



---

# BETINGET KØBSAFTALE

Serinedalen 342, 8340 Malling

---

AARHUS KOMMUNE  
Sælger

[Køber]

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

1. AFTALENS BAGGRUND OG FORMÅL
2. EJENDOMMEN
3. KØBERS BEBYGGELSE
4. SERVITUTTER
5. GRUNDEJERFORENING
6. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
7. FORTIDSMINDER
8. BYGGEMODNING
9. OVERTAGELSES DAG
10. KØBESUMMEN
11. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN
12. REFUSIONSOPGØRELSE
13. BETINGELSER
14. SKØDE
15. SOMMERHUSERKLÆRING
16. HANDELENS BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER
17. AFTALEGRUNDLAGET
18. VÆRNETING
19. UNDERSKRIFTER

## **BILAGSOVERSIGT**

---

Bilag 1: Udbudsbetingelser

Bilag 2: Tilbudsblanket

Bilag 3: Måleblad – august 2022

Bilag 4: Geoteknisk rapport

Bilag 5: Wadi/LAR (Lokalafledning af regnvand)

Bilag 6: Forsyningsselskaber

Bilag 7: Servitutredegørelse og Tingbogsattest 18. okt. 22

Bilag 8: Ledningsoplysninger

Bilag 9: Beretning om forundersøgelse og udgravning - Moesgård Museum feb. 2017

Bilag 10: Deklaration af 05.02.2020 - dok. til suppleringsplan 1020

Bilag 11: Deklaration af 02.03.2020 – dekl. om byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg

Bilag 12: Grundejerforeningsvedtægter af 15. november 2019

Bilag 13: Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af 15. november 2019.

Nærværende købsaftale er den xx.xx **2022** indgået mellem:

**Aarhus Kommune**

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger, Grundsalg

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

("Sælger")

og

**Køber**

CVR.nr.

("Køber")

## **1. AFTALENS BAGGRUND OG FORMÅL**

---

- 1.1. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet samt købsaftalen med tilhørende bilag.
- 1.2. Køber er på baggrund af sit tilbud af XX.XX 2022, jf. **bilag 2** valgt som den vindende tilbudsgiver.

## **2. EJENDOMMEN**

---

- 2.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, del af matr.nr. 2h, Krekær By Malling beliggende Serinedalen 342, 8340 Malling (herefter "Ejendommen"). Der henvises i øvrigt til måleblad august 2022 **bilag 3**. Den matrikulære sag er sendt til godkendelse ved Geodatastyrelsen.
- 2.2. Ejendommens grundareal udgør 5.980 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af lokalplan nr. 1020.
- 2.4. Ejendommen overdrages som den er og forefindes, medmindre andet fremgår af købsaftalen.

2.5. Ejendommen overdrages i øvrigt fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

### **3. KØBERS BEBYGGELSE**

---

3.1. Ejendommen må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 1020 samt deklaration til supplerende af lokalplan nr. 1020, jf. **bilag 10**.

### **4. SERVITUTTER**

---

- 4.1. Køber er forpligtet til at respektere de servitutter, der hviler på Ejendommen på tidspunktet for underskrivelsen af nærværende købsaftale. Der henvises til tingbogsudskrift af 18. oktober 2022 vedr. hovedejendommen, jf. **bilag 7.**, samt de på hovedejendommen tinglyste servitutter, jf. **bilag 7.1**
- 4.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere Servitut vedrørende renholdelse og forbud mod videre salg i ubebygget stand, **bilag 11**
- 4.2.1. Andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med gennemførelse af byggeri, eller som i øvrigt lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerende virksomheder (forsyningsselskaber).
- 4.3. Servitutterne vil blive udarbejdet og tinglyst på Ejendommen ved Sælgers foranstaltning. Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af sådanne servitutter efter, at Køber har fået skøde på Ejendommen.
- 4.4. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

### **5. GRUNDEJERFORENING**

5.1 Der er stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 1020, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. **bilag 12**

### **6. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING**

6.1. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Der henvises til rapport fra Niras, jf. **bilag 4**

- 6.2. Sælger opfordrer Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden forud for indgåelse af købsaftalen 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. Den geotekniske forundersøgelse er ikke dækkende for et kælderprojekt. I tilfælde af, at byggeriet udføres med kælder, skal der udføres supplerende undersøgelser. Køber afholder selv udgifterne hertil. Såfremt køber ønsker at etablere kælder, sker dette på eget ansvar.
- 6.3. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af Købsaftalen.
- 6.4. Hvis der konstateres uforudsete forhold vedrørende geotekniske- og forureningsmæssige forhold på Ejendommen, der hverken burde eller kunne være konstateret af Køber i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale jf. punkt 6.3, og disse forhold medfører meromkostninger til gennemførelse af Købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete.

Sælger refunderer sådanne uforudsete meromkostninger der samlet overstiger 500.000 kr. ekskl. moms som en kulancemæssig refusion.

Kun nødvendige foranstaltninger kan danne grundlag for en refusion.

- 6.5. Muligheden for refusion bortfalder, når grunden er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.
- 6.6. Hvis de samlede meromkostninger, som Sælger er forpligtet til at refundere efter punkt 6.4, overstiger 20 procent af købesummen eksklusivt moms, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale.

Parterne er enige om at afklare ovenstående spørgsmål hurtigst mulig, herunder enige om hurtigst muligt at opgøre de forventede meromkostninger.

- 6.7. Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for normale funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således ikke kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:
- A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for overtagelsesdagen.
  - B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer.
  - C. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelsen af særlige projektkrav.
  - D. Sempel vandlænsning fra udgravninger.

