

KØBSAFTALE

MELLEM

Aarhus Kommune

OG

[indsæt]

1 PARTERNE

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

(herefter benævnt "Sælger")

og

[indsæt]
[indsæt]
[indsæt]

(herefter benævnt "Køber")

har d.d. indgået følgende købsaftale (herefter benævnt "Aftalen").

2 BAGGRUND

- 2.1 Sælger har udbudt ejendommene del nr. 105 og 106 af matr.nr. 11t Trige By, Trige, jf. tingysningsrids, hvor arealerne er markeret med blå, **bilag 1**.
(herefter benævnt "Ejendommen")
- 2.2 Ejendommen er udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 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 fremgår af udbudsmateriale af juni 2026 med tilhørende bilag, jf. **bilag 2**.
- 2.3 Køber er på baggrund af sit tilbud, valgt som vindende tilbudsgiver.

3 EJENDOMMEN

- 3.1 Overdragelsen omfatter Ejendommen, der består af to ubebyggede arealer, der i henhold til vedtaget og offentliggjort lokalplan nr. 1204 for et Boligområde ved Høgemosevej, Trige er overført til byzone, jf. **bilag 3**.
- 3.2 Ejendommens samlede areal udgør 971 m², jf. **bilag 1**.
- 3.3 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset af Køber, med de på grundene værende ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.
- 3.4 En overdragelse af Ejendommen til køber forudsætter, at der opnås en dispensation fra lokalplan nr. 1204 § 4 til udstykning af Ejendommen, eller at Ejendommen kan arealoverføres.

4 SERVITUTTER

- 4.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel og/eller lokalplan 1204 ikke ændrer disse forhold, jf. tingbogsattest **bilag 4**.

5 OVERTAGELSESDAG - REFUSIONSOPGØRELSE

Overtagelsesdagen er fastsat til **den 1. i måneden efter, at betingelserne i punkt 15 er opfyldt**, fra hvilken dato Ejendommen i enhver henseende henligger for Købers regning og risiko.

- 5.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse for så vidt angår indtægter og udgifter vedrørende Ejendommen. Refusionssaldoen berigtiges kontant ved påkrav.
- 5.2 Sælger udarbejder refusionsopgørelsen.
- 5.3 Indtil Ejendommen er selvstændig skatteansat, betaler Køber ejendomsbidrag i forhold til det overtagne antal m² af den samlede ejendoms m².
- 5.4 Køber er bekendt med, at Køber er forpligtet til at betale alle ydelser vedrørende Ejendommen, der forfalder efter overtagelsesdagen, herunder specielt forpligtelsen til at betale ejendomsbidrag til normal forfaldstid, uanset at indbetalingskort ikke forefindes.
- 5.5 I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel, godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag. For kontante midlers vedkommende med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 8% p.a.
- 5.6 Køber kan ikke uden aftale med Sælger foretage modregning i refusionssaldoen vedrørende eventuelle mangelskrav.

6 VURDERINGSLOV OG BESKATNINGSAFTALE

- 6.1 Ejendommen er på tidspunktet for nærværende Aftale ikke udstykket eller arealoverført fra Hovedejendommen matr.nr. 9n, Trige By, Trige, og Ejendommen er således ikke selvstændigt vurderet. Matr.nr. 9n, Trige By, Trige er for 2020 foreløbigt vurderet til kr. 1.919.000. Købesummen for Ejendommen svarer efter Parternes bedste skøn til Ejendommens værdi.
- 6.2 Aarhus Kommune betaler ikke ejendomsskat for Hovedejendommen, men dækningsafgift. Når Ejendommen er udstykket eller arealoverført, vil ejendomsskatter og evt. dækningsafgift blive genberegnet og efterreguleret. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at eventuelle efterreguleringer fordeles mellem parterne i henhold til ejertid og areal. Parterne gøres opmærksom på, at ejendomsskatter og dækningsafgift, herunder efterreguleringer af ejendomsskatter og dækningsafgift hæfter på Ejendommen forud for øvrige kreditorer.
- 6.3 Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, forestår Sælger betaling af grundskyld, dækningsafgift og eventuelle afgifter for Hovedejendommen. Alle offentlige skatter, dækningsafgift og afgifter på Ejendommen, som måtte blive pålignet Sælger efter Overtagelsesdagen vedrørende Ejendommen, viderefaktureres løbende til Køber, som er forpligtet til at betale senest 8 dage efter faktureringsdatoen. Grundskyld og dækningsafgift fordeles forholdsmæssigt efter størrelsen af Ejendommens areal.
- 6.4 Køber er opmærksom på, at en ny ejendomsvurderingslov er trådt i kraft, og at dette kan have betydning for Købers fremtidige skattebetaling. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom og kan ikke rette krav mod Sælger i anledning heraf. En eventuel efterregulering af grundskyld og dækningsafgift fordeles mellem Parterne efter ejerperiode, hvis ikke dette sker automatisk.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

- 6.5 Sælger er i øvrigt uden ansvar for eventuelle ændringer i de Hovedejendommen pålagte skatter og afgifter, herunder i forbindelse med Hovedejendommens/ejendommens udvikling, udstykning eller arealoverførsel og overgang til Køber.

