

Kommunens j.nr. GEO-[indsæt]

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 5y Bering By, Kolt beliggende Beringvej 22, 8361 Hasselager ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af [dato og år]
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Ejendomskort fra AAKJAER Landinspektører af 3. maj 2023
- Bilag 4 : Lokalplan nr. 411 inkl. tillæg
- Bilag 5 : Tingbogsattest af 16. april 2025
- Bilag 6 : Servitutrederegørelse fra AAKJAER Landinspektører af 2. december 2022
- Bilag 7 : Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Bilag 8 : Geoteknisk rapport fra GEO af 12. januar 2009 med underbilag
 - 8.1 Udtalelse i forhold til jordforurening af 15. februar 2023
 - 8.2 Information om sårbart grundvand af 29. september 2023
 - 8.3 LER oplysninger
 - 8.4 Forsyningsselskaber
 - 8.5 Oplysninger vedr. indkørsel og vejadgang
 - 8.6 Ledningspakke – Beringvej 22, 8361 Hasselager
- Bilag 9 : Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 2. december 2014

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]

("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.

2. Ejendommen

- 2.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 5y Bering By, Kolt beliggende Beringvej 22, 8361 Hasselager med et grundareal på 9.072 m², jf. Bilag 3 Ejendomskort fra AAKJAER Landinspektører af 31. januar 2023 (herefter benævnt "Ejendommen").
- 2.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13.
- 2.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. Plangrundlag

- 3.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 220207ER) samt lokalplan nr. 411, jf. Bilag 4.

4. Parkering

- 4.1. Køber skal etablere parkeringspladser i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus Kommune".

5. Servitutter

- 5.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest af 16. april 2025, jf. Bilag 5 samt servitutredegørelse fra AAKJAER Landinspektør af 2. december 2022, jf. Bilag 6.
- 5.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:
 - 5.2.1. Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret, forbud mod videresalg samt renholdelse, jf. pkt. 12. Deklarationstekst vedlægges som Bilag 7.
 - 5.2.2. 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).
- 5.3. 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.
- 5.4. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

6. Jordbundsforhold og forurening

- 6.1. 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 fra GEO af 12. januar 2009, jf. Bilag 8 samt underbilag.
- 6.2. Sælger opfordrer Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden forud for indgåelse af købsaftalen med henblik på at afklare, om der er forhold af betydning for det konkrete byggeri, i form af geotekniske forhold og/eller forureningsforhold, der vil fordyre det påtænkte byggeri. Køber afholder selv udgifterne hertil.
- 6.3. LER oplysninger og ledningspakke er vedlagt som henholdsvis Bilag 8.3. og Bilag 8.6. Køber opfordres dog selv til at rekvirere de nødvendige ledningsoplysninger forud for igangsætning af byggeri på Ejendommen.
- 6.4. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af Købsaftalen.

7. Ansvarsfraskrivelse

- 7.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.

- 7.5. 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.

8. Arkæologi

- 8.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen. Der henvises til Bilag 9.
- 8.2. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.
- 8.3. 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. 7.

9. Byggemodning

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

10. Forpligtelser udenfor købesummen

- 10.1. Køber afholder selv alle udgifter til tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme.

11. Grundejerforening

- 11.1. Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 411, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. lokalplan 411 § 12.

12. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

- 12.1. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen, og ejeren af Ejendommen er i den forbindelse forpligtet til:
- 12.1.1. At påbegynde støbning af fundament til Projektet, eller anlæg af Projektet, i henhold til denne aftale inden 1 år fra Overtagelsesdagen.
- 12.1.2. 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. Såfremt der ikke kræves ibrugtagningstilladelse, skal anlægget være taget i brug inden 3 år fra Overtagelsesdagen.
- 12.2. Ovennævnte frister kan alene udskydes efter aftale med Aarhus Kommune, samt i det omfang byggetilladelse ikke foreligger senest 12 måned efter, at ejeren har indgivet fyldestgørende ansøgning.
- 12.3. Hvis en af ovennævnte frister ikke overholdes, og fristerne ikke er udskudt som ovenfor anført, kan Aarhus

Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.

- 12.4. 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.
- 12.5. Ejeren af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.
- 12.6. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.
- 12.7. Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 12.8. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 12.9. 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.
- 12.10. 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.
- 12.11. 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.
- 12.12. 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.
- 12.13. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 12.14. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget
- 12.15. Servitutten kan aflyses, når der er fremsendt dokumentation for ibrugtagningstilladelse til Projektet.
- 12.16. 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 7.

13. Overtagelsesdag

- 13.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales pkt. 16 er opfyldt ("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. Købesummens betaling.

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. 5 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 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.

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. 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.