- E. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området. Træffes dræn over Ø200 kontaktes Aarhus Kommune.
- F. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

6.8. Der kan kun opnås refusion til ekstrafunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse.

Der gives således ikke refusion for ekstrafunderingsudgifter i forbindelse med opførelse af fx garager/carporte, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybtliggende kloakledninger.

6.9. Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 6.4, skal Køber straks, og inden foranstaltninger foretages, orientere Sælger herom. Orienteringen skal indeholde et skøn over de samlede meromkostninger og det samlede forventede krav. Hvis der findes miljøforurenende stoffer på Ejendommen, skal Køber desuden standse arbejdet og anmelde forureningen til Plan, Byggeri og Miljø, Virksomheder og Jord.

Køber skal orientere Sælger om tidspunktet for gravearbejdets påbegyndelse så Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.

Sælgers opmålinger af det blottede udgravningshul er en forudsætning for, at der kan ydes refusion.

Eventuelle udgifter forbundet med standsning af arbejdet, er Sælger uvedkommende.

6.10. Med henblik på at begrænse de samlede meromkostninger, er Sælger berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder m.v. Endvidere er Sælger berettiget til at anvise afværgeforanstaltninger for at begrænse meromkostningerne. Køber er forpligtet til at følge disse anvisninger, med mindre de på ikke-uvæsentlig måde forhindrer eller fordyrer Købers byggeri eller den forudsatte anvendelse af Ejendommen.

6.11. Hvis Sælger vælger at træde tilbage fra handlen jf. punkt 6.6 på grund af uforudsete forhold som beskrevet i punkt 6.4, har ingen af parterne noget krav mod hinanden, ud over tilbagebetaling af Købesummen og eventuelle tilbageskødning af Ejendommen.

6.12. Købers krav efter punkt 6.4 skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 2 år efter overtagelsesdagen. Endelig refusion foretages på baggrund af de faktiske, dokumenterede udgifter.

6.13. Ud over bestemmelserne i nærværende punkt 6 påtager Sælger sig intet ansvar for geotekniske- og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.



## 7. FORTIDSMINDER

---

- 7.1. Sælger har foranlediget Ejendommen undersøgt med henblik på konstatering af fortidsminder efter museumslovens § 25, jf. Moesgård Museums udtalelse af 24. februar 2015, jf. **bilag 9**.
- 7.2. Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende. Der er ved fastsættelsen af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

## 8. BYGGEMODNING

---

- 8.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

## 9. OVERTAGELSESDAG

---

- 9.1. Køber overtager Ejendommen den xx ("Overtagelsesdagen").
- 9.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko.
- 9.3. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til den offentlige af Ejendommen.
- 9.4. Hvis ikke betingelserne i punkt 12 af nærværende købsaftale er opfyldt på Overtagelsesdagen jf. punkt 8.1, flyttes Overtagelsesdagen til den 1. i en måned, hvor alle betingelser i punkt 13 er opfyldt, dog tidligst 30 dage efter betingelserne er opfyldt.

## 10. KØBESUMMEN

- |      |                         |     |
|------|-------------------------|-----|
| 10.1 | Købesummen udgør        | kr. |
|      | med tillæg af 25 % moms | kr. |
|      | I alt inkl. moms        | kr. |
- 10.2 Købesummen reguleres fra datoen for Købes tilbud, jf. **bilag 2**, indtil Overtagelsesdagen i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen baseres på stigningen i nettoprisindekset fra datoen for afgivelse af Købers tilbud frem til Overtagelsesdagen. Reguleringen kan ikke være negativ.
- 10.3 Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, inklusive regulering, jf. punkt 12.2, og moms, jf. punkt 12.1 til en af Sælger anvist konto. Sælger udsteder faktura for købesummen.

## **11. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN**

- 11.1 Køber afholder selv udgifter til el, vand, kloak, fjernvarme og overkørsel.
- 11.2 Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.

## **12. REFUSIONSOPGØRELSE**

---

- 12.1. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen fremsendes til Købers advokat til godkendelse senest 30 dage efter Overtagelsesdagen. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

## **13. BETINGELSER**

---

- 13.1. Nærværende købsaftale er fra Sælgers side betinget af Byrådet's godkendelse.

## **14. SKØDE**

---

- 14.1. Når betingelserne, jf. punkt 13, er opfyldt, og købesummen, jf. punkt 9 er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.
- 14.2. Sælger har pligt til at udarbejde endeligt skøde til Købers underskrift senest 14 dage efter opfyldelsen af betingelserne, jf. punkt 13. Skødet skal af Sælger anmeldes til tinglysning senest 14 dage efter Overtagelsesdagen.

## **15. SOMMERHUSERKLÆRING**

---

- 15.1. Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv., at den erhvervede ejendom skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

## **16. HANDELENS BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER**

---

- 16.1. Handlen omfattet af nærværende købsaftale berigtiges af Sælger. Omkostningerne herved afholdes af Sælger.

16.2. Køber betaler tinglysningsafgift af skødet. Sælger betaler tinglysningsafgift ved en eventuel tilbageskødnings, hvis Sælger jf. punkt 5.5 ønsker at træde tilbage fra handlen, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.

16.3. Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

## **17. AFTALEGRUNDLAGET**

---

17.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

17.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.

17.3. Køber er gjort opmærksom på, at Sælger, som offentlig myndighed, er underlagt offentlighedslovens regler om aktindsigt, og at tredjemand vil kunne få aktindsigt i aftalen, eller dele heraf, idet omfang det følger af disse regler.

## **18. VÆRNETING**

---

18.1. Opstår der tvist om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning. Er dette ikke muligt er der aftalt værneting i Aarhus.

## **19. UNDERSKRIFTER**

---

Parterne tiltræder nærværende købsaftale digitalt via Penneo.