



Købsaftale

mellem

Holstebro Kommune

Kirkestræde 11

7500 Holstebro

CVR.nr. 29 18 99 27

og

XX

CVR.nr. XX

Indholdsfortegnelse

Parterne

- 1 Grunden
- 2 Grundens stand og forhold
- 3 Købesummen
- 4 Overtagelsesdag og risikoovergang
- 5 Refusionsopgørelse
- 6 Rettigheder, forpligtigelser, servitutter, hæftelser mv.
- 7 Bebyggelse og benyttelse
- 8 Forsyningsforhold
- 9 Jordbundsforhold og forurening
- 10 Arkæologi
- 11 Byggepligt/forbud mod videresalg
- 12 Betingelser
- 13 Vilkår
- 14 Handlens berigtigelse og omkostninger
- 15 Bilag
- 16 Underskrifter

PARTERNE:

Undertegnede
Holstebro Kommune
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
(sælger)

sælger og endeligt

overdrager til
XX
(køber)

1. Grunden

- 1.1 Grunden, der ved nærværende købsaftale overdrages fra sælger til køber, udgør X m², del af matr.nr. 12cæ, Holstebro Markjorder fra Hjerm.
- 1.2 Grunden er afgrænset på kort, bilag 1.
- 1.3 Grunden er ikke selvstændig matrikuleret. Efter indgåelse af købsaftale sikrer sælger, at grunden udmatrikuleres.

2. Grundens stand og forhold

- 2.1 Grunden overdrages i den stand, hvori den er og forefindes på aftaletidspunktet med de på grunden evt. værende ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantning m.v.
- 2.2 Der skal udarbejdes lokalplan til grunden efter det projektmateriale, som køber har indsendt sammen med sit tilbud om køb af grunden, jf. bilag 3.

3. Købesummen

- 3.1 Købesummen er aftalt til XX kr. ekskl. moms, skriver XX 00/100.
- 3.2 Købesummen opkræves af sælger ved at sende faktura pålydende XX kr. inklusiv moms.
- 3.3 Købesummen forfalder til betaling på overtagelsesdagen.
- 3.4 Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke bliver rettidigt betalt.
- 3.5 Ved forsinkelse med betaling af købesummen forpligter køber sig til at betale renter svarende til Danmarks Nationalbanks til enhver tid gældende diskonto med et tillæg på 7 %. Renten betales kontant samtidig med betaling af købesummen. I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde Holstebro Kommune skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, advokat, mv.

4. Overtagelsesdag og risikoovergang

- 4.1 Overtagelsesdagen er den førstkommende første i måneden efter, at betingelserne i nærværende betingede købsaftale er opfyldte, jf. pkt. 12.
- 4.2 Grunden henstår for købers regning og risiko i enhver henseende fra og med overtagelsesdagen.

5. Refusionsopgørelse

- 5.1 Overtagelsesdagen danner skæringsdag for evt. skatter og afgifter.

6. Rettigheder, forpligtigelser, servitutter, hæftelser m.v.

- 6.1 Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtigelser, hvormed grunden har tilhørt sælger og tidligere ejer. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber er bekendt med og respekterer de evt. tinglyste servitutter på ejendommen. Køber skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Se servitutrederegørelse i udbudsmaterialets bilag 19.
- 6.2 I forhold til eventuelle utinglyste ledninger m.v. opfordres køber til at tage udtræk af LER-registret samt at kontakte de relevante forsyningsselskaber.

7. Bebyggelse og benyttelse

- 7.1 De nærmere bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og omfang fremgår udbudsmaterialet udarbejdet i forbindelse med udbud af grunden.
- 7.2 Ved underskrift af nærværende betingede købsaftale indgår sælger og køber i et samarbejde om tilvejebringelse af en lokalplan, der kan udmønte det af køber fremsendte projekt, jf. bilag 3.
- 7.3 Køber skal til brug for sælgers udarbejdelse af lokalplan levere illustrationer til denne.

8. Forsyningsforhold

- 8.1 Området udlagt til kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt til fjernvarme iht. varmforsyningsloven og forsynes med fjernvarme.
- 8.2 Ejendommene skal separatkloakeres, og spildevand skal tilsluttes fællesprivat kloak ved henholdsvis Struervej og Hjalmer Sørensens vej. Ø1-Ø4 må etableres med en afløbskoefficient på 70. Regnvand fra disse byggegrunde skal via terrænbaserede løsninger afledes til byrumsparken. Se udbudsmaterialets bilag 17.

På de vestlige parceller skal der skabes plads til håndtering af skybrudshændelser (50 års hændelse i 2050) på egen grund.

Da området er udlagt som privat kloakopland i Spildevandsplanen, er deltagelse i privat spildevandslaug en forudsætning for kloakering. Køber accepterer, at sælger tinglyser ovennævnte servitutstiftende på ejendommen.

8.3 I købesummen er indeholdt tilslutningsafgift til spildevand og overfladevand samt byggemodningsbidrag for fjernvarme frem til grunden.

I købesummen er **ikke** indeholdt

1. Tilslutningsbidrag til vand
2. Tilslutningsbidrag til EL
3. Tilslutningsbidrag til fjernvarme

Bidrag til ovenstående opkræves af forsyningsvirksomheden, og der henvises til deres almindelige vilkår og betingelser.

