

13.10.2021

BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Aarhus Kommune

og

Vedrørende Grenåvej 702, 8541 Skødstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning	5
2.	Ejendommen	5
3.	Ejendommens stand	5
4.	Sælger oplyser.....	6
5.	Miljøforhold	7
6.	Bygningsarealer.....	7
7.	Ejendomsbyrder og plangrundlag	8
8.	Geotekniske forhold, forurening m.v.	9
9.	Forsikring	9
10.	Overtagelsesdag	9
11.	Købesummen.....	10
12.	Gæld udenfor købesummen	11
13.	Refusionsopgørelse	11
14.	Medarbejdere m.v.	11
15.	Erklæring i henhold til Lov om sommerhus og camping	11
16.	Berigtigelse	11
17.	Betingelser for Købsaftalen.....	12
18.	Generelt	12

BILAG

- Bilag 1: Udbudsbetingelser
- Bilag 2: Købers tilbud af **[dato]**
- Bilag 3: Bygningsgennemgang af 21. februar 2017 udarbejdet af Cowi
- Bilag 4: Ejendomsdatarapport af 12. oktober 2021 med bilag
- Bilag 5: Tingbogsattest af 7. oktober 2021
- Bilag 6: Servitut nr. 1 – 8
- Bilag 7: Servitutredegørelse af 10. februar 2017 fra Aakjær Landinspektører
- Bilag 8: Rapport vedrørende geoteknik og jordbundsforhold af 8. marts 2017
- Bilag 9: Mulighedsstudie af oktober 2018 – alene vedlagt til inspiration
- Bilag 10: Udkast - Deklaration om pligt til at holde ejendommen i ordentlig stand
- Bilag 11: Udkast - Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg samt om tillægskøbesum.

Mellem

Aarhus Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

(Herefter ”Sælger”)

og

(Herefter ”Køber”)

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

1. Indledning

- 1.1 Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen beliggende Grenåvej 702, Skødstrup, 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. Salgsprospekt med 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 ejendommen beliggende på adressen Grenåvej 702, 8541 Skødstrup på matr.nr. 4 q, Skødstrup by, Skødstrup med et tinglyst areal på 1.592 kvm, herunder vej 0 kvm (i det følgende benævnt "Ejendommen").

3. Ejendommens stand

- 3.1 Ejendommen overdrages i enhver henseende som den er og forefindes på tidspunktet for tilbuddets afgivelse, jf. bilag 2, dog med hensyn til enhver forringelse som følge af almindelig slid og ælde i perioden til overtagelsesdagen.
- 3.2 Det påhviler Sælger frem til overtagelsesdagen at foretage forsvarlig vedligeholdelse af bygningerne i nødvendigt omfang.
- 3.3 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.
- 3.4 Alt overtages således som det er og forefindes, og er af Køber besigtiget og gennemgået.

- 3.5 Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på og er indforstået med, at Ejendommen overdrages med en fuldstændig ansvarsfraskrivelse, og at Sælger således er uden ansvar for fejl og mangler af nogen art, herunder forhold vedrørende jordbunds- og miljøforhold/forurening. Købers tilbud er afgivet og afstemt med den fuldstændige ansvarsfraskrivelse
- 3.6 Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser og/eller krav gældende i anledning af fejl og mangler ved Ejendommen og dennes forhold, det vil sige ophævelse af handlen, krav om erstatning og forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- 3.7 Sælger oplyser, at de på Ejendommen værende bygninger, disses indretning og installationer, Sælger bekendt er lovligt opført og indrettet.
- 3.8 Sælger henviser i øvrigt til bygningsgennemgang udfærdiget af Cowi, der indgår i købsaftalen som **bilag 3**.
- 3.9 Ejendommen er ikke omfattet af energimærkning og energimærkningsbekendtgørelsen, og der udleveres ikke energimærke til Køber i forbindelse med overdragelse af Ejendommen.

4. Sælger oplyser

- 4.1 Sælger oplyser,
- at Ejendommen ikke er under omvurdering,
 - at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,
 - at der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen, og
 - at Ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispositioner.

5. Miljøforhold

- 5.1 Ifølge oplysninger, indhentet fra Aarhus Kommunes hjemmeside/oplysninger fra Region Midtjylland, er der oplysninger om, at der på Ejendommen er registreret en forurening på vidensniveau 2.
- 5.2 Køber accepterer forholdet og den risiko, der er forbundet hermed, og kan ikke gøre noget krav gældende mod Sælger i den anledning. Køber er opfordret til at undersøge forholdet nærmere inden afgivelse af tilbud, jf. bilag 2.
- 5.3 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 forurenede over, hvad fremgår af punkt 5.1 og punkt 8.1,
- at der Sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte krav om eventuel registrering som affaldsdepot og/eller forurening.
- 5.4 Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

6. Bygningsarealer

- 6.1 Ejendommens arealer er ifølge "BBR-meddelelse" oplyst som følger:

Bygningsnr.: 1
Adresse: Grenåvej 702, Skødstrup
Bebygget areal: 216 kvm.
Samlet erhvervsareal: 216 kvm.
Kælder: 98 kvm.

Bygningsnr.: 2
Adresse: Grenåvej 702, Skødstrup

Bebygget areal: 63 kvm.
Samlet bygningsareal: 63 kvm.
Samlet erhvervsareal: 63 kvm.

Bygningsnr.: 3
Adresse: Grenåvej 702, Skødstrup
Bebygget areal: 32 kvm.
Samlet bygningsareal: 32 kvm.
Samlet erhvervsareal: 32 kvm.

- 6.2 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, der indgår som en del af **bilag 4**, ejendomsdatarapporten.

7. Ejendomsbyrder og plangrundlag

- 7.1 Køber er forpligtet til at respektere byrder, herunder servitutter, tinglyst på Ejendommen på tidspunktet for underskrift af Købsaftalen, jf. tingbogsattest, jf. **bilag 5**, og servitutterne nr. 1 – 8, jf. **bilag 6**, idet der i øvrigt henvises til servitutredegørelse af 10. februar 2017 vedlagt som **bilag 7**.
- 7.2 Køber respekterer, at der i forinden overdragelsen tinglyses følgende deklARATIONER:
- 7.2.1 Deklaration om pligt til at holde ejendommen i ordentlig stand, jf. det som **bilag 10** vedlagte udkast.
- 7.2.2 Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg, jf. det som **bilag 11** vedlagte udkast.
- 7.3 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.
- 7.4 Der er ikke vedtaget lokalplan for området.

7.5 Ejendommen indgår i kommuneplanens rammeområde 390105CE.

8. Geotekniske forhold, forurening m.v.

8.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen foretaget begrænsede undersøgelser af jordbundsforhold og forurening på Ejendommen. Resultaterne fremgår af **bilag 8**. Køber er bekendt med og accepterer undersøgelsens indhold, herunder, at der er konstateret forurening.

8.2 Sælger er i enhver henseende uden ansvar for forhold vedrørende geotekniske forhold eller forurening, uanset om det fremgår af rapporten, jf. punkt 8.1, 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 3.5 ovenfor.

9. Forsikring

9.1 Sælger oplyser, at Ejendommen indtil ejerskifte er forsikret via kommunal fælles forsikring/selvforsikret.

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 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden efter betingelsen, jf. pkt. 17, er opfyldt.

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]** kr. ekskl. moms. , skriver kr. **[?]**, svarende til kr. **[beløb]** ekskl. 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 betale købesummen.
- 11.3 Købesummen betales på overtagelsesdagen på konto i Sælgers bank, Nordea, reg.nr. **2535**, kontonr. **9026 382 626**. Sælger udsteder 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 12.1 skal tillægges moms. Beløbet betales af køber, og forfalder kontant ved modtagelse af faktura fra sælger.
- 11.5 Fra overtagelsesdagen tilfalder renter af betalte beløb Sælger. Købesummen og forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.
- 11.6 Den betalte købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.
- 11.7 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 637 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 637 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 637 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. Medarbejdere m.v.

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

15. Erklæring i henhold til Lov om sommerhus og camping

15.1 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.

16. Berigtigelse

16.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, John Bjerre Andersen, DLA Piper Advokatpartnerselskab der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse m.v. og som forestår tinglysning af skødet.

16.2 Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysningsafgift til skødet og omkostninger til egen advokat.

16.3 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.

17. Betingelser for Købsaftalen

- 17.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af Aarhus Byråds godkendelse.
- 17.2 Hvis betingelsen i pkt. 17.1 ikke er opfyldt senest den **[dato]**, bortfalder Købsaftalen, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

18. Generelt

- 18.1 Bilag til Købsaftalen udgør en integreret del af Købsaftalen. I tilfælde af fortolkningstvivil mellem Købsaftalen og bilag har Købsaftalen forrang.
- 18.2 Ændringer til Købsaftalen er kun gyldige, hvis disse indgås ved skriftlig aftale mellem parterne.
- 18.3 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:
