

12.10.2021

BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Aarhus Kommune

og

Vedrørende Byvej 21, 8330 Beder

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning.....	5
2. Ejendommen.....	5
3. Købers bebyggelse	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
4. Ejendommens stand.....	5
5. Sælger oplyser	6
6. Geotekniske og miljømæssige forhold.....	7
7. Bygningsarealer.....	8
8. Ejendomsbyrder og plangrundlag	8
9. Forsikring	9
10. Overtagelsesdag	9
11. Købesummen.....	10
12. Gæld udenfor købesummen.....	11
13. Refusionsopgørelse	11
14. Byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg.....	11
15. Moms.....	12
16. Medarbejdere mv.....	13
17. Erklæring i henhold til Lov om sommerhus og camping	13
18. Berigtigelse.....	13
19. Betingelser for Købsaftalen.....	13
20. Generelt	14

BILAG

- Bilag 1: Udbudsbetingelser
- Bilag 2: Købers tilbud af **[dato]**
- Bilag 3: Tekniske specifikationer af 30. oktober 2020 udarbejdet CFBO
- Bilag 3.1: Situationsplan
- Bilag 3.2: DWG-kort
- Bilag 3.3: Arkivalsk kontrol af 21. september 2017
- Bilag 3.4: Bygningsgennemgang udarbejdet af COWI af 23. februar 2017
- Bilag 3.5: Geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse af 8. marts 2017
- Bilag 3.6: Ledningsoplysninger
- Bilag 4: Ejendomsdatarapport af 12.10.2021 med bilag
- Bilag 5: Rapport udfærdiget af Proces Arkitekter vedrørende orienterende miljøundersøgelse af bygning, af den 24. januar 2020
- Bilag 6: Tingbogsattest af 8. oktober 2021
- Bilag 7: Servitut nr. 1 – 9
- Bilag 8: Servitutredegørelse af 30. september 2020 fra Aakjær Landinspektører
- Bilag 9: Udkast til servitut om byggepligt og forbud mod videresalg mv. samt vedrørende til-lægskøbesum

Mellem

Aarhus Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

(Herefter ”Sælger”)

og

[Køber]
CVR-nr. [indsæt]
[Adresse]
[Postnummer]

(Herefter ”Køber”)

er der d.d. indgået betinget købsaftale (herefter ”Købsaftalen”) på følgende vilkår:

1. Indledning

- 1.1 Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommene beliggende Byvej 21, Beder, jf. nedenfor punkt 2, i henhold til Lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med vilkår, der følger af Købsaftalen med tilhørende bilag. Udbudsbetingelser er vedlagt som **bilag 1**.
- 1.2 Købers tilbud af [dato], jf. **bilag 2**, er blevet valgt.
- 1.3 Købsaftalen med bilag udgør i det hele parternes aftalegrundlag.

2. Ejendommen

- 2.1 Købsaftalen omfatter ejendommene beliggende på adressen Byvej 21, 8330 Beder på matr.nr. 8u, Beder by, Beder med et tinglyst areal på 4.162 kvm, herunder vej 0 kvm (i det følgende samlet benævnt "Ejendommen").

3. Ejendommens specifikationer

- 3.1 Køber er forpligtet til at overholde de tekniske specifikationer, jf. **bilag 3** anførte krav og retningslinjer. Omkostninger til byggemodning af ejendommen, herunder Købers eventuelle nedrivning og bortskaffelse af bygninger, installationer og anlæg på ejendommen er Sælger uvedkommende.
- 3.2 Sælger henviser ligeledes til de specifikationer som fremgår af Situationsplan, jf. **bilag 3.1**, DWG-kort jf. **bilag 3.2**, Arkivalisk kontrol af 21. september 2017, jf. **bilag 3.3**, Bygningsgennemgang udarbejdet af COWI af 23. februar 2017 jf. **bilag 3.4**, Geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse af 8. marts 2017, jf. **bilag 3.5** og Ledningsoplysninger jf. **bilag 3.6**.

4. Ejendommens stand

- 4.1 Ejendommen overdrages i enhver henseende som det er og forefindes på tidspunktet for tilbuddets afgivelse, jf. **bilag 2**, dog med hensyn til en forringelse som følge af almindelig slid og ælde i perioden til overtagedagen.
- 4.2 Sælger oplyser, at Ejendommen har været udsat for hærværk og Sælger foretager derfor ikke sædvanlig vedligeholdelse af bygningerne, der overtages i den forretilgende stand, jf. pkt. 4.1.

