

Kommunens j.nr. GEO-2026-001641

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev beliggende Rosbjergvej 1S, 8220 Brabrand ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af marts 2026
- Bilag 2 : Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 4 : Ejendomskort fra AAKJAER Landinspektører af 21. august 2025
- Bilag 5 : Lokalplan nr. 812
- Bilag 6 : Tingbogsattest vedr. matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev
- Bilag 7 : Servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og servitut om pligt til at holde grunden i ordentlig stand
- Bilag 8 : Rapport fra GEO af 14. marts 2008 samt underbilag
- Bilag 9 : Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 18. december 2008
- Bilag 10 : Servitut 18.01.2012 – Deklaration til supplerings af lokalplan nr. 812

Nærværende betingede købsaftale er indgået mellem:

Aarhus Kommune
Bystrategi, Opkøb og Grundsalg
CVR-nummer: 55133018
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

("Sælger")

og

[Virksomhedens navn]
CVR-nummer: [indsæt]
[Adresse]
[Postnummer og by]

("Køber")

Sammen benævnt "Parterne".

1. Indledning

- 1.1. Sælger har med henblik på at udvikle Ejendommen udbudt denne på baggrund af udbudsbetingelserne, jf. Bilag 1. Aarhus Kommune ønsker tilbudsgivers forslag til indretning af Ejendommen, der skal ske indenfor rammerne af lokalplan nr. 812. I den forbindelse er Aarhus Kommunes politik for bykvalitet og arkitektur vedlagt (Bilag 2).
- 1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026 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 nærværende købsaftale.

2. Købers tilbud og projekt

- 2.1. Køber har afgivet tilbud på køb af Ejendommen, jf. Bilag 3.
- 2.2. Køber er på baggrund af sit tilbud af [dato], jf. Bilag 3, valgt som den vindende tilbudsgiver. Udover prisen, er der lagt afgørende vægt på følgende elementer i Købers projekt for Ejendommen:
- 2.3. Når Køber søger om byggetilladelse kan der stilles krav om en bearbejdning af byggeansøgningen og køber må forvente, at der stilles krav om byggeriet og dens udformning samt placering bl.a. for at leve op til krav om retningslinjer for erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje i forstæderne samt Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

3. Ejendommen

- 3.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev beliggende Rosbjergvej 1S, 8220 Brabrand med et grundareal på 5.492 m², jf. Bilag 4 Ejendomskort fra AAKJAER Landinspektører af 21. august 2025.
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13.

3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

4. Plangrundlag

4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025 (Kommuneplanramme 240702ER) samt lokalplan 812, jf. Bilag 5.

5. Parkering

5.1. Køber skal etablere cykel- og bilparkeringspladser i henhold til Aarhus Kommunes *"Retningslinjer for anlæg af parkering i Aarhus Kommune"*.

6. Servitutter

6.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest vedr. matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev, jf. Bilag 6.

6.2. Køber er desuden forpligtet til at respektere, at der på er tinglyst Servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og servitut om pligt til at holde grunden i ordentlig stand. Servitutterne er samlet og vedlagt som Bilag 7.

6.3. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:

6.3.1. Andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse Købers projekt, eller som i øvrigt lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

6.4. Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af sådanne servitutter efter, at Køber har fået skøde på Ejendommen. Køber vil derfor i forbindelse med handlen skulle underskrive en tinglysningsfuldmagt, der giver Aarhus Kommune bemyndigelse til at tinglyse sådanne servitutter.

6.5. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

7. Jordbundsforhold og forurening

7.1. Sælgers tekniske rådgiver har på vegne af Sælger forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Der henvises til rapport fra GEO af 14. marts 2008, jf. Bilag 8 samt underbilag.

7.2. 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. Køber afholder selv udgifterne hertil.

7.3. Ledningspakke er vedlagt som Bilag 8.4. Køber opfordres dog selv til at rekvirere de nødvendige ledningsoplysninger forud for igangsætningen af byggeri på Ejendommen.

8. Ansvarsfraskrivelse

8.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.

8.2. Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af Køber. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af Ejendommen.

8.3. Bortset far vanhjemmel påtager Sælger sig intet ansvar for Ejendommen, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre

misligholdelsesbeføjelser gældende over for Sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af Ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

- 8.4. Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved Ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i Ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke rette krav mod Sælger om afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af forskelle i de faktiske forhold, ledningsoplysninger m.v.
- 8.5. Som følge af Sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres Køber til inden underskrift at undersøge Ejendommens forhold, herunder nærværende salgsmateriale med bilag, sammen med en teknisk og juridisk rådgiver.

9. Arkæologi

- 9.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen. Der henvises til Bilag 10.
- 9.2. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.
- 9.3. Sælger påtager sin intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende, jf. ligeledes pkt. 8.

10. Byggemodning

- 10.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.
- 10.2. Køber afholder alle udgifter til overkørsler til grunden og tilkobling til byggestrøm.
- 10.3. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
- 10.4. Tilslutningspunkter aftales med forsyningsselskaberne, og det anbefales, at der tages tidlig kontakt til forsyningsselskaberne.
- 10.5. Såfremt der bliver behov for transformerstationer og tekniskskab mm. på grunden, skal Køber tåle dette, og disse skal i videst muligt omfang integreres i bebyggelserne.

11. Forpligtelser udenfor købesummen

- 11.1. Køber afholder selv alle udgifter til tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme.
- 11.2. Derudover skal Køber selv afholde udgifter til den i lokalplanen angivne beplantning på Ejendommen.

12. Grundejerforening

- 12.1. I henhold til lokalplan nr. 812, jf. Bilag 5, og servitut af 18.01.2012 om deklaration til supplerende af lokalplan nr. 812, jf. Bilag 10, skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i området.
- 12.2. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 812, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. § 13 i lokalplan nr. 812.

13. Overtagelsesdag

- 13.1. Køber overtager Ejendommen den 15. juni 2026 ("Overtagelsesdagen").

13.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

14. Købesummen

14.1. Købesummen udgør [indsæt] kr.
med tillæg af 25 % moms [indsæt] kr.
I alt inkl. moms [indsæt] kr.

14.2. Købesummen reguleres fra datoen for Købes tilbud, jf. Bilag 3, 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.

14.3. Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, inklusive regulering og moms til en af Sælger anvist konto. Sælger udsteder faktura for købesummen. Der kan ikke ske betaling på anden vis.

15. Refusionsopgørelse

15.1. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

16. Betingelser

16.1. Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:

16.1.1. At Aarhus Byråd godkender handlen i sin helhed senest 6 måneder efter indgåelsen af nærværende købsaftale.

16.1.2. At Købesummen betales.

16.2. Overdragelsen af Ejendommen er fra såvel Købers som Sælgers side betinget af følgende:

16.3. Opfyldes en af betingelserne i nærværende pkt. 16 ikke, er den betingende part berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale. Træder en part tilbage fra aftalen i medfør af denne bestemmelse, kan ingen af parterne rette noget krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser.

17. Berigtigelse

17.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 6 omtalte servitutter.

17.2. Når alle betingelser, jf. pkt. 16, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 14, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

18. Erklæringer

18.1. Køber erklærer i henhold til lovekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven"), at den erhvervede ejendom skal anvendes til erhvervsbyggeri og til funktioner i tilknytning hertil, hvorfor denne ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1.

19. Handlens omkostninger

19.1. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet. Det gælder også tinglysningsafgift ved en eventuel tilbageskødning, hvis en af parterne træder tilbage fra handlen, jf. pkt. 16.3, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.

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

20. Særlig tilbageskødningsret

20.1. Skulle det efter købet vise sig umuligt at opnå tilladelse efter miljølovgivningen til den forudsatte anvendelse af Ejendommen, kan denne indtil 2 år efter overtagelsen tilbageskødes Sælger mod tilbagebetaling af den betalte købesum, betalte renter og ejendomsskatter. Omkostningerne ved tilbageskødningen afholdes af Sælger. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger, ligesom udgifter afholdt til projektering eller andet ikke godtgøres.

20.2. Muligheden for tilbageskødning bortfalder ved videresalg.

21. Aftalegrundlaget

21.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

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

21.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. Bilag 3, har nærværende købsaftale forrang.

21.4. 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, i det omfang det følger af disse regler.

22. Værneting

22.1. Opstår der tvister om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning.

22.2. Er dette ikke muligt er der mellem parterne aftalt værneting i Aarhus.

23. Underskrifter

23.1. Aftalen underskrives digitalt.