

Kommunens j.nr. GEO-2026-002762

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af delnr. 1 af ejendommen matr.nr. 7z Lisbjerg, Århus Jorder ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af maj 2026
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Måleblad fra Landinspektørfirmaet LE34 af april 2026
- Bilag 4 : Deklaration om privat fællesvej og servicevej

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. 7z Lisbjerg, Århus Jorder med et grundareal på ca. 11.204 m², jf. Bilag 3 Måleblad fra Landinspektørfirmaet LE34 af april 2026.
- 3.2. Ejendommens nøjagtige afgrænsning og omfang er ikke endeligt fastlagt. Dette vil ske i forbindelse med udmatrikulering af Ejendommen. Parterne accepterer denne endelige fastlæggelse af grundarealet og placeringen.
- 3.3. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 8.
- 3.4. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 3.5. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025 (Kommuneplanramme 260653RE og 260603BO).

4. Servitutter

- 4.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 4.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

5. Ansvarsfraskrivelse

- 5.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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 Ejendommen, er således Sælger uvedkommende.
- 5.6. 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.

6. Byggemodning og forsyning

- 6.1. Ejendommen er ikke byggemodnet.
- 6.2. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.
- 6.3. Køber afholder selv alle tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme.

7. Øvrige vilkår

- 7.1. Adgangsvej:

Parterne er enige om, at der i en periode frem til området endelige udbygning kan etableres og anvendes en midlertidig adgangsvej på Sælgers matrikel til Ejendommen. Placeringen af den midlertidige adgangsvej fremgår på det som Bilag 3 vedlagte tinglysningsrids, hvor denne er angivet som en ny 4m bred privat fælles vej. Adgangsvejen sikres ved tinglysning af deklaration. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 4. Parterne er forpligtet til at tåle og medvirke til tinglysning af nærværende servitut.

- 7.2. Servicevej:

Køber forpligter sig til at anlægge en servicevej på Ejendommen i en placering og udstrækning, som nærmere

aftales mellem parterne. Sælger tillægges en varig brugsret til servicevejen, hvilken sikres ved tinglysning af deklaration. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 4. Parterne er forpligtet til at tåle og medvirke til tinglysning af nærværende servitut.

7.3. Beplantning

Køber gøres opmærksom på, at der ønskes en forskønnelse af området, hvor Ejendommen er beliggende. Dette med formål om at opnå, at området fremstår som skovsø. Køber skal således tåle, at der etableres beplantning i nær tilknytning til Ejendommen. Der kan herunder plantes træer ved den sydlige del af Ejendommen, forudsat at disse til enhver tid beskæres efter behov. Vedligeholdelse af beplantningen påhviler Aarhus Kommune.

8. Overtagelses- og skæringsdag

- 8.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales pkt. 10 er opfyldt ("Overtagelsesdagen").
- 8.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 8.3. Der udfærdiges ingen refusionsopgørelse.
- 8.4. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af Ejendommen.
- 8.5. 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.

9. Købesummen

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

I alt inkl. moms [indsæt] kr.
- 9.2. 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.

10. Betingelser

- 10.1. Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:
 - 10.1.1. At Aarhus Byråd godkender handlen i sin helhed senest 6 måneder efter indgåelsen af nærværende købsaftale.
 - 10.1.2. At købesummen betales.
- 10.2. Overdragelsen af Ejendommen er fra såvel Købers som Sælgers side betinget af følgende:
 - 10.2.1. At der senest to år efter indgåelsen af nærværende købsaftale opnås endelig udstykning og approbation hos Geodatastyrelsen.
- 10.3. Opfyldes en af betingelserne i nærværende pkt. 10 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.

11. Omkostninger og berigtigelse

- 11.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 4 omtalte servitutter.
- 11.2. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 11.3. Når alle betingelser, jf. pkt. 10, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 9, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.
- 11.4. Omkostninger i forbindelse med Ejendommens udstykning, herunder honorar til landinspektør, udarbejdelse af matrikelkort, diverse afgifter, skelpæle mv. betales af Køber alene.
- 11.5. Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

12. Erklæringer

- 12.1. Sommerhuserklæring: Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse 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 [indsæt fx erhvervsbyggeri og til funktioner i tilknytning hertil], hvorfor denne ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1.
- 12.2. Værdierklæring: Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Sælgers bedste skøn [indsæt] kr., hvilket svarer til købesummen.

13. Aftalegrundlaget

- 13.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 13.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.
- 13.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. Bilag 2, har nærværende købsaftale forrang.
- 13.4. 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.

14. Værneting

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

15. Underskrifter

- 15.1. Aftalen underskrives digitalt.