

Ejerlav: Sdr. Borup By, Haslund samt Askildrup
By, Ølst
Matr. nr.: Del af 1u (SBO) samt 17o
Beliggende: Karlsbergvej/ Metervej, 8940 Randers SV

KØBSAFTALE

(tilbudsformular indtil underskrevet af sælger)

| | |
|--|---|
| §1 - Parterne | 1 |
| §2 – Det solgte..... | 2 |
| §3 – Købesummen..... | 2 |
| §4 – Overtagelsesdag. | 3 |
| §5 – Lokalplaner m.v. | 3 |
| §6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret..... | 3 |
| §7 – Køboption og forpagtning i optionstiden..... | 4 |
| §8 – Ejendomsvurdering, sommerhusloven..... | 5 |
| § 9– Omkostninger..... | 5 |
| §10 – Afværgeforanstaltninger..... | 5 |
| §11 – Betingelser og frister. | 6 |
| §12 – Aftalegrundlag i øvrigt | 6 |
| §13 – Beløb, navn på køber (tilbudsformular) | 7 |
| §14 – Købers eventuelle betingelser (kan medføre tilbuddets ugyldighed)..... | 8 |
| Underskrifter | 8 |

§1 - Parterne

Randers Kommune
Erhverv & Udvikling
Laksetorvet 1
8900 Randers C
cvr. nr. 29189668

sælger og endelig overdrager herved til

køber i henhold til aftalens §13

§2 – Det solgte

stk. 1. Del af matr. nr. 1u, Sdr. Borup By, Haslund samt matr. nr. 17o, Askildrup, med et areal i henhold til § 13, litra a og c.

stk. 2. Det solgte areal er beliggende ved Metervej, 8940 Randers SV, jf. bilagte principrids.

stk. 3. Arealet sælges, som det er og forefindes, med træer, beplantninger, bevoksninger mv.

stk. 4. Arealet sælges endvidere med de rettigheder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger.

stk. 5. Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen samt servitutbesvarelse udfærdiget 01.02.2019 af lsp. fa. Bjørn Christiansen (j.nr. 2019052/HL).

Stk. 6. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommene beliggende Karlsbergvej 39 og 41 har vejret over arealet, som køber skal respektere. Udgiften til en eventuel omlæggelse er sælger udekommende.

stk. 7. Køber er pligtig at respektere de servitutter, der påhviler det solgte areal, samt sådanne servitutter, som måtte blive pålagt ejendommen som en betingelse for udstykning.

Stk. 8. Det solgte areal er ikke arkæologisk forundersøgt. Køber bærer enhver risiko for fund af fortidsminder på arealet.

§3 – Købesummen

stk. 1. Købesum fremgår af nærværende aftales §13.

stk. 2. Køber skal ved sin budgivning lægge vægt på, at området er tilsluttet kloak. Der skal således ikke betales kloaktilslutningsbidrag udover købesummen, da sælger tidligere har betalt dette. Sælger vil tage dette i betragtning ved sin tilbudsvurdering. Køber opfordres til at udspecificere sit tilbud.

stk. 3. Årlige betalinger for eventuel købsoption og beplantningsret, jf. §13, litra h-i, skal erlægges årligt forud senest 31. december i året forinden. Første gang for 2019 senest 1 måned fra aftalens indgåelse, forholdsmæssigt for resten af 2019. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

stk. 4. Beløbene bedes overført til kommunens konto 2212-5908764988 under henvisning til sagsnr. 13.06.02-G10-1-19/AW.

stk. 5. Arealerne er under udstykning og deres endelige størrelse kendes først, når opmåling af landinspektør med beskikkelse har fundet sted. Købesummen reguleres kontant med prisen pr. kvm.

i henhold til §13, litra b henholdsvis litra c, som arealet afviger fra den i §13, litra a henholdsvis litra d nævnte størrelse og betales efter påkrav.

§4 – Overtagelsesdag.

stk. 1. Grunden overtages af køber efter nærmere aftale. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Indtil den solgte grund er selvstændigt ansat til ejendomsverdi, betaler køber på anfordring den del af de stamparcellen påhvilende skatter og afgifter, som forholdsvis falder på den solgte grund.

§5 – Lokalplaner m.v.

stk. 1. Det solgte areal er på tidspunktet for aftalens indgåelse omfattet af lokalplan nr. 523, som køber ved sin underskrift erklærer sig bekendt med.

stk. 2. Købers opmærksomhed henledes på, at lokalplanen i sig selv ikke medfører pligt for sælger til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og at sælger således ikke kan garantere, at områdets endelige udformning bliver som i lokalplanen.

stk. 3. Randers Kommune er som planmyndighed indstillet på at udarbejde en ny lokalplan, der giver mulighed for at arealet anvendes til turisme- og/eller oplevelsesøkonomiske formål, herunder formål, der kræver store arealer til dyrkning af fødevarer.

Stk. 4. Såfremt køber erhverver arealet med henblik på ny planlægning, skal køberen antage et professionelt og kompetent plankonsulentfirma, der har relevant erfaring med lokalplanlægning. Plankonsulentfirmaet skal bidrage til planlægningen med et færdigt udkast til lokalplanforslag, inkl. nødvendige digitale illustrationer, digitale visualiseringer og digitale kortbilag. Materialet skal være af en kvalitet, der kan anvendes i den videre planproces og være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende kvalitetsmanual for udarbejdelse af lokalplaner i Randers Kommune, der ligger tilgængeligt på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget skal tillige overholde planlovens krav til indholdet i en lokalplan.

§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret.

stk. 1. På grunden må opføres bebyggelse til erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplan 523, jf. dog denne aftales §5.

stk. 2. Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand. Herved forstås, at før videresalg kan finde sted uden samtykke fra sælger, skal der på grunden været færdigopført mindst én bygning af en sådan karakter, at grund og bygning udgør en ejendom, som vil kunne belånes på sædvanlige vilkår op til lånegrænsen i henhold til den til enhver tid gældende lov om realkreditlån og realkreditobli-

gationer m.v. Lånegrænserne ved nærværende aftales indgåelse er 60 pct. for erhvervsejendomme og 80 pct. for private helårsboliger. Det samme gør sig gældende ved frastykning, således at et areal ikke kan frastykkes uden at være selvstændigt bebygget. Køber bærer bevisbyrden for, at der på grunden er opført en bygning, der opfylder disse krav.

stk. 3. Såfremt køberen er et selskab, er overdragelse af bestemmende indflydelse i selskabet at betragte som en overdragelse af grunden.

stk. 4. Videre salgsklausulen er ikke til hinder for, at køberen foretager selskabsretlige omstruktureringer, hvor ved forstås overdragelse af grunden til et selskab hvor i den oprindelige køber har bestemmende indflydelse.

stk. 5. Køber er forpligtet til senest to år efter overtagelsesdagen at påbegynde bebyggelse af grunden og fuldføre byggeriet inden for rimelig tid efter påbegyndelsen. Ved rimelig tid forstås den frist, som fastsættes i henhold til byggetilladelsen. Såfremt byggeriet ikke er færdiggjort og køber har fået afslag eller undladt at søge om en forlængelse af fristen i henhold til byggetilladelsen, anses nærværende frist uden videre for overskreden.

stk. 6. Fælles for såvel videre salgsforbuddet som byggepligten gælder det endvidere, at byggeriet skal være af en sådan karakter og størrelse i forhold til grunden, at der ikke må antages at foreligge omgåelse. Bevisbyrden herfor påhviler køberen.

stk. 7. Sælger har tilbagekøbsret – men ikke pligt - til grunden eller det areal, der sælges, for et beløb svarende til købesummen efter nærværende skøde uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af sælger afholdte tinglysningsafgifter vedrørende såvel nærværende handel som tilbagekøb, dersom bebyggelsen ikke påbegyndes og fuldføres som angivet straks ovenfor. Det samme gælder, hvis der sker en overdragelse af ejerandele i det køvende selskab. De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af tilbagekøbet kan gennemtvinges via Fogedretten, uden der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.

