



BETINGET KØBSAFTALE

Mellem
Odder Kommune
Cvr.nr. 32 26 43 28
Rådhusgade 3
8300 Odder
(Herefter kaldet Sælger)

Og
[...]
(Herefter kaldet Køber)

er der indgået følgende købsaftale om køb af matr.nr. 68f, Odder By, Odder beliggende Nørregade 11a, 8300 Odder, på nedenstående vilkår:

1. EJENDOMMEN

- 1.1 Sælger sælger til Køber matr.nr. 68f, Odder By, Odder beliggende Nørregade 11a, 8300 Odder med den på matriklen beliggende bebyggelse Observatoriet (herefter kaldet Ejendommen).
- 1.2 Ejendommen købes som den forefindes uden inventar
- 1.3 Matr.nr. 68f, Odder By, Odder udgør 96 m². Vejadgang til Ejendommen sker via matr.nr. 68c, Odder By, Odder. Tinglyst servitut om vejadgang er vedlagt som bilag 1. Adgang til adgagen kan kun ske efter gennembrydning af mur. Gennembrydning og omkostninger hertil er Sælger uvedkommende.
- 1.4 Observatoriet, som er beliggende på matr.nr. 68f, Odder By, Odder er et gammelt observatorium. Observatoriet udgør 92 etagemeter fordelt over 4 etager. Observatoriets grundplan udgør 34 m².
- 1.5 Ejendommen har ingen opvarmnings/energikilde
Der er ikke indlagt forsyning af vand og el.
Der er ikke indlagt spildevandsafledning.
- 1.6 Sælger oplyser, at Observatoriet har kulturhistorisk værdi. Observatoriet har historisk været tilknyttet villaen på Aabygade 7, som i dag er ejet af tredjemand og beliggende på tredjemands ejendom. Villaen er SAVE-vurderet til bevaringsværdi 4.

- 1.7** Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som besat af Køber, med de på Ejendommen værende ledninger, træer, beplantninger m.m. Køber er blevet opfordret til at besigtige og gennemgå Ejendommen, herunder Ejendommens dokumenter, med sagkyndig bistand. Køber er bekendt med, at Observatoriet på Ejendommen ikke er i vedligeholdet stand, og at Køber derfor må påregne omkostninger til istandsættelse og vedligeholdelse af Observatoriet, herunder omkostninger til istandsættelse af murværk, træværk og sokkel. Der er taget højde for dette i den aftalte købesum.
- 1.8** Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for bygningsmæssige mangler, funktionsmangler og eventuelle skjulte mangler ved Ejendommen.
- 1.9** Ejendomsdatarapport er vedlagt som bilag 2.
- 1.10** BBR-meddelelse er vedlagt som bilag 3.

2. FORURENINGSFORHOLD

- 2.1** Af jordforureningsrapport, som er vedlagt som bilag 4, fremgår, at Region Midtjylland ikke har oplysninger om jordforurening på Ejendommen.
- 2.2** Sælger garanterer ikke for Ejendommens forureningsforhold, og Køber kan således ikke gøre noget krav, herunder krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller andre misligholdelsesbeføjelser, gældende mod Sælger, såfremt der efter overtagelsesdagen konstateres jordforurening på Ejendommen. Der er taget højde for denne ansvarsfraskrivelse i købesummen.

3. EJENDOMSBYRDER

- 3.1** Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklarerationer, der er tinglyst på Ejendommen på tidspunktet for underskrift af Købsaftalen, jf. udskrift af tingbogsattest for Ejendommen, der er vedlagt som bilag 5. Køber er opfordret til at indhente den fulde ordlyd af samtlige tinglyste servitutter.
- 3.2** Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke på Ejendommen hviler utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

4. EJENDOMMENS ANVENDELSE

- 4.1** Sælger har senest anvendt Ejendommen til opbevaring. Ejendommens sælges med henblik på, at Køber skal fortsætte anvendelsen af Ejendommen til opbevaring eller lignende formål. Ejendommen sælges således ikke med henblik på Købers anvendelse af Ejendommen til beboelse.
- 4.2** Ejendommen er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 11 for kareen Nørregade-Åbygade-Odder Å –Smedegade. Ejendommens anvendelse skal være i overensstemmelse med byplanvedtægten. Byplanvedtægten er vedlagt som bilag 6.
- 4.3** Sælger oplyser, at Ejendommen er i gang med at blive SAVE-vurderet. Som følge af en SAVE-vurdering vil en eventuel nedrivningsansøgning skulle behandles politisk. I den forbindelse vil forvaltningen indstille et nedrivningsforbud med efterfølgende udarbejdelse af bevarende lokalplan.

5. OVERTAGELSESDAG

5.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den [...].

5.2 Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning.

6. KØBESUMMEN

6.1 Købesummen udgør kr. [...] inkl. moms.

6.2 Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 88.100. Sælger oplyser, at Ejendommen indtil nu, har været fritaget for ejendomsskat, da Ejendommen har været ejet af Sælger som offentlighed myndighed. Efter salg til Køber vil Ejendommen ikke længere være undtaget fra ejendomsskat.

6.3 Købesummen deponeres på overtagelsesdagen på deponeringskonto i Sælgers bank. Konto oplyses af Sælger forud for deponeringen.

6.4 Renter af det deponerede beløb tilfalder Sælger.

6.5 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

6.6 Den berigtigende part er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:

- Forfalden refusionssaldo i Købers favør.
- Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen.

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

6.7 Købesummen frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende anmærkninger.

6.8 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

7. REFUSIONSOPGØRELSE

7.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter.

7.2 Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

8. FORSIKRINGSFORHOLD

8.1 Ejendommen er indtil ejerskiftet forsikret i Protector Forsikring. Forsikringspolice er vedlagt som bilag 7.

8.2 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer med virkning fra overtagelsesdagen. Sælgers forsikring kan ikke overtages.

9. ENERGIMÆRKNING

- 9.1** Ejendommen er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Dette begrundes i at der ikke anvendes energi til regulering af indeklimaet. Der udarbejdes derfor ikke Energimærke

10. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

- 10.1** Køber erklærer under henvisning til lov nr. 207 af den 7. juni 1972 og senere bekendtgørelse og lovbekendtgørelse nr. 949 af den 3. juli 2013 om sommerhuse og camping, at Ejendommen skal anvendes i et privat øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

11. FORTRYDELSESRET

- 11.1** Nærværende aftale er ikke omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

12. OMKOSTNINGER OG BERIGTIGELSE

- 12.1** Handlen berigtiges af Sælger, som udarbejder skøde og refusionsopgørelse. Køber er efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.
- 12.2** Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysingsafgift til skødet. Hver part betaler omkostninger til egen advokat.

13. BILAGSOVERSIGT

- 13.1** Følgende bilag er en del af denne købsaftale:

Bilag 1: Tinglyst servitut vedr. vejadgang til Ejendommen

Bilag 2: Ejendomsdatarapport

Bilag 3: BBR-meddelelse

Bilag 4: Jordforureningsattest fra Region Midtjylland

Bilag 5: Udskrift af tingbogsattest

Bilag 6: Partiel byplanvedtægt nr. 11

Bilag 7: Forsikringspolice

14. **UNDERSKRIFTER**

Dato:

For: Odder Kommune

Borgmester Uffe Jensen

Kommunaldirektør Henning Haahr
Pedersen

Dato:

For: Køber

Navn:

Navn: