BETINGET GRUNDKØBSAFTALE

Sagsnummer: 19397
Stendalsvej Rebild - Udbud af bæredygtigt boligbyggeri

30. juni 2023

UDKAST

Rebild KOMMUNE

NRGi KUBEN MANAGEMENT

BETINGET GRUNDKØBSAFTALE

Denne betingede grundkøbsaftale, i det følgende benævnt "**Aftalen**", er indgået mellem

1. PARTERNE

Undertegnede:

[Navn]
[Adresse]
[CVR]

i det følgende kaldet "**Køber**"

ved ansvarlig kontaktperson [*],

og medundertegnede:

Rebild Kommune
Hobrovej 110
9530 Støvring
CVR: 29 18 94 63

i det følgende kaldet "**Sælger**"

ved ansvarlig kontaktperson [*],

Køber og Sælger herefter samlet benævnt "**Parterne**" og hver for sig "**Part**".

2. AFTALEGRUNDLAGET

2.1 Det samlede aftalegrundlag udgøres af nærværende betingede grundkøbsaftale med bilag som oplistet i pkt. 20.

3. EJENDOMMEN

3.1 Grundkøbsaftalen omfatter ejendommen matrikel nr. 10a og 3x, Rebild By, Skørping, beliggende Stendalsvej 5-7 i Rebild, 9520 Skørping, herefter benævnt "**Ejendommen**".

3.2 Ejendommen sælges med de på grunden værende bygninger, træer og planter og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende. Bygninger, træer og planter overtages som de er og forefindes, uden ansvar for Sælger og som beset og antaget af Køber.

3.3 Der henvises til Aftalens bilagsmaterialet for nærmere oplysninger om Ejendommen.

4. SÆLGERS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

4.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed Ejendommen har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

4.2 Vedrørende jordbundsforhold, forurening og arkæologiske forhold henvises til pkt. 10-13.

UDKAST

4.3 Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 7.

4.4 Ejendommen overdrages på Overtagelsesdagen i øvrigt fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

4.5 Alle omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

5. KØBERS PROJEKT

5.1 Køber er forpligtet til at gennemføre det i Købers tilbud, jf. bilag [*], beskrevne projekt.

5.2 Enhver ikke uvæsentlig ændring i det i tilbuddet beskrevne projekt, jf. bilag [*] kan kun ske med Sælgers forudgående skriftlige samtykke.

5.3 Køber er forpligtet til at overholde de i det samlede aftalegrundlags, jf. pkt. 2.1, retningslinjer, krav mv.

6. PLANGRUNDLAG

6.1 Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 06.B280 og 06.R280, der er styrende for området. Efter salg af Ejendommen skal der udarbejdes en projektspecifik lokalplan for området, som muliggør Købers projekt. Sælger udarbejder i samarbejde med Køber et lokalplansforslag for Ejendommen. Lokalplansforslaget tager udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser for Ejendommen og Købers projekt. Planforslaget udarbejdes efter Rebild Kommunes almindelige standarder og kommunens anvisninger i øvrigt. Køber er forpligtet til at levere alle relevante oplysninger, redegørelser og undersøgelser til brug for udarbejdelsen. I den forbindelse henvises til Afklaring/forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan, bilag [*].

7. OVERTAGELSESDAGEN

7.1 Overtagelsesdagen fastsættes af Sælger snarest muligt efter Sælgers accept af købstilbuddet ("**Overtagelsesdagen**").

7.2 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Sælger sædvanlig refusionsopgørelse over alle Ejendommens indtægter og udgifter, således at alle Ejendommens indtægter og udgifter for tiden før Overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer og eller udredes af Sælger, mens alle indtægter og udgifter fra og med Overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af Køber. Saldoen betales kontant efter påkrav. Refusionsopgørelsen fremsendes til Køber til godkendelse seneste 60 dage efter overtagelsesdagen.

7.3 Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko i enhver henseende.

7.4 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber.

8. SERVITUTTER

8.1 Køber er bekendt med og respekterer de byrder og forpligtelser, der gælder for Ejendommen. Der henvises til servitutredegørelsen, jf. bilag [*].

Der henvises i øvrigt til Ejendommens blad i tingbogen.

UDKAST

8.2 Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen forpligtelser, som ikke fremgår af tingbogen, eller som ikke er oplyst i denne købsaftale.

8.3 Køber er forpligtet til at respektere, at der tinglyses flg. servitut på Ejendommen vedr. byggepligt:

"Den køber, som Rebild Kommune overdrager grunden, forpligter sig til inden 5 år fra overtagelsesdatoen at opføre og færdigmelde bebyggelse på grunden i overensstemmelse med gældende lokalplanbestemmelser for området.

Grunden må ikke udlejes i ubebygget stand.

Grunden kan i ubebygget stand kun sælges til Rebild Kommune eller undtagelsesvis til en af kommunen godkendt erhverver, og i sidstnævnte tilfælde højest for den i sin tid til kommunen erlagte købesum uden rentegodtgørelse og i øvrigt uden udgift for kommunen.

Hvis ovennævnte byggefrist på 5 år overskrides eller hvis grunden videresælges/udlejes i strid med ovennævnte bestemmelser kan Rebild Kommune fra dette tidspunkt kræve grunden tilbageskødet.

Tilbageskødningen sker til den i købsaftalen fastsatte købesum uden renter eller tillæg af nogen art og uden erstatning for eventuelle på grunden udførte arbejder, men med fradrag af Rebild kommunens udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets reetablering til samme stand som på tidspunktet for Rebild kommunes afhændelse af grunden til køber.

I tilbagekøbssummen fradrages eventuelle prioriteter i ejendommen, som overtages eller indfries af Rebild Kommune i den udstrækning, deres restgæld inklusive renter ikke overstiger tilbagekøbssummen. Såfremt grunden måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter Rebild Kommune uvedkommende og disse prioriteter vil på Rebild Kommunes forlangende være at aflyse af tingbogen.

Tilbagekøbsretten gælder for enhver form for overgang af ejendomsretten til grunden, også i tilfælde af tvangsauktion over denne.

Kommunen kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af en udskrift af fogedbogen.

Efter ansøgning kan kommunen forlænge fristen for opførelse af bebyggelse.

Kommunen er forpligtet til på begæring at kvittere deklarationen til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det overfor kommune er godtgjort, at bestemmelserne i deklarationen er opfyldt.

Med hensyn til ejendommens øvrige servitutter og byrder henvises til tingbogen.

Påtaleberettiget er Rebild Kommune"

9. JORDBUNDSFORHOLD

9.1 Ejendommen overtages af Køber, som den er.

9.2 Der henvises til bilag [*] for oplysninger om jordbundsforhold.

9.3 Ejendommen sælges således uden garanti for funderingsforholdene. Det fremhæves således, at Køber har den fulde risiko for jordbundsforhold og bæreevne, således at eventuelle ekstraomkostninger, der kan henføres hertil, er Sælger uvedkommende. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

UDKAST

10. FORURENING I EKSISTERENDE BYGNINGER

10.1 De eksisterende bygninger overtages af Køber i den stand, hvori de forefindes og som beset og antaget af Køber.

10.2 Der henvises til bilag [*] for oplysninger om forurening i eksisterende bygninger.

10.3 Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening i og som følge af eksisterende bygninger. Køber kan således ikke gøre krav gældende over for Sælger som følge af kendt såvel som ukendt forurening på i og som følge af eksisterende bygninger af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

11. FORURENING I JORDEN

11.1 Sælger er ikke bekendt med, at der er/skulle være forurening på grunden. Der er pr. 15.06.2023 ikke kortlagt forurening på vidensniveau V1 eller V2 på grunden.

11.2 Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening i jorden. Køber kan således ikke gøre krav gældende over for Sælger som af forurening af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

12. ARKÆOLOGISKE FORHOLD

12.1 Nordjyske Museer har screenet området og konstateret, at der lå en gård fra ca. år 1800 på ca. samme placering som den nuværende gård. Derfor forventes, at der sandsynligvis vil være fortidsminder/ arkæologiske levn efter ældre gårde.

12.2 Genbruges eksisterende bygninger ikke og dermed ønskes nedrevet, må der påregnes en større arkæologisk forundersøgelse af området inden byggemodning og byggeri.

12.3 Ved konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold skal museumslovens regler herom følges.

12.4 Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for arkæologiske forhold. Omkostninger forbundet med undersøgelser og konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold erstattes ikke af Sælger. Udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grunden erstattes ikke af Sælger. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

13. KØBESUMMEN OG GARANTISTILLELSE

13.1 Købesummen er opgjort som følger:

[*] m2 a kr. [*] i alt kr. [*] ekskl. moms.

