



BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen 1ba, Holme By, Skåde beliggende Elverdalsvej 46, 8270 Højbjerg ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af 5. september 2025
- Bilag 2 : Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 4 : Energimærke af 3. september 2025.
- Bilag 5 : Matrikelkort
- Bilag 6 : Ejendomsdatarapport med bilag
- Bilag 7 : Tingbog af 8. september 2025
- Bilag 8 : Ejendommens servitutter 1-8
- Bilag 9 : Deklaration om Sælgers ret til tilbagekøb
- Bilag 10 : Geoteknisk rapport udarbejdet af Henning Christoffersen i juli 2014
- Bilag 11 : Vand Scalgo
- Bilag 12 : [Kommuneplanramme 111006BO - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017](#)

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. Aarhus Kommune ønsker tilbudsgivers forslag til indretning af Ejendommen, der skal ske indenfor rammerne af kommuneplanramme **111006BO**. I den forbindelse er Aarhus Kommunes politik for bykvalitet og arkitektur vedlagt (bilag 2).
- 1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse 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.

2. Købers tilbud og projekt

- 2.1. Køber har afgivet tilbud på køb af Ejendommen, jf. Bilag 3.
 - 2.2. Køber er på baggrund af sit tilbud af [dato], jf. Bilag 3, valgt som den vindende tilbudsgiver. Udover prisen, er der lagt afgørende vægt på følgende elementer i Købers projekt for Ejendommen:
 - 2.2.1. [indsæt de bærende elementer for, hvorfor køber er valgt – lav gerne flere punkter]
- Herudover er der lagt vægt på tilbudsgivers økonomiske formåen.
- 2.3. Køber skal derfor levere et projekt, der bortset fra uvæsentlige afvigelser, lever op til det i Bilag 3 angivne projekt ("Projektet").
 - 2.4. Når Køber søger om byggetilladelse vil der ske sædvanlig bearbejdning af Projektet. For at sikre, at der alene bliver foretaget uvæsentlige ændringer i Projektet, skal Køber indsende Projektet til godkendelse hos Sælger på følgende tidspunkter:
 - 2.4.1. når der ansøges om byggetilladelse hos Aarhus Kommune byggemyndighed, og

2.4.2. når byggetilladelsen fra Aarhus Kommunes byggemyndighed foreligger, og

2.4.3. forud for anmodning om ibrugtagningstilladelse fra Aarhus Kommunes byggemyndighed.

- 2.5. Hvis Køber foretager en ikke uvæsentlig afvigelse af Projektet, vil det blive betragtet som væsentlig misligholdelse af nærværende købsaftale. Det skyldes, at Sælger i henhold til udbudsbekendtgørelsens § 7 ikke kan antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som kommunen har fastsat for udbuddet. Tilsvarende skal der ske et nyt offentligt udbud, hvis der foretages ikke uvæsentlige ændringer i de udbudte vilkår, hvilket er tilfældet, hvis Køber foretager ikke uvæsentlige ændringer i Projektet.
- 2.6. Parterne er enige om, at det er Sælger, der vurderer, om der, jf. pkt. 2.5, er tale om en ikke uvæsentlig afvigelse af Projektet. Væsentlighedsvurderingen tager udgangspunkt i pkt. 2.2.

3. Ejendommen

- 3.1. Sælger overdrager til Køber ejendommen matr.nr. 1ba, Holme By, Skåde beliggende Elverdalsvej 46, 8270 Højbjerg af areal 4.311 m² heraf vej 220 m² jf. bilag 7.
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, træer, beplantning mm.
- 3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 3.4. Ejendommen forsynes med fjernvarme.
- 3.5. Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Kommuneplanramme **111006BO** Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017 jf. Bilag 12.
- 3.6. Ejendomsdatarapport er vedlagt som Bilag 6.

4. Servitutter

- 4.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen – Bilag 7.
- 4.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitut på Ejendommen:
- 4.2.1. Deklaration Sælgers ret til tilbagekøb, jf. pkt.9. Deklarationstekst vedlægges som Bilag 9.
- 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. Der er i 2014 foretaget en undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Resultatet fremgår af de tekniske specifikationer, jf. Bilag 10. Herudover henvises der til Ejendomsdatarapporten, jf. Bilag 6.

