

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[købers navn]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 7a, Kattrup By, Kolt beliggende Hovedvejen 169, 8361 Hasselager ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af 18. marts 2025
- Bilag 2 : Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3 : Arkitektonisk bidrag – kvalitetsprincipper – efterår 23
- Bilag 4 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 5 : Måleblad fra AAKJAER Landinspektører – august 2021 samt parcelkort
- Bilag 6 : Aarhus Kommunes Lokalplan 411 inkl. tillæg
- Bilag 7 : Tingbogsattest vedr. matr.nr. 7a Kattrup By, Kolt af 11. marts 2025
- Bilag 8 : Servitutter tinglyst på ejendommen prioritet 1, 2, 3, 4, 5, 6
- Bilag 9 : Tekniske bilag:
1. Geoteknisk rapport af 20. april 2009
 2. Udtalelse i forhold til jordforurening af 28. juni 2021
 3. Information om sårbart grundvand af 14. marts 2025
 4. LER oplysninger udtræk år. 2025 og 2021
 5. Oversigt over forsyningsselskaber
 6. Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 2. december 2014
 7. 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]

("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 vedlægger kommunens politik for bykvalitet og arkitektur, jf. Bilag 2. Til at understøtte denne har Opkøb og Grundsalg udarbejdet et arkitektonisk bidrag i forbindelse med udbuddet, jf. Bilag 3.
- 1.2 Sælger har gennemført offentligt udbud af Ejendommen i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 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 4.
- 2.2 Køber er på baggrund af sit tilbud af [dato], jf. Bilag 4, blevet højestbydende.
- 2.3 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 bl.a. for at leve op til krav om retningslinjer for erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje i forstæderne samt Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

EJENDOMMEN

- 2.4 Købsaftalen omfatter matr.nr. 7a Kattrup By, Kolt, beliggende Hovedvejen 169, 8361 Hasselager med et grundareal på ca. 33.215 m², jf. Tingbogsattest af. 11 marts 2025 Bilag 7

2.5 Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. punkt 13.

2.6 Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. PLANGRUNDLAG

3.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 samt lokalplan 411 inkl. tillæg, jf. Bilag 6.

4. SERVITUTTER

4.1 Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest vedr. matr.nr. 7a Kattrup By, Kolt af 19. marts 2025, jf. Bilag 7 samt servitutter Bilag 8

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

- i. 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.

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 de tekniske specifikationer, jf. henholdsvis Bilag 9.1 samt Bilag 9.2 Udtalelse i forhold til jordforurening af 2017 og 2021 samt udtalelse fra 25 (afventer Byggeri). Herudover henvises der til Natur og Miljøs grundvandsoplysninger for Ejendommen, jf. Bilag 9.3.

5.2 LER oplysninger og oversigt over forsyningsselskaber findes i henholdsvis Bilag 9.4 og 9.5. Køber opfordres dog til selv at rekvirere de nødvendige ledningsoplysninger forud for igangsætning af byggeri på Ejendommen.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Hvis der konstateres uforudsete forhold vedrørende geotekniske- og forureningsmæssige forhold på Ejendommen, der hverken burde eller kunne være konstateret af Køber i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale jf. punkt 5.3, og disse forhold medfører meromkostninger til

gennemførelse af Købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete.

- 5.6 Sælger vil være indstillet på at indgå en dialog om kulancemæssig refusion af sådanne uforudsete meromkostninger, der samlet overstiger 750.000 kr. ekskl. moms.
- 5.7 Kun nødvendige og relevante foranstaltninger kan danne grundlag for en refusion.
- 5.8 Muligheden for refusion bortfalder, når grunden er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.
- 5.9 Hvis de samlede meromkostninger, som Sælger er forpligtet til at refundere efter punkt 5.5 overstiger 20 procent af købesummen eksklusive moms, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale.
- 5.10 Parterne er enige om at afklare ovenstående spørgsmål, jf. punkt 5.9, hurtigst mulig, herunder enige om hurtigst muligt at opføre de forventede meromkostninger.
- 5.11 Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for normale funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således ikke kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:
 - i. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for Overtagelsesdagen.
 - ii. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer.
 - iii. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelsen af særlige projektkrav.
 - iv. Simpel vandlænsning fra udgravninger.
 - v. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området. Træffes dræn over Ø200 kontaktes Aarhus Kommune.
 - vi. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.
- 5.12 Der kan kun opnås refusion til ekstrafunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse. Der gives således ikke refusion for ekstrafunderingsudgifter i forbindelse med opførelse af fx garager/carporte, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybtliggende kloakledninger.
- 5.13 Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 5.5, **skal Køber straks**, og inden foranstaltningerne foretages, orientere Sælger herom. Orienteringen skal indeholde et skøn over de samlede meromkostninger og det samlede forventede krav. Hvis der findes miljøforurenende stoffer på Ejendommen, skal Køber desuden standse arbejdet og anmelde forureningen til Plan, Byggeri og Miljø, Virksomheder og Jord.

Køber skal orientere Sælger om tidspunktet for gravearbejdets påbegyndelse, så Sælger kan foretage

nødvendige opmålinger af det blottede udgravningshul.

Sælgers opmålinger af det blottede udgravningshul **er en forudsætning for**, at der kan ydes refusion. Eventuelle udgifter forbundet med standsning af arbejdet, er Sælger uvedkommende.

- 5.14 Med henblik på at begrænse de samlede meromkostninger, er Sælger berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder m.v. Endvidere er Sælger berettiget til at anvise afværgeforanstaltninger for at begrænse meromkostningerne. Køber er forpligtet til at følge disse anvisninger, med mindre de på ikke-uvæsentlig måde forhindrer eller fordyrer Købers byggeri eller den forudsatte anvendelse af Ejendommen.
- 5.15 Hvis Sælger vælger at træde tilbage fra handlen, jf. punkt 5.9, på grund af uforudsete forhold som beskrevet i punkt 5.5 har ingen af parterne noget krav mod hinanden, ud over tilbagebetaling af købesummen og eventuelle tilbageeskødning af Ejendommen.
- 5.16 Købers krav efter punkt 5.6 skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 1 år efter Overtagelsesdagen. Endelig refusion foretages på baggrund af de faktiske, dokumenterede udgifter.
- 5.17 Ud over bestemmelserne i nærværende punkt 5 påtager Sælger sig intet ansvar for geotekniske- og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

6. **ARKÆOLOGI**

- 6.1 Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. Bilag 9.6.
- 6.2 Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum.
- 6.3 Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende.

7. **BYGGEMODNING**

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

8. **FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN**

- 8.1 Køber afholder selv alle udgifter til tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme, jf. også

punkt 9.5

- 8.2 Køber skal desuden afholde udgifter til den i lokalplanen angivne beplantning på Ejendommen.

9. GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 411 med tillæg, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. Bilag 6.

10. BYGGEPLIGT OG TILBAGESALG

- 10.1 Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeriet inden **1 år** fra Overtagelsesdagen.
- i. Byggeriet anses for påbegyndt, når der er udstedt byggetilladelse, og der er støbt fuldstændig sokkel til en bygning af sædvanlig størrelse for det pågældende erhvervsbyggeri.
 - ii. Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til, at byggeriet anses for påbegyndt.
- 10.2 Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 3 år fra Overtagelsesdagen.
- 10.3 Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.
- 10.4 Ved Ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af Ejendommen. Ejendomsmæglervurderingen indhentes af Aarhus Kommune. Er Ejendommen steget i værdi efter Overtagelsesdagen, skal den tilbageskødes til Aarhus Kommune til den oprindelige købesum. Er grunden faldet i værdi, skal grunden tilbageskødes til den vurderede værdi.
- 10.5 Ejeren af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.
- 10.6 Grunden skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.
- 10.7 Grunden skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 10.8 Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 10.9 Når nærværende købsaftale er endelig, tinglyses der med Sælger som påtaleberettiget servitut herom på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld vedrørende byggepligten, jf. punkt 6. Deklarationstekst er vedlagt som servitut Bilag 6.

11. FORBUD MOD VIDERESALG

- 11.1 Ejeren af Ejendommen er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen dele heraf til tredjemand uden at have bebygget erhvervsgrunden.
- 11.2 Når nærværende købsaftale er endelig, tinglyses der med Sælger som påtaleberettiget servitut herom på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld vedrørende byggepligten, jf. punkt 6.2. Deklarationstekst er vedlagt som Bilag 9.

12. RENHOLDELSE

- 12.1 Aarhus Kommune bestemmer i anledning af kommende salg forpligtende for efterfølgende ejere af erhvervsgrunden følgende:

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.

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.

- 12.2 Servitutten er tinglyst med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 12.3 Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget.

Servitutten kan ikke forventes aflyst, før det dokumenteres, at byggeriet er færdiggjort. Byggeriet vil normalt anses for færdiggjort, når bygningens ydre dele er etableret, herunder at der er etableret klimaskærm, pålagt tagbeklædning og isat vinduer og døre.

13. OVERTAGELSESDAG

- 13.1 Køber overtager Ejendommen den 1. august 2025 og nærværende købsaftales punkt 17.1 og 17.2 er opfyldt ("Overtagelsesdagen").
- 13.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

14. SKÆRINGSDATO

- 14.1 Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af Ejendommen.
- 14.2 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 fra størrelse og beliggenhed.

15. KØBESUMMEN

- 15.1 Købesummen udgør [] kr.
med tillæg af 25 % moms [] kr.
- I alt inkl. moms [] kr.
- 15.2 Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, jf. punkt 16.1. Sælger udsteder faktura for købesummen. Der kan ikke ske betaling på anden vis.

16. BETINGELSER

16.1 Overdragelsen af Ejendommen er fra **Sælgers** side betinget af følgende:

- i. At Aarhus Byråd godkender handlen i sin helhed senest 3 måneder efter indgåelsen af nærværende købsaftale.

16.2 Opfyldes ovennævnte betingelse ikke, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale. Træder Sælger 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 punkt 4 omtalte deklarationer.

17.2 Når aftalen er godkendt, jf. punkt 17, og købesummen, jf. punkt 15, 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 lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven"), at Ejendommen 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 samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde. Det gælder også tinglysningsafgift ved en eventuel tilbageskødning, hvis en af parterne træder tilbage fra handlen, jf. punkt 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 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.