



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. [...], Odder By, Odder beliggende C.E. Galls Vej [...], 8300 Odder på nedenstående vilkår:

1. ERHVERVSGRUNDEN

- 1.1 Sælger overdrager til Køber som ubebygget erhvervsgrund matr.nr. [...], Odder By, Odder, som vist på kortbilag vedlagt som bilag 1, og som er beliggende på C.E. Galls Vej [...], 8300 Odder, og kaldes herefter "Erhvervsgrunden".
- 1.2 Erhvervsgrunden sælges som råjord, som den er og forefindes, og som beset af Køber, med de på Erhvervsgrunden værende ledninger, træer, beplantninger m.m. Køber er blevet opfordret til og har haft mulighed for at besigtige og gennemgå Erhvervsgrunden grundigt, herunder Erhvervsgrundens dokumenter. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af denne købsaftale.
- 1.3 Erhvervsgrunden har været udbudt offentligt til salg. Udbudsvilkår er vedlagt som bilag 2. Køber har afgivet tilbud om køb af Erhvervsgrunden. Købers tilbud er vedlagt som bilag 3.
- 1.4 Erhvervsgrunden er omfattet af lokalplan nr.1136, som er vedlagt som bilag 4. Erhvervsgrunden er beliggende i lokalplanens delområde D1.
- 1.5 Erhvervsgrunden må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 1136.
- 1.6 Anvendelse og bebyggelse af Erhvervsgrunden skal være i overensstemmelse med Odder Kommunes spildevandsplan med tillæg, hvori der bl.a. stilles krav til håndtering af regn- og spildevand. Tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2015 er vedlagt, som bilag 5.

- 1.7 Sælger oplyser, at Erhvervsgrunden på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat. Køber må påregne, at Erhvervsgrunden fra overtagelsesdagen pålægges sædvanlige ejendomsskatter m.v.

2. EJENDOMSBYRDER

- 2.1 Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklamationer, der er tinglyst på Erhvervsgrunden. Udskrift af tingbogsattest for Erhvervsgrunden er vedlagt som bilag 6. Køber er opfordret til at indhente den fulde ordlyd af samtlige tinglyste servitutter.
- 2.2 [Ved købsaftaler vedr. G.E. Galls Vej 17 og 19: Køber respekterer, at der forud for overtagelsesdagen tinglyses servitut om placering og bevaring af den eksisterende beplantning, som beskrevet i lokalplan nr. 1136.]
- 2.3 [Ved købsaftale vedr. G.E. Galls Vej 19: Køber respekterer, at der forud for overtagelsesdagen tinglyses servitut om regn- og spildevandsledning indeholdende et deklaraationsareal på forventet to meter.]

3. SÆLGEROPLYSNINGER

- 3.1 Sælger oplyser:

at Erhvervsgrunden overtages fri for leje-, forpagtnings- eller andre kontrakter om brugsrettigheder for tredjemand,

at Erhvervsgrunden Sælger bekendt ikke har været anvendt til oplagring, udvikling, produktion eller anbringelse af miljø-, og/eller sundhedsfarlige materialer, samt at der Sælger bekendt ikke findes underjordiske tanke, herunder nedgravede olietanke, på Erhvervsgrunden,

at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Erhvervsgrunden, og

at der Sælger bekendt ikke påhviler Erhvervsgrunden utinglyste rettigheder eller forpligtelser, udover hvad der fremgår af denne købsaftale.

4. BYGGEMODNING

- 4.1 Erhvervsgrunden sælges som råjord, som ikke er byggemodnet.
- 4.2 Køber skal for egen regning byggemodne alt inden for Erhvervsgrunden, herunder afholde alle omkostninger forbundet med fremførelse af stikledning til el, stikledning til vand, stikledning til regn- og spildevand, stikledning til fjernvarme eller anden varmforsyning samt eventuelle stik/ledninger til internet, telefon og tv til Erhvervsgrunden.
- 4.3 Omkostningerne til tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S for Erhvervsgrundens tilslutning til regn- og spildevandsanlæg betales til Odder Kommune ud over købesummen, jf. pkt. 10.
- 4.4 Køber skal afholde alle øvrige omkostninger til tilslutnings- og byggemodningsbidrag direkte til forsyningsselskaberne, herunder tilslutnings- og byggemodningsbidrag til el-, vand- og varmforsyning samt tilslutning til internet, tv og telefon m.v.