6. Ansvarsfraskrivelse:

- 6.1. Køber er indforstået med og accepterer, at Sælger er uden ansvar for fejl og mangler af nogen art bortset fra vanhjemmel. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse i enhver henseende, herunder også jordbundsforhold, forurening, ledninger.
- 6.2. Køber kan hverken nu eller i fremtiden gøre nogen krav gældende i anledning af fejl og mangler ved "Ejendommen" overfor sælger, det være sig i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller ophævelse af handlen.
- 6.3. Køber er, forud for købsaftalens underskrift, blevet opfordret til, og har haft adgang til, at undersøge Ejendommen.

7. Byggemodning

- 7.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

8. Forpligtelser udenfor købesummen:

- 8.1. Tilslutningsafgift til spildevand er ifølge oplysninger fra Aarhus Vand betalt på ejendommen, hvorfor der ikke kan opkræves yderligere tilslutningsafgifter, hvad angår spildevand.

9. Deklaration om Sælgers ret til tilbagekøb:

- 9.1. Køber af Ejendommen er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købsaftalen, og Køber af Ejendommen er i den forbindelse forpligtet til:

9.1.1. at Købers projekt realiseres og ibrugtagningstilladelse er udstedt inden en periode på 5 år

- 9.2. Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.
- 9.3. 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.
- 9.4. Køber af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.
- 9.5. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.
- 9.6. Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 9.7. Køber har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 9.8. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, herunder dele heraf, forinden der er udstedt ibrugtagningstilladelse til opførte byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købsaftalen, medmindre Køber af Ejendommen indgår særskilt aftale med Aarhus Kommune herom.
- 9.9. Såfremt eksisterende bygninger på Ejendommen, herunder dagtilbuddet, nedrives med henblik på opførelse af nyt byggeri, skal der inden for 2 år fra nedrivningens påbegyndelse være fremsendt ansøgning om byggetilladelse til Aarhus Kommune.
- 9.10. Hvis eksisterende byggeri bevares og/eller renoveres, skal der inden for 2 år fra Overtagelsesdagen være påbegyndt en byggesag, som sikrer opfyldelse af byggepligten i henhold til denne aftale.

- 9.11. Undladelse af at ansøge om byggetilladelse eller påbegynde byggesag inden de nævnte tidsfrister betragtes som misligholdelse af aftalen og kan medføre, at Aarhus Kommune kræver Ejendommen tilbageskødet.
- 9.12. 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.
- 9.13. Så længe projektet ikke er realiseret i sin helhed, 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.
- 9.14. 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.
- 9.15. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 9.16. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget
- 9.17. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 9.

10. Overtagelsesdag

- 10.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales pkt. 13 er opfyldt ("Overtagelsesdagen").
- 10.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

11. Købesummen

Købesummen udgør [xx] kr.

- 11.1. Det er aftalt, at Købesummen reguleres fra datoen for Købes tilbud (november 2025), jf. Bilag 3, indtil Overtagelsesdagen i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset fra november 2025 (gammelt indeks) til 2 måneder før Overtagelsesdagen (nyt indeks). Reguleringen baseres på stigningen i nettoprisindekset efter nedenstående formel. Reguleringen kan ikke være negativ.

Beregning (regulering af købesummen) sker efter følgende retningslinjer:

$$\frac{\text{købesummen} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}}$$

- 11.2. Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen. Sælger udsteder faktura for købesummen og tinglysningsafgift. Der kan ikke ske betaling på anden vis.

12. Refusionsopgørelse

- 12.1. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

13. Betingelser

13.1. Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:

13.1.1. At Aarhus Byråd godkender handlen i sin helhed senest 6 måneder efter indgåelsen af nærværende købsaftale.

13.2. Opfyldes en af betingelserne i nærværende pkt. 13 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.

14. Berigtigelse

14.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 9 omtalte servitutter.

14.2. Når alle betingelser, jf. pkt. 13, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 11, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

15. Sommerhuserklæring – T2

15.1. Sommerhuserklæring – erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af sommerhuslovens §1. Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1. Erhvervsøjemed angives særskilt.

16. Handlens omkostninger

16.1. 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. 13.2.

16.2. Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

17. Aftalegrundlaget

17.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

17.2. Ændringer i aftalegrundlaget skal være skriftlige og underskrevet af begge parter for at være gyldige.

17.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. Bilag 3, har nærværende købsaftale forrang. Bilag 1 og Bilag 3 vil indgå som et fortolkningsbidrag, såfremt der opstår fortolkningstvivel.

17.4. 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.

18. Værneting

18.1. Opstår der tvister om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning.

18.2. Er dette ikke muligt er der mellem parterne aftalt værneting i Aarhus.

19. Underskrifter

19.1. Aftalen underskrives digitalt.