

**Ejendommen:**

Søvej 2  
8700 Horsens

Samt

Østerlundvej 3 A-D og 5  
8700 Horsens

**Beliggende:**

Del af matr. nr. 1u, 1t, 1s,  
Bygholm Hgd., Hatting

**Areal:**

Ca. 62.000 m<sup>2</sup>

**Anmelder:**

Horsens Kommune  
Juridisk Afdeling  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens  
76 29 29 29

**Købers bopæl:**

[indsæt by]

## KØBSAFTALE

### 1. PARTERNE

#### 1.1

Undertegnede Sælger

Horsens Kommune  
CVR nr. 29189889  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

Kontaktperon: Sara Westergaard  
Telefon: 76293537  
Mail: sawe@horsens.dk

Sælger herved til undertegnede køber

[indsæt navn]  
CVR nr./CPR nr. [\*NR]  
[indsæt adresse]  
[indsæt portnummer & by]

Kontaktperson: [indæst navn]  
Telefon: [\*NR]  
Mail: [indsæt mail]

det sælger, ifølge tinglyst adkomst, tilhørende Areal bestående af to enklaver på i alt ca. 62.000 m<sup>2</sup> til opførelse af friplejehjemsboliger, seniorboliger samt aktivitetscenter.

Arealet udgør del af matr. nr. 1u, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Søvej 2, 8700 Horsens, del af matr. nr. 1t, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Østerlundvej 3A-D, 8700 Horsens samt del af matr. nr. 1s, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Østerlundvej 5, 8700 Horsens, alle i Bygholm Bakker, herefter nævnt som "Arealet", som vist på kortbilag 1.

- 1.2 Arealet har været i offentligt udbud i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 2. marts 2021 om offentligt udbud af kommuners henholdsvis regioners faste ejendomme. Nærværende købsaftale er indgået på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i det annoncerede udbudsmateriale samt de deri anførte bilag.

## 2. AREALET

- 2.1 Det overtagne areal udgør en ubebygget grund bestående af to enklaver på henholdsvis ca. 30.000 m<sup>2</sup> og ca. 32.000 m<sup>2</sup>, i alt ca. 62.000 m<sup>2</sup> med del af matr. nr. 1u, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Søvej 2, 8700 Horsens, del af matr. nr. 1t, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Østerlundvej 3A-D, 8700 Horsens samt del af matr. nr. 1s, Bygholm Hgd., Hatting, beliggende Østerlundvej 5, 8700 Horsens, alle i Bygholm Bakker.
- 2.2 Køber har haft lejlighed til at besigtige Arealet. Køber er bekendt med og respekterer, at Køber overtager Arealet i den på overtagelsesdagen foreliggende stand, som den er og forefindes, med de på Arealet værende ledninger, installationer, hegn, træer, beplantning, fortov, cykelsti, asfalt og belægning m.v.
- 2.3 Købers underskrift af nærværende betingede købsaftale er at betragte som et tilbud på køb af Arealet på de i nærværende købsaftale anførte vilkår. Købers tilbud er gældende indtil 2 måneder efter Købers underskrift, hvorefter tilbuddet bortfalder, medmindre Sælger inden vedtagelsesfristens udløb har accepteret Købers tilbud ved underskrift af nærværende købsaftale, eller Køber inden vedtagelsesfristens udløb skriftligt over for Sælger har erklæret at ville vedstå sig sit tilbud i en længere periode.
- 2.4 Den offentlige ejendomsværdi er for år 2020 vurderet til  
Matr. nr. 1u, Bygholm Hgd., Hatting kr. 6.356.300, heraf grundværdi kr. 6.356.300  
Matr. nr. 1t, Bygholm Hgd., Hatting kr. 6.619.200, heraf grundværdi kr. 6.619.200  
Matr. nr. 1s, Bygholm Hgd., Hatting kr. 5.400.000, heraf grundværdi kr. 5.348.300
- 2.5 Kommuneplan for Horsens Kommune er gældende for Arealet. Arealet er ifølge Kommuneplanrammen 13BO15 udlagt til Boliområde.
- 2.6 Følgende lokalplaner er ifølge [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk) gældende for Arealet: Lokalplan 1-2012, Horsens, Området nord for Bygholm Sø.
- 2.7 Varmeplan for området:  
Arealet er beliggende i fjernvarmeområde. Køber overtager Arealets varmeforhold som de er og forefindes uden ansvar og udgift for sælger.
- 2.8 Kloakeringsforhold/separering af regn- og spildevand:  
Arealet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012-2015, som planlagt til spildevandskloakeret område. Regnvand skal håndteres lokalt i området ved nedsivning.

Køber overtager Arealets kloakeringsforhold, som de er og forefindes uden ansvar for sælger.