7 ANSVARFRASKRIVELSE

- 7.1 Ejendommen overtages af Køber som beset. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for eventuelle fejl og mangler ved ejendommen, herunder Ejendommens anvendelse, jordbundsforhold, bæreevne, forurening eller andre skjulte forhold, som ikke fremgår af offentlige registre eller af Sælgers skriftlige oplysninger, og Køber er således afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- 7.2 Købers fremtidige påtænkte anvendelse af grunden er Sælger uvedkommende.
- 7.3 Sælger er tillige uden ansvar i enhver henseende for eventuelle arkæologiske fund og forekomster på Ejendommen. Det påhviler således Køber selv at foretage alle undersøgelser i henhold til museumsloven og at afholde alle omkostninger hertil.
- 7.4 Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

8 SÆLGERS OPLYSNINGER

- 8.1 Sælger oplyser:

- at der Sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav vedrørende Ejendommen, som ikke er opfyldt,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at Køber afholder selv samtlige udgifter til byggemodning, herunder alle tilslutningsafgifter og ledningsudgifter til tilslutningssted.

9 MILJØFORHOLD

- 9.1 Køber er bekendt med Ejendommens registreringsstatus efter Lov om forurennet jord, jf. forureningsattest og ejendomsdatarapport, **bilag 5**.
- 9.2 Sælger oplyser,
- at der Sælger bekendt ikke er forurening på Ejendommen, udover hvad der er nævnt i ovennævnte forureningsattest og ejendomsdatarapport,
 - at der Sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte krav eller igangværende sager om eventuel registrering af forurening på Ejendommen,
 - at der ikke er afgivet påbud fra offentlige myndigheder vedrørende miljøforhold, herunder påbud om miljøforanstaltninger, og
 - at der ikke på Ejendommen er sket miljøbelastninger, foretaget kemikalie- eller affaldsdeponering eller foregået andre aktiviteter, som vil eller kan medføre, at Ejendommen registreres som forurennet efter lov om forurennet jord.
- 9.3 Fremtidige krav til miljøforhold er Sælger uvedkommende.

10 MUSEUMSLOVEN

- at Køber opfordres til selv at indhente oplysninger i henhold til museumsloven § 25 om fortidsminder, og Sælger kan hverken nu eller senere gøres ansvarlig i så henseende.

11 KØBESUMMEN

- 11.1 Købesummen udgør [indsæt] kr.
med tillæg af moms 25 % moms [indsæt] kr.

Købesum i alt inkl. moms [indsæt] kr.

- 11.2 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen. Gæld, som ikke overtages af Køber i henhold til købsaftalen, indfries af Sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

- 11.3 Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening, og som fremgår af de til Køber udleverede dokumenter, overtages af Køber. Endvidere overtager Køber gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til Køber udleverede dokumenter.

12 MOMS AF KØBESUMMEN

- 12.1 Overdragelsen er momspligtig, da der overdrages ubebyggede arealer. I købesummen er der derfor indregnet moms.
- 12.2 Sælger udsteder senest 10 hverdage efter underskrivelsen af Aftalen faktura til Køber på købesummen.

13 VÆRDIERKLÆRING

- 13.1 Den overdragne Ejendom er ikke særskilt vurderet. Værdien på anmeldelsestidspunktet udgør efter Sælgers bedste skøn kr. et beløb svarende til købesummen.

14 SELSKABSERKLÆRING

- 14.1 Under henvisning til Lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer underskrevne Køber på tro og love, at erhvervelsen af den omhandlede Ejendom alene er sket i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen er erhvervet med henblik på erhvervsmæssig anvendelse til opførelse af boligbyggeri.

15 BETINGELSER

- 15.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af,
- at købesummen og tinglysningsafgiften betales rettidigt,
 - at udstykningen eller arealoverførslen af Ejendommen kan gennemføres
 - at landbrugsbrugspligten ophæves iht. vedtaget lokalplan 1204, og
 - at byrådets godkendelse opnås.

16 UNDERSKRIFT I DET DIGITALE TINGLYSNINGSSYSTEM

- 16.1 Parterne underskriver det digitale skøde med MitID.

17 OMKOSTNINGER

- 17.1 Tinglysningsafgift af skødet betales af Køber.
- 17.2 Hver part afholder egne advokatomkostninger.
- 17.3 Handlen berigtiges af Sælger.

17.4 Omkostninger til gennemførelse af den matrikulære sag, herunder gebyrer og landinspektør, afholdes af Sælger.

18 ØVRIGE FORHOLD

18.1 Aftalen er udarbejdet af Sælgers advokat. Køber er gjort opmærksom på, at advokaten ikke kan være rådgiver for begge parter i handlen, hvorfor Køber er opfordret til at søge anden rådgivning forinden Aftalens underskrift.

18.2 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 UDLEVEREDE OPLYSNINGER

19.1 Forud for underskrift på Aftalen har Køber fået udleveret kopi af følgende dokumenter:

Bilag 1	Tinglysningsrids
Bilag 2	Udbudsmateriale af juni 2026
Bilag 3	Lokalplan nr. 1204
Bilag 4	Tingbogsattest
Bilag 5	Ejendomsdatarapport med bilag af 16. april 2026 - matr.nr. 11t Trige By, Trige

20 UNDERSKRIFTER

20.1 Aftalen underskrives elektronisk af Parterne ved brug af digital signatur, hvorved hver Part modtager et eksemplar heraf.