- 4.3 Køber bekræfter, at denne forud for tilbuddets afgivelse og købsaftalens underskrift har gennemgået Ejendommen med assistance fra egen byggesagkyndig, idet Køber forud for tilbuddets afgivelse og købsaftalens underskrift udtrykkeligt er blevet opfordret til at foretage sådan gennemgang.
- 4.4 Alt overtages således som det er og forefindes, og er af Køber besigtiget og gennemgået.
- 4.5 Ejendommen overdrages med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for Sælger for bygningsmæssige mangler af enhver art, herunder skjulte fejl og mangler ved Ejendommen samt vedrørende eventuelle materialer, som kræver særlig håndtering, herunder PCB, bly og asbest. Sælger er således ikke ansvarlig for blandt andet mangler ved installationer, brandforhold, brugsforhold etc., idet det understreges, at opregningen ikke er udtømmende.
- 4.6 Endvidere overdrages Ejendommen med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for fejl og mangler ved Ejendommens fundament og jordbundsforhold samt kloak og rensningsanlæg, herunder konstruktionen af ejendommens afløb. Sælger er ikke ansvarlig for Ejendommens fundament eller forurening af jorden eller grundvandet på eller ved Ejendommen, uanset om forureningen opstår i forbindelse med Sælgers eller en tidligere ejers brug af Ejendommen. Køber bærer således risikoen for en eventuel forurening af ejendommen, der efterfølgende måtte blive konstateret.
- 4.7 Køber kan hverken nu eller i fremtiden gøre nogen form for krav gældende i anledning af fejl og mangler ved Ejendommen overfor Sælger, det være sig i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller ophævelse af handlen.
- 4.8 Sælger henviser i øvrigt til bygningsgennemgang udfærdiget af Cowi, der indgår i købsaftalen som **bilag 3.4**.
- 4.9 Ejendommen er ikke omfattet af energimærkning og energimærkningsbekendtgørelsen, og der udleveres ikke energimærke til Køber i forbindelse med overdragelse af Ejendommen.

5. Sælger oplyser

5.1 Sælger oplyser,

at Ejendommen ikke er under omvurdering,

at der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,

at Ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispositioner, og

6. Geotekniske og miljømæssige forhold

6.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen foretaget begrænsede undersøgelser af jordbundsforhold og forurening på Ejendommen. Resultaterne fremgår af **bilag 3.5**. Køber er bekendt med og accepterer undersøgelsens indhold.

6.2 Ifølge oplysninger, indhentet fra Aarhus Kommunes hjemmeside/oplysninger fra Region Midtjylland, er der ingen oplysninger om, at der på Ejendommen er registreret en forurening på vidensniveau 1 eller 2.

6.3 Sælger oplyser,

at der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,

at Ejendommen Sælger bekendt ikke tidligere er forurennet ud over, hvad fremgår af punkt 6.1,

at der Sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte krav om eventuel registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

6.4 Sælger har af Proces Arkitekter fået udfærdiget en rapport vedrørende orienterende miljøundersøgelse omhandlende bygningerne beliggende på Ejendommen Byevej 21, 8330 Beder af 24. januar 2020, jf. **bilag 5**. Køber er udtrykkeligt opfordret til at gennemgå denne rapport som dog alene er af orienterende karakter og ikke er en egentlig kortlægning af al forekomst og afgrænsning af miljøbelastende stoffer m.v. Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter tillige enhver forurening/miljøbelastning fra bygningerne eller ved nedtagelse/fjernelse af bygningerne.

6.5 Sælger er i enhver henseende uden ansvar for forhold vedrørende geoteknik eller forurening, uanset om det fremgår af rapporten, jf. punkt 6.1 og den orienterende miljøundersøgelse jf. punkt 6.4, eller konstateres efterfølgende. Sælger påtager sig således intet ansvar for

Ejendommens geotekniske forhold, forureningsmæssige stand, fortidsminder eller jordens bonitet i øvrigt. Der henvises i øvrigt til punkt 4.5-4.7 ovenfor.

6.6 Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

7. Bygningsarealer

7.1 Ejendommens arealer er ifølge "BBR-meddelelse" vedlagt som en del af ejendomsdatarapporten jf. **bilag 4**, oplyst som følger:

Bygningsnr.: 1

Adresse: Byvej 21, Beder

Bebygget areal: 360 kvm.

Samlet erhvervsareal: 360 kvm.

Kælder: 90 kvm.

Bygningsnr.: 2

Adresse: Byvej 21, Beder

Bebygget areal: 42 kvm.

Samlet bygningsareal: 42 kvm.

Samlet erhvervsareal: 42 kvm.

Bygningsnr.: 3

Adresse: Byvej 21, Beder

Bebygget areal: 18 kvm.

7.2 Der er ikke foretaget særskilt opmåling af Ejendommen i henhold til bekendtgørelse 1983-06-27 nr. 311 om beregning af arealet af bolig- og erhvervslokaler, hvorfor hverken Sælger eller de medvirkende rådgivere indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Der henvises i øvrigt til BBR-meddelelse af 15. februar 2017, der indgår som en del af **bilag 4**, ejendomsdatarapporten.