- 2.9 Elforsyning:  
Ejendommen er beliggende i EnergiMidts forsyningsområde. Køber overtager Arealets elforsyningsforhold, som de er og forefindes uden ansvar og udgifter for sælger.
- 2.10 Køber byggemodninger Arealet, samt afholder samtlige udgifter hertil, herunder bl.a. udgifter til byggemodningen, tilslutningsafgifter samt byggesagsbehandling.
- 2.11 Køber bærer risikoen og alle omkostninger vedr. tilslutning mv. til kloak, vand, el og varme.
- 2.12 Arealet udløser ikke vejbidrag.
- 2.13 Købers fremtidige påtænkte benyttelse af Arealet er sælger uvedkommende.
- 2.14 Arealet overtages fri for lejemål og eller forpagtningskontrakter.
- 2.15 Parterne er enige om Arealets beliggenhed og afgrænsning samt adgangsvejen hertil. Arealet overdrages med særlig afmærkning af skel.

### **3. OVERTAGELSE OG RISIKOOVERGANG**

- 3.1 Overtagelsesdagen er fastsat til [\*dato].
- 3.2 Efter overtagelsesdagen henligger Arealet for købers regning og risiko.

### **4. KØBESUMMEN**

- 4.1 Købesummen er aftalt til kr. [\*beløb] ekskl. moms. Købesummen inkl. moms udgør i alt kr. [\*beløb] – skriver [tal skrives i bogstaver] kroner 00/100.
- 4.2 Købesummen deponeres på nyoprettet deponeringskonto i Sælgers pengesinstitut pr. overtagelsesdagen og kan først frigives til Sælger når der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde til Køber
- 4.3 Køber stiller ved underskrift af nærværende købsaftale anfordringsgaranti svarende til 25 % af købesummen. Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt berettiget til at stille kontant deponering på et tilsvarende beløb eller anden sikkerhed, forudsat at den anden sikkerhed kan godkendes af Sælger.

## 5. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

- 5.1 Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter vedrørende det solgte.
- 5.2 Arealet overdrages fri for pantehæftelser.

## 6. SERVITUTTER

- 6.1 Arealet overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor forsyningselskaber.
- 6.2 Køber respekterer utinglyste lednings- og forsyningsanlæg, fx naturgasledninger og -station, høj- og lavspændings-ledninger, transformerstation og master, hovedkloakledninger, hovedvand-ledninger, drænledninger, brønde, riste m.v. For nærmere oplysninger herom, opfordres køber til at udtrække oplysninger om Arealet på [www.LER.dk](http://www.LER.dk).
- 6.3 Køber respekterer samtlige af de på Arealet tinglyste servitutter. Køber henvises i øvrigt til Arealets blad i Tingbogen, også bilagt nærværende handel i bilag 2.

## 7. SÆLGER OPLYSER, AT

- 7.1 der sælger bekendt ikke er eller verserer andre sager, der vedrører Arealet,
- 7.2 der sælger bekendt ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private, der vedrører Arealet,
- 7.3 der sælger bekendt ikke påhviler Arealet utinglyste rettigheder eller forpligtelser udover de i nærværende købsaftale anførte,
- 7.4 sælger ikke har begæret Arealet omvurderet eller klaget over den fastsatte vurdering,
- 7.5 køber ikke indtræder i ansættelseskontrakter eller serviceaftaler vedrørende Arealet,
- 7.6 Arealet sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- 7.7 der ikke på Arealet findes skov eller fredskovpligtig areal,

## 8. ØVRIGE FORHOLD

- 8.1 Arealet må ikke udstykkes eller videresælges i ubebygget stand uden samtykke fra Sælger.

## 8.2 Planlægning:

Sælger udarbejder i samarbejde med Køber en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, som muliggør Købers projekt.

Køber forpligter sig til at redegøre for overholdelse af støjkravene både i forbindelse med planlægningen og i forhold til ansøgning om byggetilladelse.

Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om lokalplanens indhold, er begge parter berettiget til at træde tilbage fra handlen (administrativt). På tilsvarende måde er begge parter berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt lokalplanen ikke bliver politisk godkendt.

## 8.3 Veje og stier

Området trafikbetjenes fra den nye boligvej, der tilsluttes Søvej som forbinder Arealet med den eksisterende stamvej Bygholm Bakker. Det bemærkes, at vejforholdene, der fremgår af bilag 1, alene er forløbige. Det kan ikke forventes, at der skabes vejadgang til Arealet fra Silkeborgvej via Søvej.

Sælger anlægger stamvejen i forlængelse af Bygholm Bakker samt afholder udgifterne hertil.

Køber anlægger boligvej, fordelingsveje og stier inden for enklaverne samt afholder udgifterne hertil. Boligvejen, fordelingsveje og stier der anlægges inden for hvert boligområde, udlægges som private veje- og stier og/eller private fællesveje- og stier. Udgifter til den fremtidige drift og vedligeholdelse påhviler køberen, evt. i fællesskab med øvrige tilgrænsende ejendomme.

Køber etablerer stisystem inden for de to enklaver. Stisystemerne skal sikre gode forbindelser både internt på Arealet og ud til Bygholm Bakkers fælles grønne områder.

