

Kommunens j.nr. GEO-[indsæt]

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen 3ah Framlev By, Framlev og del af matr.nr. 3d Framlev By, Framlev og beliggende Gammel Silkeborgvej 4 og 6, 8464 Harlev J ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af september 2025
- Bilag 2 : Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 4 : Udstykningsplan fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe af 29. august 2025
- Bilag 5 : Lokalplan nr. 929
- Bilag 6 : Tingbogsattest vedr. matr.nr. 3ah og 3d, Framlev By, Framlev
- Bilag 7 : Servitutrederegørelse fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe af 18. august 2025¹
- Bilag 8 : Servitut om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Bilag 9 : Geoteknisk rapport af 10. januar 2025
- Bilag 10 : Udtalelse om jordforurening – Gammel Silkeborgvej 6 m.fl. af 17. februar 2025
- Bilag 11 : LER oplysninger af 20. januar 2025
1. Ledningspakke - Aura, Dinel, Globalc., Norlys, TDC, Telia
 2. Ledningspakke - Harlev Vandforsyning, Kredsløb Fjernvarme, Aarhus Vand
 3. Ledningspakke - Aarhus Kommune 1, 2, 3
- Bilag 12 : Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 2. december 2014

¹ Bemærk venligst, at servitutrederegørelsen medtager andre servitutter end dem, der er tinglyst på Ejendommen. Aarhus Kommune henleder opmærksomheden på redegørelsen fsva. de servitutter, der er tinglyst på Ejendommen.

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. 929. I den forbindelse er Aarhus Kommunes politik for bykvalitet og arkitektur vedlagt som Bilag 2.
- 1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 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 projekt og tilbud

- 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.
- 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. 3ah Framlev By, Framlev og del af matr.nr. 3d Framlev By, Framlev og beliggende Gammel Silkeborgvej 4 og 6, 8464 Harlev J med et grundareal på ca. 35.000 m², jf. Bilag 4 Udstykningsplan fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.
- 3.2. Ejendommens nøjagtige afgrænsning er endnu ikke fastlagt. Sælger forpligter sig til hurtigst muligt at foranledige Ejendommen udstykket, og de matrikulære grænser og Ejendommens grundareal fastlægges endeligt i den forbindelse. Køber accepterer denne endelige fastlæggelse af grundareal og placeringen. Køber

kan ikke rejse krav mod Sælger i anledning heraf, medmindre fastlæggelsen i ikke-uvæsentlig grad enten begrænser udnyttelsen, den fremtidige udnyttelse eller fordyrer det planlagte byggeri.

3.3. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13.

3.4. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

4. Plangrundlag

4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 340121ER) samt lokalplan nr. 929, jf. Bilag 5.

5. Parkering

5.1. Køber skal etablere parkeringspladser i henhold til Aarhus Kommunes *"Retningslinjer for anlæg af parkeringsanlæg"*.

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. 3ah og 3d Framlev By, Framlev, jf. Bilag 6 samt servitutredegørelse fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe af 18. august 2025, jf. Bilag 7.

6.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der på Ejendommen er tinglyst en servitut om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg og renholdelse, jf. pkt. 12. Den tinglyste servitut er vedlagt som Bilag 8.

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 indledende undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Der henvises til Geoteknisk undersøgelse fra Niras af 12. maj 2021, jf. Bilag 9 samt Udtalelse om jordforurening – Gammel Silkeborgvej 6 m.fl. af 17. februar 2025, jf. Bilag 10.

7.2. Ledningsoplysninger findes i henholdsvis Bilag 11.1, 11.2 og 11.3. Køber opfordres dog til selv 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 fra 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.
- 9.2. Moesgård Museum har skrevet, at hele arealet efter endt forundersøgelse er blevet arkæologisk frigivet til jordarbejde. Der henvises til Arkæologi - Gl. Silkeborgvej, Harlev, jf. Bilag 12.
- 9.3. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.
- 9.4. Sælger påtager sig 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 selv alle udgifter til overkørsler til grunden og tilkobling til byggestrøm.
- 10.3. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
- 10.4. Tilslutningspunkter skal aftales med forsyningsselskaberne, og det anbefales, at der tages tidlig kontakt til forsyningsselskaberne.
- 10.5. Såfremt der er behov for transformerstationer og tekniskabe mm. på grunden, skal Køber tåle dette, og disse skal i videst muligt omfang integreres i bebyggelsen.

11. Forpligtelser udenfor købesummen

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

12. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

- 12.1. Ejeren af ejendommen er forpligtet til:
- 12.1.1. at påbegynde opførelse af byggeriet inden 3 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 erhvervsbyggeri.

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

12.1.3. Ejeren er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 5 år fra overtagelsesdagen.

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

12.1.5. Ved ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af grunden. 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.

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

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

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

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

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

12.3. 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 græsvekst og forekomst af ukrudt skal begrænses, så det efter kommunens skøn ikke er genegivende.

12.4. 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.

12.5. Påtaleretten tilkommer Aarhus Kommune.

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

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

12.8. Servituttens kan ikke forventes afløst 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.

12.9. Den tinglyste deklaration er vedlagt er vedlagt som Bilag 8.

13. Overtagelsesdag

13.1. Køber overtager Ejendommen den 15. november 2025 ("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.

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

16.2.1. At der senest to år efter indgåelsen af nærværende købsaftale opnås endelig udstykning og approbation hos Geodatastyrelsen.

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 lovbekendtgørelse nr. 400 af 4. december 2024 om sommerhuse og camping mv. 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.