8. Ejendomsbyrder og plangrundlag

8.1 Køber er forpligtet til at respektere byrder, herunder servitutter, tinglyst på Ejendommen på tidspunktet for underskrift af Købsaftalen, jf. tingbogsattester af 25. november 2020, jf.

bilag 6, og servitutterne nr. 1 – 11, jf. **bilag 7**, idet der i øvrigt henvises til servitutredegørelse af 30. september 2020 vedlagt som **bilag 8**.

- 8.2 Sælger oplyser, at der ikke sælger bekendt påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser. Ejendommen overdrages endvidere fri for lejemål og andre brugsrettigheder, jf. dog ovenfor.
- 8.3 I relation til planforhold henvises til pkt. 2 i tekniske specifikationer, jf. **bilag 3**. Eventuelle fremtidige ændringer af planforhold er sælger uvedkommende.
- 8.4 Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på ejendommen:
- a. Servitut om byggepligt og forbud mod videresalg mv. og bilag 9.

Servitutterne vil blive udarbejdet og tinglyst på ejendommen ved sælgers foranstaltning. Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af de nævnte servitutter efter, at køber har fået skøde på ejendommen.

9. Forsikring

- 9.1 Sælger oplyser, at Ejendommen indtil ejerskifte er forsikret via kommunal fælles forsikring hos Protector Forsikring – police nr. 170264.
- 9.2 Sælger er uden ansvar for i hvilket omfang og på hvilke vilkår Køber kan forsikre Ejendommen.
- 9.3 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen, idet den nuværende forsikring ikke kan overtages. Fremtidige forsikringsforhold er således Sælger uvedkommende.

10. Overtagelsesdag

- 10.1 Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne nærværende købsaftales pkt. 19 er opfyldt ("Overtagelsesdagen").
- 10.2 Ejendommen henligger fra denne dato for købers regning og risiko.

Hvis bebyggelsen på Ejendommen er brændt eller på anden måde beskadiget inden Overtagelsesdagen, foretager sælger ikke genopbygning eller istandsættelse, og køber kan ikke

rejse krav overfor sælger i den anledning, idet købesummen fastholdes. Det gælder også selvom skaden er sket under omstændigheder, som ville være dækket af sædvanlig bygnings- og brandforsikring. Sælger er indstillet på at give den fornødne accept og fuldmagt til, at køber kan tegne forsikring også for tiden før overtagelsesdagen.

11. Købesummen

- 11.1 Købesummen udgør kr. [beløb] skriver kr. [indsæt skrevet beløb], svarende til kr. [beløb] moms pr. forventet byggeret.
- 11.2 Køber stiller ved underskrift af Købsaftalen garanti svarende til købesummen, jf. pkt. 11.1. Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt berettiget til at deponere købesummen.
- 11.3 Senest på overtagelsesdagen deponerer Køber købesummen på en af Sælger anvist deponeringskonto i Sælgers Bank, **Nordea**, reg.nr. **2325** , kontonr. **9026 382 421**. Sælger fremsender faktura på købesummen.
- 11.4 Det er parternes opfattelse, at købesummen ikke skal tillægges moms. Såfremt SKAT mod forventning måtte komme til det modsatte resultat, er parterne enige om, at købesummen angivet ovenfor i punkt 11.1 skal tillægges moms. Beløbet betales af køber og forfalder kontant ved modtagelse af faktura fra sælger.
- 11.5 Fra overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen og kontantdepot forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.
- 11.6 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.
- 11.7 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:
- Restancer.
 - Forfalden refusionssaldo i Købers favør.
 - Beløbet som ifølge Købsaftalen skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen.
 - Sælgers andel af handlens omkostninger.

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er tinglyst fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

- 11.8 Købesummen frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.
- 11.9 Såfremt Køber i en periode på 5 år efter overtagelsesdagen opnår byggetilladelse til opførelse af byggeri på Ejendommen, der medfører udnyttelse af en samlet byggeret på mere end 1.665 m² for Ejendommen, skal der for sådanne byggeretter betales en tillægskøbesum, fastsat på baggrund af den i punkt 11.1 anførte pris pr. byggeret, der overstiger 1.665 m². En eventuel tillægskøbesum forfalder ved opnåelse af byggetilladelsen.

Der foretages ikke nogen regulering af købesummen, såfremt Køber efter overtagelsesdagen opnår byggetilladelse til et projekt, der samlet medfører udnyttelse af en samlet byggeret på Ejendommen på under 1.665 m² eller ikke opnår byggetilladelse vedrørende opførelse af byggeri på Ejendommen i øvrigt.

12. Gæld udenfor købesummen

- 12.1 Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

13. Refusionsopgørelse

- 13.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

14. Byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg

- 14.1 Byggepligt

- 14.1.1 Ejeren af Ejendommen er forpligtet til,

- 14.1.1.1 at indgive fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse senest 12 måneder efter overtagelsesdagen,

- 14.1.1.2 at påbegynde de fysiske arbejder på byggeriet senest 24 måneder efter overtagelsesdagen samt

- 14.1.1.3 at færdiggøre byggeriet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse efter byggeriets formål senest 36 måneder efter overtagelsesdagen.

14.1.2 Hvis en af ovennævnte frister ikke overholdes, kan Aarhus Kommune efter påkrav med frist på 2 uger købe Ejendommen tilbage på følgende vilkår:

14.1.2.1 Ejendommen sælges tilbage til Aarhus Kommune på markedsvilkår og til en købesum svarende til markedsprisen med fradrag af 25 procent – inkl. eventuelle byggearbejder udført i ejerens ejertid.

14.1.2.2 Markedsprisen fastsættes ved at lade 2 uvildige ejendomsmæglere vurdere markedsprisen for Ejendommen. Ejendomsmæglerne udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.

14.1.2.3 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter Aarhus Kommunes tilbagekøbsbegæring.

14.1.2.4 Ejeren af Ejendommen skal skadesløsholde Aarhus Kommune for eventuel moms.

14.1.2.5 Ejeren af Ejendommen skal afholde omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgift og eventuelle omkostninger til ejendomsmægler.

14.2 Forbud mod videresalg

14.2.1 Ejeren af Ejendommen er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf til tredjemand uden at have opfyldt byggepligten i overensstemmelse med pkt. 1 i nærværende deklaration.

14.3 Påtaleberettiget og omkostninger

14.3.1 Påtaleberettiget efter nærværende deklaration er Aarhus Kommune.

14.3.2 Deklarationen begæres tinglyst Ejendommen, med respekt af de på Ejendommen tinglyste byrder og pantehæftelser, hvorom der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.

14.3.3 Omkostningerne til oprettelse af deklarationen, herunder tinglysningsafgift, afholdes af Aarhus Kommune.

15. Moms

15.1 Det er parternes opfattelse, at købesummen ikke er momsbelagt, fordi der medfølger en bygning på Ejendommen. Såfremt SKAT mod forventning måtte nå til den afgørelse, at der alligevel skal betales moms af købesummen, er parterne enige om, at købesummen forhøjes med momsen, og at Sælger herefter udsteder en momsbelagt faktura, der skal betales af

Køber 30 dage efter fremsendelse til den af Køber oplyste adresse i Købers tilbud, jf. bilag 2. Såfremt Køber allerede har erlagt købesummen, skal Køber alene betale momsbeløbet. Momsbeløbet behandles som den resterende del af købesummen, hvilket betyder, at momsbeløbet deponeres, sikres og frigives efter samme bestemmelser, som den resterende købesum.

- 15.2 I tilfælde af, at SKAT måtte træffe afgørelse om, at der skal betales moms af købesummen, er Sælger og Køber hver især berettigede til at påklage afgørelsen og/eller indbringe afgørelsen for domstolene.

16. Medarbejdere mv.

- 16.1 Sælger oplyser, at der ikke er ansatte eller er indgået serviceaftaler i relation til Ejendommen, der overtages af køber i forbindelse med overdragelsen.

17. Erklæring i henhold til Lov om sommerhus og camping

- 17.1 Køber erklærer under henvisning til Lov nr. 207 af 7. juni 1972 og senere bekendtgørelse og lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

18. Berigtigelse

- 18.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, John Bjerre Andersen, DLA Piper Advokatpartnerselskab der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse m.v. og som forestår tinglysning af skødet.
- 18.2 Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysningsafgift til skødet og omkostninger til egen advokat.
- 18.3 Endeligt skøde udfærdiges af Sælger, og Køber er efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.

19. Betingelser for Købsaftalen

- 19.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af Aarhus Byråds godkendelse og salget af ejendommen til højstbydende indstilles i den forbindelse til godkendelse hos Aarhus Byråds når tilbudsfristen er udløbet.

20. Generelt

- 20.1 Bilag til Købsaftalen udgør en integreret del af Købsaftalen. I tilfælde af fortolkningstvivel mellem Købsaftalen og bilag har Købsaftalen forrang.
- 20.2 Ændringer til Købsaftalen er kun gyldige, hvis disse indgås ved skriftlig aftale mellem parterne.
- 20.3 Såfremt en eller flere bestemmelser i Købsaftalen måtte blive erklæret ugyldige af en domstol eller andet kompetent organ, er parterne enige om, at dette ikke ændrer på den resterende del af Købsaftalen. I så fald ændrer parterne Købsaftalen, således at intentionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.

Dato:

For Sælger:

Dato:

For Køber:

Thomas Medom
Rådmand

Martin Østergaard Christensen
Direktør