stk. 8. Den i stk. 7. nævnte tilbagekøbsret sker til den laveste af enten nærværende salgssum eller udbudsprisen, hvilket indebærer at et eventuelt overbud fortabes. Samtlige omkostninger ved tilbagekøbet fratrækkes i tilbagekøbssummen.

stk. 9. I den udstrækning, den solgte grund grænser til noget kommunen tilhørende areal, påhviler der den solgte grund fuld hegnspligt, hvis køber ønsker hegn opsat.

stk. 10. Bestemmelserne i nærværende §6 begæres tinglyst som servitutstiftende på den solgte grund med Randers Byråd som påtaleberettiget.

§7 – Køboption og forpagtning i optionstiden.

stk. 1. Bestemmelserne i §7 finder alene anvendelse, hvis aftalen er en aftale om køboption, jf. §13.

stk. 2. Købsoptionen kan af køber benyttes til at erhverve det solgte areal på de i købsaftalen nævnte vilkår mod at erlægge købesummen, jf. §13, litra f.

stk. 3. For at udnytte købsoptionen, skal køberen via en erklæring fra en statsaut. revisor sandsynliggøre, at der foreligger finansiering til opførelse af det projekt, køberen har bilagt sit tilbud. Anden dokumentation kan komme på tale efter en konkret vurdering.

stk. 4. Købsoptionen bortfalder uden videre, såfremt den ikke måtte være udnyttet senest tre år fra at nærværende aftale er underskrevet af begge parter eller hvis køberen ikke måtte erlægge den årlige købsoptionsbetaling i henhold til §13, litra g.

stk. 5. Såfremt køber har indsat et beløb i §13, litra h, har køberen i købsoptionens løbetid ret til at disponere over arealet mod årlig betaling af det nævnte beløb. Køberen er dog ikke berettiget til at opføre bygninger eller konstruktioner, der kræver byggetilladelse. Gennemføres handlen ikke, er køberen i mangel af anden aftale forpligtet til at tilbagelevere arealet i samme stand som på tidspunktet for aftalens indgåelse.

stk. 6. Såfremt der alene erhverves en option, skal købesummen tillægges stigningen i nettoprisindekset fra den 1. i måneden efter nærværende kontrakt er underskrevet af begge parter og indtil det senest offentliggjorte nettoindeks forud for overtagelsesdagen.

§8 – Ejendomsvurdering, sommerhusloven.

stk. 1. Det solgte areal er ikke særskilt vurderet.

stk. 2. Såfremt køber er et selskab, skal køber i forbindelse med handlens berigtigelse dokumentere erhvervens lovmæssighed i henhold til lovbekendtgørelse 2013-07-03 nr. 949 (Sommerhusloven.)

§ 9– Omkostninger.

stk. 1. De med denne overdragelse forbundne udgifter til tinglysning af skøde afholdes af sælger under forudsætning af, at berigtigelsen varetages af sælger. Tinglysningsafgiften betales af parterne med halvdelen til hver. Der henvises i øvrigt til Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord, december 2017.

§10 – Afværgeforanstaltninger

stk. 1. Såfremt købers projekt nødvendiggør afværgeforanstaltninger såsom jordvolde eller anden afskærmning for at sælger kan opretholde de på salgstidspunktet gældende muligheder for erhverv på arealet umiddelbart øst for det solgte areal, skal køber uden udgift for sælger udføre disse foranstaltninger.

stk. 2. Køber skal betale en engangserstatning til sælger for det areal, som afværgeforanstaltningerne inddrager, men arealet forbliver sælgers ejendom, jf §13, litra f. Arealets størrelse skønnes til 1,6 ha.

Stk. 3. Købers opmærksomhed henledes på, at en eventuel ændret lokalplanlægning forventes at stille krav om afværgeforanstaltningernes etablering som betingelse for ibrugtagning.

§11 – Betingelser og frister.

stk. 1. Nærværende købsaftale er betinget af Geodatastyrelsens udstykningstilladelse samt betaling af de i §13 nævnte beløb.

stk. 2. Fra sælgers side er aftalen betinget af, at køberen, f.eks. via en erklæring fra en statsaut. revisor sandsynliggør, at der foreligger finansiering til opførelse af det projekt, køberen har bilagt sit tilbud. Erklæringen skal være sælgeren i hænde senest seks måneder efter at nærværende aftale er underskrevet af begge parter.

§12 – Aftalegrundlag i øvrigt

stk. 1. Grunden sælges efter offentligt udbud og aftalegrundlaget består udover nærværende købsaftale af:

- Udbudsannonce indrykket første gang den 18. maj 2019 i Randers Amtsavis
- Udbudsmateriale ” Sdr. Borup v. Karlsbergvej/Metervej, 8940 Randers SV – sagsnr. 13.06.02-G10-1-19” dateret maj 2019 inkl. bilag
- Køber/tilbudsgivers principrids over ønsket køb (undlades, hvis der bydes på hele arealet)
- Køber/tilbudsgivers eventuelle beskrivelse af det påtænkte projekt

stk. 2. Køber erklærer ved sin underskift af have modtaget kopi af udbudsmaterialet inkl. bilag.

stk. 3. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem udbudsmaterialet og nærværende købsaftale, har sidstnævnte forrang.

§13 – Beløb, navn på køber (tilbudsformular)

Undertegnede køber/tilbudsgiver:

Navn: _____

Cvr. nr.: _____

Email: _____

Telefon: _____

Evt. rådgiver, der må kontaktes direkte: _____

køber enten en grund ("det solgte areal") som nærmere specificeret i §2 samt et af tilbudsgiver bilagt principsrids til følgende købesum:

- a) Antal kvm. jord uden byggeretter: _____
- b) Pris pr. kvm. jord uden byggeretter: _____
- c) Antal kvm. jord inkl. byggeretter: _____
- d) Pris pr. kvm. jord inkl. byggeretter: _____
- e) Kloaktilslutningsbidrag: _____
- f) Erstatning til sælger for areal til afværgeforanstaltninger, jf. §10: _____
- g) Købesum i alt: _____

Såfremt arealet påtænkes anvendt til et formål, der kræver udarbejdelse af ny planlægning, skal køber bilægge en projektbeskrivelse, jf. udbudsmateriale dateret maj 2019 inkl. bilag.

eller – ved at udfylde nedenstående h)-i) - en købsoption til det solgte areal og de under a)-g) nævnte priser, gældende indtil tre år fra sælgers underskrift. Købsoptionen kan kun erhverves, hvis køberen ønsker at anvende arealet til et formål, der måtte kræve en ændret planlægning i henhold til Planloven. Køber skal i så fald bilægge sit tilbud en projektbeskrivelse, jf. udbudsmateriale dateret maj 2019 inkl. bilag.

- h) Årlig betaling for købsoption: _____
- i) Årlig betaling for ret til at beplante det solgte areal: _____

Alle beløb skal tillægges moms.

Indtil aftalen er underskrevet af sælger, er den at betragte som et tilbud til sælger. Tilbuddet er bindende for tilbudsgiver/køber indtil sælger har taget stilling, dog maksimalt 3 måneder fra afgivelse af tilbud.

§14 – Købers eventuelle betingelser (kan medføre tilbuddets ugyldighed)

Ingen (slet hvis betingelser).

Underskrifter

Som tilbudsgiver/køber:

Sted: _____, den _____

Tegningsberettiget
(navn og stilling bedes tillige
angivet medblokbogstaver)

Tegningsberettiget
(navn og stilling bedes tillige
angivet medblokbogstaver)

Som sælger:
RANDERS BYRÅD, den _____

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør