



Betinget købsaftale

del nr. 101 af matr.nr. 111, Ølsted By, Ølsted

UDKAST

Denne købsaftale ("Købsaftalen") er d.d. indgået mellem

Aarhus Kommune

Bystrategi, Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
CVR nr. 55133018
("Sælger")

og

("Køber")

CPR.nr./CVR.NR

Sælger og Køber er herefter i forening benævnt "Parterne".

idet Parterne har aftalt følgende:

1. EJENDOMMEN

- 1.1. Med indgåelsen af Købsaftalen overdrager Sælger betinget til Køber delnr. 100 af ejendommen matr.nr. 111, Ølsted By, Ølsted beliggende Høgemosevej 12, Ølsted, 8380 Trige. Del nr. 101 udgør et areal på 45 m² (herefter benævnt "Ejendommen"). Ejendommen fremgår af det som **Bilag 1** vedlagte rids udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 den 26. november 2024.
- 1.2. Ejendommen – som udgør et ubebygget areal – overføres til Købers ejendom ved arealoverførsel til tilstødende arealer. De matrikulære arbejder vedrørende Ejendommen, herunder arealoverførsel må først påbegyndes, når betingelserne i pkt. 7.1.1 er opfyldt.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i landzone og er i dag omfattet af kommuneplanramme 260102BL – Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017.
- 1.4. Ejendommen er ikke særskilt ansat til ejendomsværdi.
- 1.5. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køberen beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.
- 1.6. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen.

2. SERVITUTTER

- 2.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen, jf. **Bilag 2** samt servituterklæring udarbejdet af LE34 Aarhus den 30. oktober 2023, jf. **Bilag 3**, idet det oplyses, at der på ejendommen, hvorfra arealet er udstykket, er tinglyst servitutter i henhold til **Bilag 2** og **3**.
- 2.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

3. ANSVARFRASKRIVELSE

- 3.1. Køber er indforstået med, at Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for fejl og mangler af nogen art ved Ejendommen, bortset fra vanhjemmel. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse i enhver henseende, herunder alle geotekniske forhold, jordbundsforhold, arkæologi, forurening og ledninger. Som følge heraf kan Køber ikke senere kræve erstatning, forholdsmæssigt afslag eller hæve handlen som følge af faktisk konstaterede fejl og mangler for Ejendommen.
- 3.2. Sælger oplyser, at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenede.
- 3.3. Eventuelle fremtidige krav vedr. Ejendommens miljø- og jordbundsforhold er Sælger uvedkommende.
- 3.4. Hvis der på Ejendommen findes jordfaste fortidsminder eller spor herfra, skal dette meddeles Moesgård Museum. Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse.

4. OVERTAGELSES DAG

- 4.1. Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. april 2025 hvor Ejendommen overtages i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.
- 4.2. Der udfærdiges ingen refusionsopgørelse.
- 4.3. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.



5. KØBESUMMEN

- 5.1. EDC Mæglerne har vurderet, at kvadratmeterprisen for en grund i Ølsted, som kan benyttes til bolig under hensyn til gældende kommuneplan koster 1.062,00 kr. inkl. moms.

Købesummen udgør kr. [XX]
moms heraf 25% kr. [XX]

I alt inkl. moms kr. [XX]

Parterne er enige om, at købesummen skal tillægges moms, idet Ejendommen består af en grund uden bygninger.

- 5.2. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen den 1. april 2025 på det fremsendte indbetalingskort (e-Boks). Der kan ikke ske betaling på anden vis.
- 5.3. Udover købesummen afholder Køber de under pkt. 8 anførte udgifter.

6. VÆRDIERKLÆRING

- 6.1. Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er særskilt vurderet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn kr. [XX] svarende til købesummen.

7. BETINGELSER

- 7.1. Nærværende handel er fra Sælgers side betinget af:
- 7.1.1 At købesummen betales.
 - 7.1.2 At der senest to år efter indgåelsen af nærværende købsaftale opnås endelig udstykning og approbation hos Geodatastyrelsen af del nr. 101 af matr.nr. 11I, Ølsted By, Ølsted.
- 7.2. Når ovenstående betingelser er opfyldt, udstedes endeligt skøde.
- 7.3. Køber bemyndiger ved deres underskrift på nærværende aftale Aarhus Kommune til at meddele endeligt skøde.
- 7.4. Opfyldes en af betingelserne i nærværende punkt 7 ikke, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra handlen. Træder Sælger tilbage fra handlen i medfør af denne bestemmelse,

kan ingen af parterne rette noget krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser.

8. HANDELENS BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

- 8.1. Afgiften ved tinglysning af skøde betales af Køber. Afgiften udgør et grundbeløb på 1.850 kr. samt 0,6 % af købesummen (oprundet til nærmeste 100).
- 8.2. Omkostninger i forbindelse med ejendommens udstykning, herunder honorar til landinspektør, matrikelkort, diverse afgifter, skelpæle mm. betales af Køber alene.
- 8.3. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger i forbindelse med handlen.

9. AFTALEGRUNDLAGET

- 9.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet Parternes aftalegrundlag.
- 9.2. 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.

10. BILAG

- Bilag 1: Tinglysningsrids af 26. november 2024 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34
- Bilag 2: Tingbogsattest af 5. december 2024
- Bilag 3: Servituterklæring udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 Aarhus den 30. oktober 2023

10. UNDERSKRIFTER

Aftalen underskrives af Parterne digitalt i Penneo.