9. Jordbundsforhold og forurening

9.1 Der er udarbejdet en orienterende geoteknisk undersøgelsesrapport i marts 2013, se udbudsmaterialets bilag 15.

Der er i juli 2021 foretaget indledende forureningsundersøgelser, se hertil udbudsmaterialets bilag 11, 12,13 og 14. Sælger har oplysninger om en mindre forurening ud mod Struervej inden for slagterigrundens område. Region Midt har i marts 2024 vurderet, at forureningen er afgravet og derfor ikke kortlægges. Eventuel resterende forurening karakteriseres som lettere forurenede jord. Sælger har ikke yderligere kendskab til forurening på grunden udover, hvad der måtte fremgå af ovennævnte undersøgelser.

Holstebro Kommune har i 2024 fået udført miljøprøver, der skal vise evt. jordforurening og en nedsivningstest på slagterigrunden. Der er tale om i alt 12 miljøprøver og 3 nedsivningstests. Se udbudsmaterialets bilag 9. Nedsivningsevnen er generelt god, og analyseresultaterne for jordprøverne er også generelt gode.

Grunden er af Region Midt iht. jordforureningsloven vurderet som ren, og området er udgået af kortlægningen.

Sælger har ikke kendskab til forurening på grunden udover, hvad der måtte fremgå af ovennævnte undersøgelser, samt udbudsmaterialet. Det må forventes, at der kan forekomme ikke nedbrydelige genstande fra tidligere erhverv, som ikke er kategoriseret som jordforurening iht. jordforureningsloven. Sælger påtager sig derfor intet ansvar for en evt. jordforurening.

Idet arealanvendelsen ændres til mere følsom anvendelse (fx boliger), skal køber sikre enten, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Området ligger inden for Holstebro Kommunes områdeklassificering, hvilket betyder, at ved bortskaffelse af mere end 1 m³ jord skal flytning af jord anmeldes til Holstebro Kommune, samt godkendes af kommunen inden flytningen sker.

Området ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning. Der må ikke anvendes pesticider til hverken etablering eller vedligehold af arealer eller bygninger.

Køber overtager det fulde ansvar for grundens jordbundsforhold. Eventuelle udgifter til undersøgelser eller uforudsete forhold vedrørende geotekniske forhold er sælger uvedkommende. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed.

10. Arkæologi

- 10.1 Køber er forpligtet til at underrette Holstebro Museum, inden anlægsarbejdet påbegyndes. Skulle der findes spor af fortidsminder under jordarbejder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.
- 10.2 Museumslovens regler finder anvendelse for eventuel udgravning af fund.

- 10.3 Eventuel forsinkelse af det planlagte byggeri på ejendommen på baggrund af fund af arkæologi eller udgifter i forbindelse hermed er sælger uvedkommende, og der kan ikke fremsættes krav herom.

11. Byggepligt

- 11.1 Køber forpligter sig til senest et år efter vedtaget lokalplan at påbegynde byggeri på det købte areal, og byggeriet skal senest 5 år fra påbegyndelsesdatoen være afsluttet. Opfyldes dette ikke, kan sælger forlange arealet tilbageskødet til sælger til købsprisen med fradrag af 5 % af købesummen. Alle omkostninger ved evt. tilbageskødning vil være sælger uvedkommende, og skal således betales af køber i henhold til nærværende betingede købsaftale.

Ovennævnte bestemmelse vil være at tinglyse på grunden.

12. Betingelser

- 12.1 Salget er betinget af:
- vedtagelse af lokalplan, der muliggør købers fremsendte projekt, jf. bilag 3, og
 - arealets udstykning.

13. Vilkår

- 13.1 Udbudsmaterialet udarbejdet i forbindelse med udbud af grunden er en del af handlen. Overholdelse af krav beskrevet i udbudsmaterialet er således en betingelse for købet.
- 13.2 Sælger etablerer og drifter udlagte byrum som beskrevet i udbudsmaterialet. Der etableres et bydelsråd for hele bydelen Slagteriet. Bydelsrådet skal primært fungere som dialogforum med Holstebro Kommune vedrørende forhold om anlæg og drift af de offentlige byrum i bydelen. På lige vilkår med de andre ejere i bydelen accepterer køber at betale sin del af driften af disse arealer. Det samlede bidrag fra købere af arealer på hele slagterigrunden udgør 25 % af de dokumenterede afholdte udgifter,

dog maksimalt 10 kr. pr. etagemeter pr. år ekskl. moms. Det maksimale beløb er fast, beløbet vil dog blive reguleret med udviklingen i nettoprisindekset med januar 2024 som indeks 100. Måtte prisindekset ophøre reguleres beløbet efter et sammenligneligt prisindeks.

Køber accepterer, at sælger tinglyser ovennævnte servitutstiftende på ejendommen.

- 13.3 Køber overtager arealet, som det er og forefindes uden nogen forpligtelser for sælger.

14. Handlens berigtigelse og omkostninger

- 14.1 Sælger betaler for arealets udstykning.

- 14.2 Køber betaler samtlige omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder udstedelse og tinglysning af skøde.

- 14.3 Køber ønsker XX til at udfærdige skøde mv.

Det forudsættes, at den pågældende har skødeskrivning som en del af sit erhverv og er i besiddelse af en erhvervsansvarsforsikring.

- 14.4 Hver part betaler egne advokat-/rådgiveromkostninger.

- 14.5 Holstebro Kommune signerer det digitale skøde i Tinglysningsretten via to tegningsberettigede.

15. Bilag

- 15.1 Bilag 1 – kort
Bilag 2 – udbudsmaterialet, inkl. tilhørende bilag
Bilag 3 – købers projektmateriale

16. Underskrifter

Holstebro den ____ / ____ - 2024

den ____ / ____ - 2024

Som sælger:

Som køber: