

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 9bq Sabro By, Sabro beliggende **Hvidtjørnvej 5**, 8471 Sabro ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af 14. november 2025
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Måleblad udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 af 7. marts 2018 (delområde 1 & 2)
- Bilag 4 : Tingbogsattest af 14. november 2025 & ejendommens servitutter
- Bilag 5 : Geoteknisk rapport
- Bilag 6 : Forsyningsselskaber
- Bilag 7 : Arkæologi
- Bilag 8 : Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Bilag 9 : Ejendomsdatarapport.

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. 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, idet Køber har tilbudt den højeste pris for Ejendommen.

2. Ejendommen

- 2.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 9bq Sabro By, Sabro beliggende Hvidtjørnvej 5, 8471 Sabro med et grundareal på 3.500 m², jf. bilag 3, måleblad fra LE34 af 7. marts 2018. Det er alene delområde 1 og 2 på målebladet, der indgår i denne handel, det der nu er matr.nr. 9bq Sabro By, Sabro jf. bilag 4.
- 2.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen,
- 2.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. Plangrundlag

- 3.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 350202ER) samt lokalplan nr. 374.

4. Servitutter

- 4.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest af 14. november 2025, jf. bilag 4.

4.2. Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitut på Ejendommen:

4.2.1. Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse. Udkast til servitut/deklarationstekst vedlægges som bilag 8.

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. Sælgers tekniske rådgiver har på vegne af Sælger forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Resultatet fremgår af bilag 5.

6. Ansvarsfraskrivelse

6.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. Arkæologi

7.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen. Der henvises til bilag 7.

7.2. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.

7.3. Sælger påtager sin intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følger af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende, jf. ligeledes pkt. 11.

8. Inkluderet i købesummen

8.1. Inkluderet i købesummen er følgende:

El:	Elkabel føres frem til Ejendommen.
Vand:	Vandstik føres frem til Ejendommen.
Kloak:	Regn- og Spildevandsstik føres frem til Ejendommen.
Fjernvarme:	Fjernvarmestik føres frem til Ejendommen.
Veje- og stianlæg:	Veje- og stianlæg uden for Ejendommen bliver anlagt af Sælger i overensstemmelse med det godkendte projekt. Hvidtjørnvej er en privat fællesvej.

9. Forpligtelser udenfor købesummen

9.1. Køber afholder selv følgende udgifter:

El:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Vand:	Tilslutningsbidrag og stikledning på Ejendommen.
Kloak:	Tilslutningsbidrag og stikledninger på Ejendommen.
Fjernvarme:	Tilslutningsbidrag og stikledning.
Overkørsel:	Udgift til overkørsel på Ejendommen. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.
Telefon og TV:	Udgifter til telefon og evt. TV-forsyning.
Beplantning:	Udgifter til de i lokalplanen angivne beplantning.

10. Grundejerforening

10.1. Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 374, herunder Ejendommen, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. lokalplan 374 § 12.

11. Byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse – servitutten tinglyses på grunden forud for gennemførelse af handlen.

Se bilag 8. Servitutten er anmeldt på ejendommen.

12. Overtagelsesdag

12.1. Ejendommen overtages af Køber den [XX] ("Overtagelsesdagen").

12.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

13. Købesummen

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

I alt inkl. moms [indsæt] kr.

13.2. Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen og tinglysningsafgiften. Sælger udsteder faktura for købesummen og tinglysningsafgiften. Der kan ikke ske betaling på anden vis.

14. Refusionsopgørelse

14.1. Der udarbejdes inden refusionsopgørelse.

15. Berigtigelse

15.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 11 omtalte servitutter.

15.2. Når købesummen er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

16. Erklæringer

16.1. 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.

17. Handlens omkostninger

17.1. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.

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

18. Aftalegrundlaget

18.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

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

18.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. bilag 2, har nærværende købsaftale forrang.

18.4. 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.

19. Værneting

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

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

20. Underskrifter

20.1. Aftalen underskrives digitalt.