Sælger etablerer stier i Bygholm Bakkers fælles grønne områder, således at de enkelte boligklynger forbindes indbyrdes og med børneinstitutionen, samt skaber adgang til rekreative områder mv. for beboere og offentligheden, jf. Lokalplan 1-2012. Omfanget og placeringen af stierne fastlægges endeligt af Horsens Kommune. Koblingspunkter mellem disse stier og stierne i enklaverne aftales med Køber.

## 8.4 Forurening:

Af jordforureningsattester indhentet på region Midtjyllands hjemmeside den 14. marts 2022 fremgår det, at Region Midtjylland for nuværende ikke har kortlagt Arealet. En evt. udgift til oprensning af forurening er sælger uvedkommende.

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i Lov nr. 507 af 17. juni 2006 om ændring af Lov om forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men

over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

## 8.5 Jordbundsforhold:

Der tilrådes nærmere undersøgelse vedr. jordbundsprøver eller lignende af Arealets bæreevne til Købers konkrete byggeprojekt. Eventuelle ekstraudgifter pga. dårlig jordbundsforhold på Arealet er Sælger uvedkommende.

## 8.6 Fortidsminder:

Arealet er forundersøgt for arkæologi.

Skulle der, mod forventning, fremkomme fortidsminder under anlægsarbejde i de frigivne områder, skal arbejdet indstilles, og Horsens Museum skal kontaktes. Udgifterne til en evt. nødvendig undersøgelse i de frigivne områder er Sælger uvedkommende. Købers udgift ved en evt. forsinkelse af udgravning er ligeledes Sælger uvedkommende

## 8.7 Ansvarsfraskrivelse:

Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved Arealet, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ved fastsættelse af købesummen er der taget hensyn til nærværende ansvarsfraskrivelse.

## 8.8 Overdragelse af Arealet

Overdragelse af arealet eller dele af arealet kræver samtykke fra Horsens Byråd indtil byggeriet er gennemført.

## 9. REFUSION OG SKÆRINGS DAG

9.1 Med overtagelsesdatoen som skæringsdato udfærdiges der refusionsopgørelse over Arealets indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Refusionsopgørelsen skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

9.2 Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor offentlige forsyningsværker.

9.3 Bidrag m.v., der er eller bliver pålignet Arealet, overtages af køber fra overtagelsesdagen. Fremtidige forpligtelser er sælger uvedkommende.

## 10. HANDELSOMKOSTNINGER

- 10.1 Sælger forestår udarbejdelsen af købsaftale.
- 10.2 Omkostninger forbundet med tinglysning af skødet, herunder registrerings- og tinglysningsafgift betales af parterne med halvdelen til hver. Sælger forestår tinglysning af skødet.
- 10.3 I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og egne øvrige rådgivere.
- 10.4 Omkostninger til evt. landinspektør i forbindelse med nærværende handel betales af Køber.
- 10.5 Sælger udfærdiger refusionsopgørelse samt varetager handlens berigtigelse i øvrigt.

## 11. BETINGELSER

- 11.1 Nærværende handel er fra Sælgers side betinget af
  - Byrådets godkendelse
  - købesummens betaling
  - Endelig vedtagelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør købers projekt
- 11.2 Nærværende handel er fra Købers side betinget af
  - Endelig vedtagelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør købers projekt
- 11.3 Købers byggeprojekt opføres i overensstemmelse med udbudsmaterialet vedlagt som bilag X
- 11.4 Byggeriet skal være igangsat 1 år efter overtagelsen og det samlede byggeri herunder friplejehjem, aktivitetscenter og seniorboliger skal være afsluttet inden for 3 år efter overtagelsen. Er dette ikke tilfældet kan Byrådet kræve, at handlen går tilbage uden udgifter for Horsens Kommune. Overdragelse af arealet eller dele af arealet kræver samtykke fra Horsens Byråd indtil byggeriet er gennemført.

## 12. VÆRDIERKLÆRING

- 12.1 Arealet er ikke særskilt vurderet. Værdien af Arealet på anmeldelsestidspunktet udgør efter parternes bedste skøn [indsæt købesum ekskl. moms] kr. svarende til købesummen ekskl. moms.

## 13. TINGLYSNINGSERKLÆRING

13.1 Køber erklærer herved under henvisning til Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. § 8, at Arealet erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Til bekræftelse med underskrifter:

**Som sælger:**

Horsens, den

---

Peter Sørensen  
Borgmester

/

---

Charlotte Lyrskov  
Kommunaldirektør

**Som køber:**

Horsens, den

---

\*NAVN

Cpr. nr./CVR-nr. \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

**Bilag:**

Bilag 1: Kortbilag af marts 2022

Bilag 2: Tingbogsattester inkl. servitutter af den 17. marts 2022

Bilag 3: Jordforureningsattest af den 14. marts 2022.