilstrækkeligt udbygget. Sælger udfører iøvrigt arbejdet, når vejforholdene efter sælgers vurdering tillader dette.
- 33.4** Køber skal erstatte evt. beskadigelse af veje, fortorve, kantsten, kloakering, beplantning m.m, hvis sådan skade forvoldes af køber eller de af køber antagne 3. mænd.
- 33.5** Hvis køber etablerer indkørsel, parkerings- og udenomsarealer inden sælger har færdiggjort veje, stier, fællesarealer m.m. skal køber tåle at disse vil kunne bliver etableret over/under købers indkørsel, parkerings- og udenomsarealer.

34. Grundejerforening, vej- og/eller regnvandslaug

- 34.1** Køber har pligt til at være medlem af grundejerforening, vej- eller regnvandslaug, hvis dette fremgår af den for arealet gældende lokalplan eller iht. en på arealet tinglyst servitut.
- 34.2** Køber vil som medlem være forpligtet til at respektere foreningens /laugets vedtægter og de på ordinære samt ekstraordinære generalforsamlinger truffne beslutninger.
- 34.3** Derudover vil køber være forpligtet til at betale det i overensstemmelse med foreningens/ laugets vedtægter fastsatte kontingent og/eller ekstraordinære opkrævninger/hæftelse i forhold til de af foreningen/lauget i overensstemmelse med vedtægterne optagne lån.
- 34.4** Hvis der sælger bekendt er stiftet en grundejerforening/laug på aftaletidspunktet, har køber som bilag til nærværende købsaftale modtaget kopi af foreningens/laugets vedtægter, referat af seneste generalforsamling, regnskab og budget.
- 34.5** Køber kan ikke holde sælger ansvarlig for de evt. udgifter/tab som køber måtte opleve, hvis køber efter overtagelsesdagen bliver bekendt med, at der er eller bliver stiftet en grundejerforening/laug, som køber er forpligtet til at være medlem af.

35. Renholdelse – snerydning og glatførebekæmpelse

- 35.1** Køber er fra overtagelsesdagen forpligtet til at opfylde de pligter som måtte påhvile ejeren af arealet iht. den for området gældende lokalplan, lov om privat fællesvej samt det til enhver tid for Horsens Kommune gældende Vinter og Renholdelses regulativ m.m.

36. Sælgers øvrige oplysninger om arealet

36.1 Udover det ovenfor anførte oplyser sælger følgende om arealet:

At arealet sælger bekendt ikke er underlagt tidsbegrænsede dispensationer.

At der ikke sælger bekendt består uopfyldte krav vedrørende arealet i forhold til private eller offentlig myndighed.

At køber ikke overtager gæld udenfor købesummen.

37. Overtagelse og aflevering

37.1 Køber bekræfter ved sin underskrift, at køber har haft lejlighed til at besigtige arealet inden underskrift af købsaftalen.

37.2 Køber accepterer i øvrigt, at køber overtager arealet i den stand det er og forefindes på overtagelsesdagen. Sælger foretager ingen form for ryddeliggørelse af arealet. Køber overtager således arealet med træer, buske, belægning af enhver art, hegn. I det omfang køber ønsker at ryddeliggøre arealet, afholder køber de hermed forbundne omkostninger.

37.3 Hvis arealet skal udstykkes, vil skelpæle blive etableret i forbindelse med udmatrikulering af arealet. Køber er bekendt med, at skelpæle formentlig først vil blive etableret efter overtagelsesdagen.

37.4 Hvis arealet ikke skal udstykkes, skal arealets afgrænsning være markeret med skelpæle på overtagelsesdagen. Måtte skellet ikke helt eller delvist være afmærket med skelpæle pr. overtagelsesdagen, skal køber skriftligt orientere sælger herom senest 14 hverdage efter overtagelsesdagen. Sælger sørger for etablering af skelpæle, hvis køber indenfor ovennævnte frist orienterer sælger om, at skellet ikke helt eller delvist er markeret med skelpæle. De hermed forbundne omkostninger betales af sælger.

37.5 Køber afholder de med hel eller delvis etablering af skelpæle forbundne omkostninger, hvis køber ikke skriftligt har reklameret overfor sælger indenfor ovennævnte frist.

38. Hvad sker der hvis køberaftalen bortfalder?

38.1 Parterne bærer hver især de tab og omkostninger de måtte opleve, hvis nærværende købsaftale bortfalder. Dette gælder uanset om købsaftalen bortfalder som følge af, at Byrådet ikke godkender købsaftalen, hvis køber ikke opfylder sine forpligtelser iht. nærværende købsaftale samt hvis en eller flere af de af parterne stillede betingelser ikke opfyldes.

38.2 Hvis købsaftalen bortfalder kan ingen af parterne støtte ret på det i købsaftalen anførte ligesom ingen af parterne kan kræve, at den anden part indgår i nye drøftelser om køb/salg af arealet.

39. Tilføjelser eller ændringer af købsaftalen

39.1 Tilføjelser/ændringer til nærværende købsaftale er kun gældende, hvis de fremgår af et eller flere af parterne underskrevne tillæg til nærværende købsaftale.

39.2 Evt. tillæg til nærværende købsaftale skal underskrives af parterne i to eksemplarer. Parterne modtager hver især et eksemplar af evt. underskrevne tillæg.

40. "Eller ordre"

- 40.1** Hvis køber er angivet som køber eller ordre, vil en anden fysisk eller juridisk person kunne træde i købers sted. Denne fysiske eller juridiske person vil være forpligtet til at opfylde nærværende købsaftale.
- 40.2** Såfremt køber er angivet med klausulen "eller ordre" skal køber senest 14 hverdage før overtagelsesdagen skriftligt meddele sælger, navn, cvr.nr. eller cpr.nr. på den juridiske eller fysiske person, som skal stå som køber af arealet. Måtte sælger ikke modtage en sådan meddelelse, vil den fysiske eller juridiske person, som har underskrevet købsaftalen, være forpligtet til at opfylde nærværende købsaftale.

41. Sælgers konto

- 41.1** De beløb, som køber skal overføre til sælger iht. ovenstående bestemmelser, skal overføres til sælgers konto i Spar Nord, reg.nr. 9211 kontonr. 0350208038.
- 41.2** Ved overførelse til ovennævnte konto henvises til sagsnr. og arealets beliggenhed. Se købsaftalens side 4, øverste højre hjørne.
- 41.3** Sælger oppebærer evt. tilskrevne renter af de af køber overførte beløb. Derudover betaler sælger evt. negative renter opkrævet i forhold til de af køber overførte beløb.
- 41.4** Køber er bekendt med, at sælger ikke opretter særskilt deponeringskonto til brug for købesummens deponering.

42. Henvendelser til køber – købers rådgiver

- 42.1** Sælger kontakter køber direkte medmindre køber eller dennes rådgiver skriftligt meddeler sælger, at henvendelse skal ske til købers rådgiver. Alle skriftlige meddelelser kan ske pr. brev, mail eller digitalpost til såvel køber som sælger.

43. Underskrift

- 43.1** Nærværende købsaftale underskrives for køber af køber personligt eller af den eller de for køber tegningsberettigede personer.
- 43.2** For sælger underskrives købsaftalen af borgesteren og kommunaldirektøren for Horsens Kommune. Deres underskrift sker iht. den af Byrådet godkendte kompetencefordelingsplan.

**Som sælger:**

Dato:

Peter Sørensen
Borgmester

Charlotte Lyrskov
Kommunaldirektør

Som køber:

Dato:

Dokumenter til købsaftale:

Bilag 1: Arealets placering

Bilag 2: Arealets placering i lokalområdet

Bilag 3: Jordforureningsattest

Bilag 4: Tingbogsattest

Bilag 5: Deklaration