- 4.5** Køber skal endvidere afholde alle udgifter til vejtilslutning/vejoverkørsel til Erhvervsgrunden samt anlæg af eventuelle veje og stier, anlæg af fortove, og belysning m.v. på Erhvervsgrunden. Etablering og anlæg af vejtilslutning/vejoverkørsler samt interne veje og stier m.v. skal være i overensstemmelse med lokalplan nr.1136. Vejprojekt skal godkendes af vejmyndigheden hos Odder Kommune.

5. JORDBUNDSFORHOLD OG FORURENINGSFORHOLD

- 5.1** Køber overtager Erhvervsgrunden i den stand, som den forefindes, jf. pkt. 1.2.
- 5.2** Sælger har foretaget en begrænset geoteknisk undersøgelse af Erhvervsgrunden i form af én boring på Erhvervsgrunden. Geoteknisk rapport vedlægges som bilag 7. Herudover er Sælger ubekendt med jordbundsforholdene.
- 5.3** Sælger har i forbindelse med den geotekniske undersøgelse af Erhvervsgrunden foretaget en miljøscreening af Erhvervsgrunden. Resultatet fremgår af den geotekniske rapport, jf. bilag 7. Herudover har Sælger ikke kendskab til Erhvervsgrundens forureningsforhold. Jordforureningsattest fra Region Midtjylland er vedlagt som bilag 8.
- 5.4** Køber er berettiget til – og Sælger opfordrer Køber til – inden overtagelsesdagen at foretage egne undersøgelser af Erhvervsgrundens jordbundsforhold og forureningsforhold 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 omkostningerne til dette.
- 5.5** Alle forhold vedrørende jordbundsforhold og forureningsforhold er Sælger uvedkommende, jf. dog denne købsaftales pkt. 7. Der er ved fastsættelsen af købesummen taget hensyn til dette.

6. ARKÆOLOGI

- 6.1** Moesgaard Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af Erhvervsgrunden. Moesgaard Museum har frigivet Erhvervsgrunden. Rapport fra Moesgaard Museum er vedlagt som bilag 9.
- 6.2** Hvis der under byggeriet findes fortidsminder, skal byggeriet i henhold til museumsloven standses. Eventuel forsinkelse af byggeri på Erhvervsgrunden på baggrund af fund af fortidsminder eller udgifter i forbindelse hermed er Sælger uvedkommende, og der kan ikke fremsættes krav herom over for Sælger, jf. dog denne købsaftales pkt. 7. Der er ved fastsættelsen af købesummen taget hensyn til dette.
- 6.3** Køber er dog berettiget til at træde tilbage fra denne købsaftale, såfremt Købers byggeri på Erhvervsgrunden forsinkes mere end 2 år regnet fra overtagelsesdagen på baggrund af fund af fortidsminder. I tilfælde af Købers tilbagetræden fra denne købsaftale kan ingen af parterne gøre krav gældende mod den anden part. Hvis Køber har betalt købesummen, er Sælger dog forpligtet til at tilbagebetale købesummen uden tillæg af renter. Køber forestår eventuel tilbageskødning af Erhvervsgrunden og afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til tinglysningsafgift. Tilbagebetaling af købesummen sker først, når Sælger har modtaget endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 6.4** I tilfælde af tilbageskødning skal Erhvervsgrunden tilbageleveres til Sælger i ryddet stand og fri for pantehæftelser af nogen art. Køber afholder alle omkostninger forbundet med dette, og Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i den anledning.

