

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 9s Sabro By, Sabro beliggende Hvidtjørnvej 6, 8471 Sabro ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af 15. april 2025
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Ejendomskort fra Landinspektørfirmaet LE34 af 19. september 2022
- Bilag 4 : Tingbogsattest af 7. maj 2025
- Bilag 5 : Geoteknisk rapport
- Bilag 6 : Jordforureningsudtalelse af 12. december 2017 og Jordforureningsattest af 18. december 2017
- Bilag 7 : Arkæologi
- Bilag 8 : Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse

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.
- 1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse 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.
- 1.3. Køber er på baggrund af sit tilbud af [dato], jf. Bilag 2, 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. 9s Sabro By, Sabro beliggende Hvidtjørnvej 6, 8471 Sabro med et grundareal på 4.156 m², jf. Bilag 3 Ejendoms kort fra Landinspektørfirmaet LE34 af 19. september 2025.
- 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 2017 (Kommuneplanramme 350207ER) samt lokalplan nr. 374.

4. Servitutter

- 4.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest af 7. maj 2025, jf. Bilag 4.

- 4.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:
- 4.2.1. Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse, jf. pkt. 11. Deklarationstekst vedlægges som Bilag 8.
- 4.2.2. 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).
- 4.3. 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.
- 4.4. 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 Bilag 5 og 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 for 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 følger af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende, jf. ligeledes pkt. 6.

8. Inkluderet i købesummen

8.1. Inkluderet i købesummen er følgende:

El:	Elkabel føres frem til Ejendommen.
Vand:	Vandstik føres frem til Ejendommen.
Kloak:	Regn- og Spildevandsstik føres frem til Ejendommen.
Fjernvarme:	Fjernvarmestik føres frem til Ejendommen.
Veje- og stianlæg:	Veje- og stianlæg uden for Ejendommen bliver anlagt af Sælger i overensstemmelse med det godkendte projekt. Hvidtjørnvej er en privat fællesvej.

9. Forpligtelser udenfor købesummen

9.1. Køber afholder selv følgende udgifter:

El:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Vand:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Kloak:	Tilslutningsbidrag og stikledninger på Ejendommen.
Fjernvarme:	Tilslutningsbidrag og stikledning.
Overkørsel:	Udgift til overkørsel på Ejendommen. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
Telefon og TV:	Udgifter til telefon og evt. TV-forsyning.
Beplantning:	Udgifter til de i lokalplanen angivne beplantning.

10. Grundejerforening

10.1. Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 374, herunder Ejendommen, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. lokalplan 374 § 12.

11. Byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse

11.1. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen, og ejeren af Ejendommen er i den forbindelse forpligtet til:

11.1.1. At påbegynde støbning af fundament til Projektet i henhold til denne aftale inden 1 år fra Overtagelsesdagen.

11.1.2. At færdiggøre Projektet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse, der muliggør 100 % af anvendelsen af projektet i henhold til denne aftale, senest 3 år fra Overtagelsesdagen.

11.2. Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.

11.3. Ved Ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af Ejendommen. Ejendomsmæglervurderingen indhentes af Aarhus Kommune. Er Ejendommen steget i værdi efter Overtagelsesdagen, skal denne tilbageskødes til Aarhus Kommune til den oprindelige købesum. Er Ejendommen faldet i værdi, skal denne tilbageskødes til den vurderede værdi.

11.4. Ejeren af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.

11.5. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.

- 11.6. Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 11.7. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 11.8. Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er uberettiget til at videresælge Ejendommen, herunder dele heraf, forinden der er udstedt ibrugtagningstilladelse til opførte byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købsaftalen, medmindre ejeren af Ejendommen indgår særskilt aftale med Aarhus Kommune herom.
- 11.9. Med videresalg sidestilles enhver overdragelse af majoriteten af kapitalandelene eller på anden måde af den bestemmende indflydelse direkte eller indirekte i det selskab, som har erhvervet Ejendommen. Ejeren af Ejendommen kan dog foretage koncerninterne overdragelser, mod at det erhvervende selskab indtræder i Købsaftalen og mod, at ejeren af Ejendommen indestår for det erhvervende selskabs opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen.
- 11.10. 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.
- 11.11. 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.
- 11.12. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 11.13. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget.
- 11.14. Servitutten kan aflyses, når der er fremsendt dokumentation for ibrugtagningstilladelse til Projektet.
- 11.15. Når nærværende købsaftale er endelig, tinglyses der med Sælger som påtaleberettiget servitut herom på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld vedrørende byggepligten. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 8.
- 12. Overtagelsesdag**
- 12.1. Ejendommen overtages af Køber den 1. september 2025 ("Overtagelsesdagen").
- 12.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 13. Købesummen**
- 13.1. Købesummen udgør [indsæt] kr.
med tillæg af 25 % moms [indsæt] kr.
I alt inkl. moms [indsæt] kr.
- 13.2. Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen og tinglysningsafgiften. Sælger udsteder faktura for købesummen og tinglysningsafgiften. Der kan ikke ske betaling på anden vis.
- 14. Refusionsopgørelse**
- 14.1. Der udarbejdes inden refusionsopgørelse.
- 15. Berigtigelse**
- 15.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 4

omtalte servitutter.

- 15.2. Når købesummen er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

16. Erklæringer

- 16.1. 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.

17. Handlens omkostninger

- 17.1. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 17.2. Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

18. Aftalegrundlaget

- 18.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 18.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.
- 18.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. Bilag 2, har nærværende købsaftale forrang.
- 18.4. 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.

19. Værneting

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

20. Underskrifter

- 20.1. Aftalen underskrives digitalt.