

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af delnr. 2 af ejendommen matr.nr. 10b Lemming By, Kolt beliggende Hasselager Allé 13, 8260 Viby J ("Ejendommen").

BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af [dato] maj 2025
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 9. maj 2025
- Bilag 4 : Ejendomsdatarapport for ejendommen Hasselager Allé 13, 8260 Viby J
- Bilag 5 : Lokalplan nr. 846
- Bilag 6 : Tingbogsattest for Hasselager Allé 13, 8260 Viby J af 5. maj 2025
- Bilag 7 : Servitutredegørelse fra Geopartner Landinspektører af 17. maj 2024 inkl. servitutter
- Bilag 8 : Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Bilag 9 : Tekniske specifikationer med tilhørende underbilag fra NIRAS af 14. maj 2024
- Bilag 10 : Geoteknisk undersøgelse fra DMR af 4. oktober 2024
- Bilag 11 : Naturundersøgelse fra DMR af 8. november 2024
- Bilag 12 : Arkæologisk forundersøgelse
- Bilag 13 : Kortbilag over private fællesveje
- Bilag 14 : Aftale om etablering af privat fællesvej

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.

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 delnr. 2 matr.nr. 10b Lemming By, Kolt beliggende Hasselager Allé 13, 8260 Viby J med et grundareal på ca. 4.025 m², jf. Bilag 3 Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 9. maj 2025.
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 14.
- 3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 3.4. Ejendomsdatarapport er vedlagt som Bilag 4.

4. Plangrundlag

- 4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 121201ER) samt lokalplan nr. 846

Erhvervsområde ved Hasselager Allé og Genvejen i Hasselager, jf. Bilag 5.

5. Servitutter

- 5.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest for Hasselager Allé 13, 8260 Viby J af 5. maj 2025, jf. Bilag 6 samt servitutredegørelse fra Geopartner Landinspektører af 14. maj 2024, jf. Bilag 7.
- 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. 13. Deklarationstekst vedlægges som Bilag 8.
 - 5.2.2. Dokument om vejret til den private fællesvej i Hasselager Allé (under udarbejdelse)
 - 5.2.3. 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 indledende undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Der henvises til de tekniske specifikationer med tilhørende underbilag fra NIRAS af 14. maj 2024, jf. Bilag 9, Geoteknisk undersøgelse fra DMR af 4. oktober 2024, jf. Bilag 10 samt Naturundersøgelse fra DMR af 8. november 2024, jf. Bilag 11. Herudover henvises der til Ejendomsdatarapporten, jf. Bilag 4.

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 far 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. Resultatet fremgår af Bilag 12.
- 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 følger 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, jf. dog pkt. 10 nedenfor.

10. Særligt ift. anlæg af private fællesveje – Adgang

- 10.1. I forhold til at sikre vejadgang til Ejendommen, skal to private fællesveje i området forlænges – begge kaldet Hasselager Allé. Der er tale om følgende to forlængelser, som begge bekostet af sælger.
 - 10.1.1. Mod nord er der på kommunens ejendom matr.nr. 166 Viby By, Viby i dag anlagt en privat fællesvej, jf. Bilag 13 Kortbilag over private fællesveje. Denne private fællesvej skal forlænges med ca. 70 meter, således at der er vejadgang fra den kommunale vej Hasselager Allé og helt frem til Ejendommen via matr.nr. 10b (herefter kaldet "Privat fællesvej nordlig"). Privat fællesvej nordlig anlægges af Sælger.
 - 10.1.2. Mod syd er der på privat ejendom matr.nr. 29f Viby By, Viby, matr.nr. 1b, matr.nr. 2ga matr.nr. 2ge, og en lille del af matr.nr. 3ø, alle Hasselager By, Kolt i dag anlagt en privat fællesvej, jf. Bilag 13 Kortbilag over private fællesveje. Denne private fællesvej skal forlænges i henhold til vejudlæg over matr.nr. 3ø, matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt og en lille del af Ejendommen (matr.nr. 10b) med ca. 90 meter, således at der er vejadgang fra den kommunale vej Hasselager Allé og helt frem til Ejendommen (herefter kaldet "Privat fællesvej sydlig"). Sælger har på den baggrund indgået vedlagte aftale med ejeren af matr.nr. 3ø, matr.nr. 2gf Hasselager By, Kolt om at anlægge Privat fællesvej Syd. Køber skal ved købet af Ejendommen tiltræde denne aftalen, dog således, at Sælger fortsat beholder betalingsforpligtelsen i henhold til aftalen. I forhold til tidsplan og rettigheder i henhold til aftalen i øvrigt henvises til Bilag 14 Aftale om etablering af Privat fællesvej¹.

11. Forpligtelser udenfor købesummen

- 11.1. Køber afholder selv alle udgifter til tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme, jf. Bilag 9, hvortil der henvises.
- 11.2. Køber skal endvidere selv etablere overkørsel til Ejendommen – det gælder både mod syd og mod nord ved overkørsel til matr.nr. 10b.

12. Grundejerforening

- 12.1. Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan nr. 846, herunder Ejendommen, skal være medlem af grundejerforeningen. Der henvises i det hele til lokalplanens § 12 om Grundejerforening, side 14 ff. (Bilag 5)

¹ Bilag 14 indeholder aftalen inkl. aftalens bilag 1-2 og 4. Bilag 3 er et Prisoverslag og er af denne årsag ikke medtaget her. Ved tiltrædelse af aftalen, vil køber naturligvis få Bilag 3 at se også.

13. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

- 13.1. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med denne aftale, og ejeren af Ejendommen er i den forbindelse forpligtet til:
- 13.1.1. At påbegynde støbning af fundament til Projektet i henhold til denne aftale inden 1 år fra Overtagelsesdagen.
- 13.1.2. 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.
- 13.2. Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.
- 13.3. 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.
- 13.4. Ejeren af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.
- 13.5. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.
- 13.6. Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 13.7. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 13.8. 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.
- 13.9. 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.
- 13.10. 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.
- 13.11. 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.
- 13.12. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 13.13. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget
- 13.14. Servitutten kan aflyses, når der er fremsendt dokumentation for ibrugtagningstilladelse til Projektet.
- 13.15. 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 8.

14. Overtagelsesdag

- 14.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales pkt. 17 er opfyldte ("Overtagelsesdagen").
- 14.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

15. Købesummen

- 15.1. Købesummen udgør [indsæt] kr.
med tillæg af 25 % moms [indsæt] kr.
- I alt inkl. moms [indsæt] kr.
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.

16. Refusionsopgørelse

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

17. Betingelser

- 17.1. Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- 17.1.1. At Køber tiltræder aftalen om etablering af privat fællesvej, jf. pkt. 10.
- 17.1.2. Købesummens betaling.
- 17.2. Overdragelsen af Ejendommen er fra såvel Købers som Sælgers side betinget af følgende:
- 17.2.1. At der senest to år efter indgåelsen af nærværende købsaftale opnås endelig udstykning og approbation hos Geodatastyrelsen.
- 17.3. Opfyldes en af betingelserne i nærværende pkt. 17 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.

18. Berigtigelse

- 18.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 5 omtalte servitutter.
- 18.2. Når alle betingelser, jf. pkt. 17, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 15, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

19. Erklæringer

- 19.1. Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse 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.

20. Handlens omkostninger

- 20.1. 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. 17.3, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.
- 20.2. Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

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.