7. UFORUDSETE OMKOSTNINGER

- 7.1** Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske forhold, forureningsforhold, eller fortidsminder, jf. pkt. 5 og 6, der overstiger, hvad Køber på baggrund af de i medfør af denne købsaftale modtagne oplysninger og hvad Køber med rette kunne forvente, og fordyrer disse forhold Købers byggeri på Erhvervsgrunden, anses sådanne meromkostninger for uforudsete omkostninger.
- 7.2** Alene nødvendige og uforudsete foranstaltninger til overvindelse af geotekniske forhold, forureningsforhold eller fortidsminder betragtes som uforudsete omkostninger omfattet af dette pkt. 7. Interne omkostninger hos Køber anses ikke som uforudsete omkostninger i henhold til dette pkt. 7. Alle interne omkostninger hos Køber som følge af hindringer til overvindelse af geotekniske forhold, forureningsforhold eller fortidsminder er således Sælger uvedkommende.
- 7.3** Hvis Køber konstaterer uforudsete omkostninger omfattet af dette pkt. 7, skal Køber straks og inden afholdelse af de uforudsete omkostninger orientere Sælger. Køber skal endvidere straks udarbejde en opgørelse over de uforudsete omkostninger.
- 7.4** Hvis de uforudsete omkostninger i henhold til dette pkt. 7 overstiger 10 % af købesummen ekskl. moms, refunderer Sælger som kulancemæssig refusion den del af de uforudsete omkostninger, der overstiger 10 % af købesummen ekskl. moms.
- 7.5** Hvis det samlede refusionsbeløb, som Sælger kan forvente at skulle godtgøre i medfør af dette pkt. 7, forventes at overstige 30 % af købesummen ekskl. moms, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra denne købsaftale. Parterne er enige om at afklare og opnå enighed om størrelsen af de uforudsete omkostninger hurtigst muligt.
- 7.6** Med henblik på at begrænse de uforudsete omkostninger, er Sælger berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder m.v. Endvidere er Sælger berettiget til at anvise afværgeforanstaltninger for at begrænse de uforudsete omkostninger. Køber er forpligtet til at følge disse anvisninger, medmindre de på ikke-uvæsentlig måde forhindrer eller fordyrer Købers byggeri eller den forudsatte anvendelse af Erhvervsgrunden.
- 7.7** I tilfælde af Sælgers tilbagetræden fra denne købsaftale i medfør af pkt. 7 kan ingen af parterne gøre krav gældende mod den anden part. Hvis Køber har betalt købesummen, er Sælger dog forpligtet til at tilbagebetale købesummen uden tillæg af renter. Sælger forestår eventuel tilbageskødning af Erhvervsgrunden og afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til tinglysningsafgift. Tilbagebetaling af købesummen sker først, når Sælger har modtaget endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 7.8** I tilfælde af tilbageskødning skal Erhvervsgrunden tilbageleveres til Sælger i ryddet stand og fri for pantehæftelser af nogen art. Køber afholder alle omkostninger forbundet med dette, og Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i den anledning.
- 7.9** Købers krav om refusion af uforudsete omkostninger i medfør af dette pkt. 7 skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 12 måneder efter meddelelse af byggetilladelse, efter hvilket tidspunkt Købers adgang til at fremsætte krav om refusion for de i dette pkt. 7 uforudsete omkostninger bortfalder. Der kan ikke opnås refusion ved senere byggearbejder på Erhvervsgrunden.
- 7.10** Ud over retten til refusion i henhold til dette pkt. 7 har Sælger intet ansvar for geotekniske, forureningsmæssige eller arkæologiske forhold. Køber vil således ikke kunne kræve erstatning,

forholdsmæssigt afslag i købesummen eller generelt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger i den anledning. Der er ved fastsættelse af købesummen taget højde for dette.