13.2 Enhver ændring, som indebærer et byggeri med et større bruttoetageareal end forudsat i Købers tilbud, jf. bilag [*], medfører en tilsvarende forhøjelse af købesummen, jf. pkt. 13.1, idet forhøjelsen beregnes forholdsmæssigt ud fra den aftalte pris pr. m2 bruttoetageareal.

13.3 Købesummen tillægges moms såfremt salget er momspligtigt.

UDKAST

13.4 Handlen er fra Sælgers side betinget af, at Køber, senest 14 dage efter Parterne har underskrevet Aftalen, stiller garanti (anfordringsgaranti) udstedet af et af Sælger godkendt og almindeligt anerkendt dansk pengeinstitut for 35 % af købesummen inkl. moms (forudsat salget er momspligtigt). Garantien skal tjene til sikkerhed for ethverts krav Sælger måtte have over for Køber. Sælger kan i stedet vælge at deponere 50 % af købesummen inkl. moms (forudsat salget er momspligtigt). Eventuelle renter er Sælger uvedkommende.

13.5 Købesummen indbetales til Sælger på Overtagelsesdagen.

14. BETINGELSER FOR HANDLEN

14.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af:

i. Rebild Byråds endelige godkendelse af nærværende grundkøbsaftale
ii. Køber senest 14 dage efter Parternes underskrift af Aftalen, deponerer købesummen eller stiller garanti (anfordringsgaranti) udstedet af et af Sælger godkendt og almindeligt anerkendt dansk pengeinstitut for 50 % af grundkøbesummen inkl. moms, jf. pkt. 13.
iii. Købesummen er indbetalt på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13

14.2 Handlen er fra Købers side betinget af:

i. Godkendelse af projektspecifik lokalplan

14.3 Såfremt én eller flere af de i pkt. 14.1-14.2 nævnte betingelser ikke opfyldes er den betingende Part berettiget til at træde tilbage fra nærværende handel, medmindre Parterne har truffet anden aftale. Såfremt Aftalen bortfalder som følge af manglende opfyldelse af nævnte betingelser, har ingen af Parterne noget krav på hinanden, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser.

15. ERKLÆRINGER

15.1 Under henvisning til lov om sommerhuse og campering mv. erklærer Køber herved, at byggeretterne på Ejendommen skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1. Ejendommen er købt med henblik på opførelse af boliger.

16. HANDLENS OMKOSTNINGER MV.

16.1 Omkostninger ved skødets tinglysning betales af Parterne med halvdelen til hver. Dette gælder også omkostninger til tinglysning ved en eventuel tilbageskødning.

16.2 Sælger sørger for udfærdigelse af skøde, tinglysning, sikker udveksling af ydelser samt udarbejdelse af refusionsopgørelse.

16.3 Hver Part bærer i øvrigt egne udgifter i forbindelse med nærværende handel og opfyldelsen af forpligtelserne i medfør af Aftalen.

17. VÆRNETING

17.1 Enhver tvist mellem Parterne skal søges løst ved en mindelig løsning. Er dette ikke muligt, er det aftalte værneting i Aalborg.

UDKAST

18. ØVRIGE BESTEMMELSER

18.1 Efter Parternes underskrift af Aftalen og inden Overtagelsesdagen har Køber mulighed for at iværksætte supplerende undersøgelser på Ejendommen efter forudgående accept af Sælger. Omkostninger til nævnte undersøgelser afholdes af Køber.

19. BILAG

19.1 Som en integreret del af købsaftale indgår følgende bilag:

Bilag [*]: [evt. entreringsnotat]

Bilag [*]: Købers tilbud af [dato]

Bilag [*]: Udbudsvilkår af 30. juni 2023

Bilag [*]: [plangrundlag]

Bilag [*]: [grundforhold]

Bilag [*]: [bygningsforhold]

20. UNDERSKRIFTER

Sælger:

_____	_____
Sted og dato	[Navn], [Titel]
_____	_____
Sted og dato	[Navn], [Titel]

Køber:

_____	_____
Sted og dato	[Navn], [Titel]
_____	_____
Sted og dato	[Navn], [Titel]

UDKAST