

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 4cg Hasselager By, Kolt beliggende Elmegårdsvej 48, 8361 Hasselager ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af august 2026
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Oversigtsplan
- Bilag 4 : Lokalplan nr. 359
- Bilag 5 : Tingbogsattest vedr. matr.nr. 4cg Hasselager By, Kolt
- Bilag 6 : Servitut om Byggepligt, forbud mod videresalg
- Bilag 7 : Servitut om Pligt til at holde ejendommen i ordentlig stand
- Bilag 8 : Geoteknisk rapport
- Bilag 9 : Oplysning om jordforurening af 15.12.2017 fra Aarhus Kommune
- Bilag 10 : Arkæologi

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. 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.

2. Købers tilbud

- 2.1. Køber har afgivet tilbud på køb af Ejendommen, jf. Bilag 2.
- 2.2. 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.

3. Ejendommen

- 3.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 4cg Hasselager By, Kolt beliggende Elmegårdsvej 48, 8361 Hasselager med et grundareal på 6.561 m², jf. Bilag 5 Tingbogsattest vedr. 4cg Hasselager By, Kolt.
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13.
- 3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 3.4. 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.

4. Plangrundlag

- 4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025 (Kommuneplanramme 220501ER) samt lokalplan nr. 359, jf. Bilag 3.

5. Miljøvurdering

- 5.1. Køber er bekendt med, at gennemførelse af et eventuelt projekt på ejendommen efter omstændighederne kan være omfattet af reglerne i miljøvurderingsloven, herunder krav om screening og eventuelt miljøvurdering. Køber er desuden bekendt med, at det efter miljøvurderingsloven påhviler bygherren at indgive de nødvendige oplysninger og ansøgninger til myndigheden.
- 5.2. Køber er bekendt med, at en eventuel myndighedsbehandling efter miljøvurderingsloven kan have betydning for tidsplanen for planlægning og gennemførelse af et projekt på ejendommen.

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. 4cg Hasselager By, Kolt, jf. Bilag 5.
- 6.2. Køber er desuden forpligtet til at respektere, at der på Ejendommen er tinglyst en servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og en servitut om pligt til at holde ejendomme i ordentlig stand, jf. pkt. 12. De tinglyste servitutter er vedlagt som Bilag 6 og Bilag 7.
- 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 med Købers projekt, eller som i øvrigt lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningselskaber).
- 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 begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Der henvises til Geoteknisk rapport, jf. Bilag 8 samt Oplysning om jordforurening af 15.12.2017 fra Aarhus Kommune, jf. Bilag 9.
- 7.2. Ejendommen ligger i et områdeklassificeret område med analysepligt.

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 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.

- 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 undersøgelse af Ejendommen.
- 9.2. Moesgård Museum har skrevet, at resultaterne fra undersøgelsen ikke giver anledning til yderligere arkæologiske udgravninger på området.
- 9.3. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum. Der henvises til Bilag 10.
- 9.4. 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. 8.

10. Byggemodning

- 10.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.
- 10.2. Køber afholder alle udgifter til overkørsler til grunden og tilkobling til byggestrøm.
- 10.3. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
- 10.4. Tilslutningspunkter aftales med forsyningsselskaberne, og det anbefales, at der tages tidlig kontakt til forsyningsselskaberne.
- 10.5. Såfremt der bliver behov for transformerstationer og tekniskabe mm. på grunden, skal Køber tåle dette, og disse skal i videst muligt omfang integreres i bebyggelserne.

11. Forpligtelser udenfor købesummen

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

12. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

Forbud mod videresalg i ubebygget stand:

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

Byggepligt og tilbageskødnings:

- 12.2. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen.

- 12.3. 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.
- 12.4. Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til, at byggeriet anses for påbegyndt.
- 12.5. Ejeren er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 5 år fra overtagelsesdagen.
- 12.6. Hvis byggepligten ikke overholdes kan Aarhus Kommune forlange grunden tilbageskødet.
- 12.7. Ved ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af grunden.
- 12.8. 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.
- 12.9. Ejeren af ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgift til ejendomsmæglervurderingen.
- 12.10. Grunden skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag.
- 12.11. Grunden skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 12.12. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- Pligt til at holde ejendommen i ordentlig stand:
- 12.13. 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.
- 12.14. Ved misligholdelse af forpligtelsen kan Sælger lade de pågældende arbejder udføre for Købers regning, såfremt Køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.
- 12.15. Servitutterne er tinglyst med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 12.16. Servitutterne kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget.
- 12.17. Servituttten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus kommune. Servituttten kan ikke forventes aflyst på den enkelte grund, før det dokumenteres, at byggeriet er færdiggjort. Byggeriet vil normal anses for færdiggjort, når bygningen ydre dele er etableret, herunder at der er etableret klimaskærm, pålagt tagbeklædning og isat vinduer og døre.
- 12.18. De tinglyste servitutter er vedlagt som Bilag 6 og Bilag 7.

13. Overtagelsesdag

- 13.1. Køber overtager Ejendommen den [dato] ("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 2, 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.

16.1.2. At købesummen betales.

16.2. 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 lovebekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. 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. 16.2, 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. Skulle det efter købet vise sig umuligt på grund af planmæssige forhold at opnå byggetilladelse til den forudsatte anvendelse og bebyggelse af Ejendommen, kan Ejendommen efter samme vilkår og frist fastsat i pkt. 20.1 tilbageskødes Sælger.

20.3. 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 2, 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.