8. BYGGEPLIGT OG FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND

- 8.1** Senest 12 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt bebyggelse af Erhvervsgrunden.
- 8.2** Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at bebyggelse står nøglefærdigt, afleveringsklart og uden væsentlige mangler, og at der er udstedt endelig og ubetinget ibrugtagningstilladelse til byggeri på Erhvervsgrunden.
- 8.3** Overholdes ovenstående frister i pkt. 8.1 og 8.2 ikke, kan Sælger vælge enten at forlænge fristen, hvis Sælger finder, at der er grundlag herfor, eller at kræve Erhvervsgrunden tilbageskødet.
- 8.4** Vælger Sælger at kræve Erhvervsgrunden tilbageskødet, sker tilbageskødning til en købesum svarende til den oprindelige købesum reduceret med 25 %. Tilbageskødningen til Sælger skal ske uden udgift for Sælger. Køber afholder således samtlige omkostninger, herunder tinglysningsafgift, forbundet med tilbageskødningen. Den reducerede købesum tilbagebetales først, når Sælger har fået tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde. Ud over tilbagebetaling af den reducerede købesum kan Køber ikke gøre krav gældende mod Sælger i anledning af tilbageskødning af Erhvervsgrunden.
- 8.5** Erhvervsgrunden skal tilbageleveres til Sælger i ryddet stand og fri for pantehæftelser af nogen art. Køber afholder alle omkostninger forbundet med dette, og Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i den anledning.
- 8.6** Køber er uberettiget til at videresælge Erhvervsgrunden i ubebygget stand. Køber kan således alene videresælge Erhvervsgrunden, såfremt Køber har færdigopført et byggeri på Erhvervsgrunden.
- 8.7** Hvis Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 7, hvis Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 8.8** Der er på Erhvervsgrunden – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyst servitut om byggepligt samt forbud mod videresalg i ubebygget stand henhold til dette pkt. 8. Odder Kommune er påtaleberettiget. Servitutten kan aflyses efter henvendelse til Sælger mod fremsendelse af ibrugtagningstilladelse for Købers byggeri på Erhvervsgrunden.

9. OVERTAGELSES DAG

- 9.1** Overtagelsesdagen fastsættes til den [...].
- 9.2** Fra overtagelsesdagen henligger Erhvervsgrunden i enhver henseende for Købers risiko og regning.

10. KØBESUMMEN

- 10.1** Købesummen udgør kr. [...] ekskl. moms.

- 10.2** Ud over Købesummen skal Køber til Sælger betale tilslutningsbidrag til kloak- og spildevand. Tilslutningsbidragets størrelse fastsættes på tidspunktet for overtagelsesdagen i overensstemmelse med de på overtagelsesdagens gældende takster i henhold til det på overtagelsesdagen gældende takstblad fra Odder Spildevand A/S. Takstblad fra Odder Spildevand A/S kan findes på www.samn.dk. Køber er opfordret til at gennemgå gældende takstblad.
- 10.3** Købesummen og tilslutningsbidraget tillægges 25 % moms.
- 10.4** Købesummen angivet i pkt. 10.1 indeksreguleres frem til overtagelsesdagen med ændringen i nettoprisindekset fra [måneden og året for indgåelse af købsaftalen] og frem til overtagelsesdagen. Såfremt nettoprisindekset måtte have en negativ udvikling i perioden fra [måneden og året for indgåelse af købsaftalen] og frem til overtagelsesdagen, vil der ikke ske regulering.
- 10.5** Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen på konto i Sælgers bank. Konto oplyses af Sælger forud for kontante betaling.
- 10.6** Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

11. REFUSIONSOPGØRELSE

- 11.1** Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

12. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

- 12.1** 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 Erhvervsgrunden skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, da Erhvervsgrunden erhverves med henblik på opførelse af erhvervsbyggeri.

13. OMKOSTNINGER OG BERIGTIGELSE

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

14. BILAGSOVERSIGT

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

- Bilag 1: Kortbilag
- Bilag 2: Udbudsvilkår af den 19. maj 2022
- Bilag 3: Købers tilbud af [...]
- Bilag 4: Lokalplan nr. 1136
- Bilag 5: Tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2015
- Bilag 6: Udskrift af tingbogsattest for Erhvervsgrunden

- Bilag 7: Geoteknisk rapport af 2. maj 2022:
Bilag 7.1 – C.E. Galls Vej 17
Bilag 7.2 – C.E. Galls Vej 19
Bilag 7.3 – C.E. Galls Vej 21
Bilag 7.4 – C.E. Galls Vej 23
Bilag 7.5 – C.E. Galls Vej 24
Bilag 7.6 – C.E. Galls Vej 25
Bilag 7.7 – C.E. Galls Vej 27
Bilag 8: Jordforureningsattest fra Region Midtjylland
Bilag 9: Arkæologisk rapport af 12. august 2022

15. **UNDERSKRIFTER**

Dato:
For Sælger (Odder Kommune):

Navn: Lone Jakobi, borgmester

Navn: Henning Haahr Pedersen,
kommunaldirektør

Dato:
For Køber:

Navn:

Navn: