



Betinget købsaftale

Sønderskovvej 3, 8520 Lystrup ("Ejendommen")

Dato

Aarhus Kommune

CVR nr.: 55133018

Opkøb & Grundsalg

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

("Sælger")

sælger, skøder og betinget overdrager herved til medunderskrevne

[XX]

("Køber")

(Sælger og Køber er herefter i forening kaldet "Parterne")

Ejendommen på følgende nærmere vilkår:

1. Baggrund

- 1.1. Salg af kommunens faste ejendomme, skal ske efter forudgående offentligt udbud, jf. § 1, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 396 ad 3. marts 2021 om offentligt salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme ("Udbudsbekendtgørelsen").
- 1.2. Ejendommen har været udbudt i offentligt udbud, hvorefter den er solgt til højstbydende over markedsprisen.

2. Ejendommen

- 2.1. Ejendommen, der overdrages, er matr.nr. 2ca Lystrup By, Elsted beliggende Sønderskovvej 3, 8520 Lystrup. Matrikelkort vedlægges som **Bilag 1**.
- 2.2. Ejendommens grundareal udgør 6.760 m². **Bilag 1 og 2**
- 2.3. Størstedelen af Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 270101ER, men er ikke omfattet af en lokalplan. Det er op til Køber selv at afklare, om det påtænkte byggeri forudsætter lokalplanlægning eller i øvrigt kræver en eller flere myndighedsgodkendelser. Denne aftale vedrører alene et salg af Ejendommen.

3. Ejendomsdatarapport

- 3.1. Ejendomsdatarapport for Ejendommen vedlægges som **Bilag 3**.

4. Servitutter

- 4.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 4.2. Der henvises til Ejendommens blad i tingbogen **Bilag 2**.
- 4.3. På Ejendommen er der tinglyst følgende servitutter:

19.06.1969	Ekspropriationsfortegnelse
22.05.2013	Deklaration om byggelinjer
09.04.1973	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
26.03.1974	Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. forsynings-/afløbsledninger m.v.
20.03.1975	Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. forsynings-/afløbsledninger m.v.
10.06.1985	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. tillige Lystrup
13.09.1966	Dekl. ang. forkøbsret for Purup Electronics
09.04.2015	Dekl. om regn- og spildevandsledninger og regn- og spildevandsbassiner.
08.07.2025	Deklaration byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse

5. Overtagelses- og skæringsdag

- 5.1. Overtagelsesdagen er aftalt til **den 1. oktober 2025** fra hvilken dato Ejendommen henligger for Købers regning og risiko.
- 5.2. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af Ejendommen.
- 5.3. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køber beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.

6. Købesummen

- 6.1. Købesummen udgør kr.
Med tillæg af moms 25% kr. _____
- I alt inkl. moms** kr. _____

skriver [XX] kroner 00/100

- 6.2. Købesummen skal betales kontant senest pr. overtagelsesdagen. Der fremsendes en faktura til Køber, og der kan ikke ske betaling på anden vis.
- 6.3. Parterne er enige om, at salget er momspligtigt, idet der er tale om et ubebygget areal, der er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger.

7. Ansvarsfraskrivelse

- 7.1. Bortset fra vanhjemmel fraskriver Sælger sig ethvert ansvar for fejl og mangler i forbindelse med salget. Ejendommen sælges og overdrages således med fuld ansvarsfraskrivelse i enhver henseende, herunder geoteknik, forurening og ledninger. Som følge heraf kan Køber ikke senere kræve erstatning, forholdsmæssigt afslag eller hæve handlen som følge af faktisk konstaterede fejl og mangler for Ejendommen.
- 7.2. Hvis der på Ejendommen findes jordfaste fortidsminder eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum. Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på arealet, er således Sælger uvedkommende.
- 7.3. Som følge af Sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres Køber inden aftalens underskrift at undersøge Ejendommen med sine rådgivere, med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.
- 7.4. Aarhus Kommune har foretaget geotekniske undersøgelser i juni 2025. Rapport herom udarbejdet af Rambøll er vedhæftet som **bilag 6**.

8. Sælgers oplysninger

8.1. Sælger oplyser følgende:

- at der Sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldte,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtigelser, og
- at al forfalden gæld vil være betalt i forbindelse med handelens afslutning. Sælger bekendt er der ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for Ejendommen, jf. dog pkt. 12.

9. Erklæringer

- 9.1. **VÆRDIERKLÆRING:** Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er særskilt vurderet. Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Sælgers bedste skøn kr. [XX], hvilket svarer til købesummen.
- 9.2. **SOMMERHUSERKLÆRING:** Køber erklærer under strafansvar, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping §1. Ejendommen skal anvendes til **opførelse af [XX]**

10. Omkostninger og berigtigelse

- 10.1. Handlen berigtiges af Sælger.
- 10.2. Køber afholder alle omkostninger i forbindelse med salget af Ejendommen, herunder men ikke begrænset til tinglysning af skøde, afsætning af nyt skel.
- 10.3. Parterne afholder i øvrigt hver især udgiften til egne rådgivere.

11. Byggemodning og forsyning

- 11.1. Ejendommen er ikke byggemodnet, jf. også pkt.12.
- 11.2. Køber varetager alle byggemodningsarbejder vedrørende sit projekt og afholder omkostningerne forbundet hermed. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

12. Vejret – servitut tinglyses i forbindelse med salg af ejendommen til 3. mand

- 12.1. Der er på nuværende tidspunkt ikke etableret vejadgang til Ejendommen. Sælger har indgået aftale med ejer af naboejendommen om tilvejebringelse af vejadgang til Ejendommen via naboejendommen. Der henvises til servitut om vejret, jf. bilag 4.
- 12.2. Tilvejebringelse af vejadgang er en forudsætning for salg af Ejendommen, og Køber er forpligtet til at acceptere, at servitutten tinglyses på Ejendommen i forbindelse med overdragelsen.

- 12.3 Køber er bekendt med indholdet i servituten, herunder de rettigheder og forpligtelser, denne medfører, og erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale, at acceptere indholdet i servituten.
- 12.4 Alle udgifter vedrørende etablering af vejadgang til Ejendommen, samt alle øvrige udgifter afledt af servituten påhviler Køber alene.

13. Ændringer

- 13.1. Nærværende aftale med bilag udgør samlet Parternes aftalegrundlag.
- 13.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af Parterne for at være gyldige.

14. Aktindsigt

- 14.1. 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, idet omfang det følger af disse regler.

15. Værneting

- 15.1. Opstår der tvist om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning. Er dette ikke muligt er der aftalt værneting i Aarhus.

16. Bilag

- Bilag 1. Matrikelkort af 22. april 2024
Bilag 2. Tingbogsattest af 8. juli 2025
Bilag 3. Ejendomsdatarapport
Bilag 4. Vejret – Servitut om vejret
Bilag 5. Ejendommens servitutter
Bilag 6. Geoteknisk undersøgelse – rapport fra Rambøll udarbejdet juni 2025

17. Underskrifter

- 17.1. Købsaftalens underskrives digitalt af parterne i Penneo.