Kommunens j.nr. GEO-2026-007111

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 3hp Elev By, Elev beliggende Engelstoft 5, 8520 Lystrup ("Ejendommen").

BILAG

Bilag 1	:	Udbudsbetingelser af oktober 2026
Bilag 2	:	Ejendomskort fra Landinspektørfirmaet LE34
Bilag 3	:	Lokalplan nr. 402
Bilag 4	:	Tingbogsattest vedr. matr.nr. 3hp Elev By, Elev
Bilag 5	:	Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse
Bilag 6	:	Geoteknisk rapport
Bilag 7	:	Arkæologisk rapport
Bilag 8	:	Ledningsoplysninger
Bilag 9	:	Deklaration til supplering af lokalplan nr. 402
Bilag 10	:	Vedtægter for grundejerforeningen
Bilag 11	:	Deklaration om oversigt og forbud mod hegn samt deklarationsrids

Nærværende betingede købsaftale er indgået mellem:

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

("Sælger")

og

[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.

1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse 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.

1.3. Køber har afgivet tilbud på køb af Ejendommen.

1.4. Køber er på baggrund af sit tilbud valgt som den vindende tilbudsgiver, idet Køber har tilbudt den højeste pris for Ejendommen.

2. Ejendommen

2.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 3hp Elev By, Elev beliggende Engelstoft 5, 8520 Lystrup med et grundareal på 1.500 m^2, jf. Bilag 2 Ejendomskort fra Landinspektørfirmaet LE34.

2.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 12.

2.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. Plangrundlag

3.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025 (Kommuneplanramme 270605BL) samt lokalplan nr. 402, jf. Bilag 3.

4. Servitutter

4.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest vedr. matr.nr. 3hp Elev By, Elev, jf. Bilag 4.

4.2. Køber er bekendt med og forpligtet til at respektere, at der på Ejendommen er tinglyst en servitut om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg og renholdelse, jf. pkt. 11. Den tinglyste servitut er vedlagt som Bilag 5.

4.3. På Ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

23.08.1991	Lokalplan nr. 402
19.07.2006	Deklaration til supplering til Lokalplan nr. 402
17.02.2011	Deklaration om oversigt
05.12.2025	Deklaration om oversigt og forbud mod hegn
05.03.2026	Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse

4.4. Køber er endvidere forpligtet til at respektere, at der på Ejendommen tinglyses 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).

4.5. Køber er indforstået med, at der på Ejendommen tinglyst en deklaration om oversigt og forbud mod hegn. Deklarationen fastsætter, at Ejendommens sydøstlige skel skal holdes fri for enhver form for beplantning, hegn eller anden afskærmning, der kan påvirke oversigtsforholdene ved udkørslen fra Ejendommen. Det er således ikke tilladt at etablere hæk, hegn eller lignende langs den pågældende skelstrækning. Deklarationen med tilhørende deklarationsrids er vedlagt som Bilag 11.

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

5. Jordbundsforhold og forurening

5.1. Sælgers tekniske rådgiver har på vegne af Sælger forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Resultatet fremgår af rapporten fra GEO, jf. Bilag 6.

6. Ansvarsfraskrivelse

6.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. Arkæologi

7.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen. Der henvises til Bilag 7.

7.2. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.

7.3. Sælger påtager sin intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følgende af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende, jf. ligeledes pkt. 6.

8. Byggemodning

8.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

8.2. Køber afholder selv alle udgifter til overkørsler til grunden.

8.3. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.

8.4. Tilslutningspunkter aftales med forsyningsselskaberne, og det anbefales, at der tages tidlig kontakt til forsyningsselskaberne.

8.5. Ledningsoplysninger findes i Bilag 8. Køber opfordres dog selv til at rekvirere de nødvendige ledningsoplysninger forud for igangsætningen af byggeri på Ejendommen.

9. Forpligtelser udenfor købesummen

9.1. Køber afholder selv alle udgifter til etablering af stikledninger og tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme.

9.2. Derudover skal Køber selv afholde udgifter til den i lokalplanen angivne hegn og beplantning på Ejendommen.

10. Grundejerforening

10.1. I henhold til lokalplan nr. 402 § 12, jf. Bilag 3, og servitut af 19.07.2006 om deklaration til supplering af lokalplan nr. 402, jf. Bilag 9, skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i området. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan nr. 812, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. § 13 i lokalplan nr. 812.

10.2. Grundejerforeningen "Grundejerforeningen Engelstoft og Koldkilde" er stiftet, og foreningens vedtægter er vedlagt som Bilag 10.

11. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

<u>Byggepligt</u>

11.1. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til

11.2. at påbegynde opførelse af byggeriet inden 2 år fra overtagelsesdagen – byggeriet anses for begyndt når: der er udstedt byggetilladelse og der er støbt fuldstændig sokkel til en bygning af sædvanlig størrelse for det pågældende byggeri.

11.3. Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til at byggeriet anses for påbegyndt.

11.4. Ejeren er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen.

11.5. Hvis byggepligten ikke overholdes kan Aarhus Kommune forlange grunden tilbageskødet.

11.6. Ved ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af grunden.

11.7. Ejendomsmæglervurderingen indhentes Aarhus Kommune. Er grunden steget i værdi efter overtagelsesdagen skal grunden tilbageskødes til Aarhus Kommune til den oprindelige købesum. Er grunden faldet i værdi skal grunden tilbagekøbes til den vurderede værdi.

11.8. Ejeren af ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgift til ejendomsmæglervurderingen.

11.9. Grunden skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag.

11.10. Grunden skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.

11.11. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.

Forbud mod videresalg i ubebygget stand

11.12. Ejeren af ejendommen er ikke berettiget til at videresælge ejendommen, eller nogen dele heraf til tredjemand uden af have bebygget grunden.

Renholdelse

11.13. Så længe ejendommen er ubebygget, skal den holdes i en stand, som ikke virker visuelt skæmmende og ikke giver gener for omliggende ejendomme. F.eks. må der ikke være visuelt skæmmende oplag på ejendommen, og græsvækst og forekomst af ukrudt skal begrænses, så det efter kommunens skøn ikke er genegivende.

11.14. Ved misligholdelse af forpligtelsen kan kommunen lade de pågældende arbejder udføre for Købers regning, såfremt Køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.

Påtaleret mv.

11.15. Påtaleretten tilkommer Aarhus Kommune.

11.16. Nærværende servitut tinglyses som servitut på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, men med respekt af allerede tinglyste byrder.

Aflysning

11.17. Nærværende servitut kan aflyses på den enkelte ejendom ved henvendelse til Aarhus Kommune, når grunden er bebygget.

11.18. Servitutten kan ikke forventes aflyst på den enkelte grund, før det dokumenteres, at byggeriet er færdiggjort. Byggeriet vil normal anses for færdiggjort, når bygningens ydre dele er etableret, herunder at der er etableret klimaskærm, pålagt tagbeklædning og isat vinduer og døre.

11.19. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 5.

12. Overtagelsesdag

12.1. Køber overtager Ejendommen den 1. februar 2027 (”Overtagelsesdagen”).

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

13. Skæringsdato

13.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.

13.2. 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.

14. Købesummen

14.1.

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

14.2. Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, inklusive 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. Handlens berigtigelse og omkostninger

16.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde.

16.2. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.

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

17. Erklæringer

17.1. Sommerhuserklæring: Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven"), at den erhvervede ejendom skal anvendes til [indsæt fx erhvervsbyggeri og til funktioner i tilknytning hertil], hvorfor denne ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1.

17.2. Værdierklæring: Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er særskilt vurderet. Værdien af Ejendommen udgør på anmeldelsestidspunktet efter bedste skøn købesummen.

18. Særlig tilbageskødningsret

18.1. 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.

18.2. Muligheden for tilbageskødning bortfalder ved videresalg.

19. Aftalegrundlaget

19.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

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

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

20. Værneting

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

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

21. Underskrifter

21.1. Aftalen underskrives digitalt.