



AAK j.nr. GEO-2020-015574

Dato: []

KØBSAFTALE

XX.10.2025

Matr.nr. 75r Vejlbj By, Risskov

mellem

Aarhus Kommune
CVR nr. 55133018

og

[køber]

Vedrørende salg af matr.nr 75r Vejlbj By, Risskov ("Ejendommen").



BILAG

- Bilag 1 : Udbudsbetingelser af 10. oktober 2025.
- Bilag 2 : Købers tilbud af [dato]
- Bilag 3 : Ejendomsdatarapport for Ejendommen med bilag
- Bilag 4 : Tillæg 147 til Kommuneplan 2017
- Bilag 5 : LER rapport
- Bilag 6 : Tingbogsattest af 9. oktober 2025
- Bilag 7 : Ejendommens tinglyste servitutter
- Bilag 8 : Ejendommens BBR

Nærværende betingede købsaftale er den [XX-XX-2025] 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 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.

- 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. Der er alene lagt vægt på prisen, som udgør markedsprisen for en byggeret på "Ejendommen"

3. Ejendommen

- 3.1. Købsaftalen omfatter alene den ubebyggede ejendom bestående af 75r Vejlbj By, Risskov med et grundareal på 139 m².
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 10.
- 3.3. Ejendommen er endnu ikke udstykket, hvilket vil ske i forbindelse med berigtigelse af handlen.
- 3.4. Ejendommen som er et mindre ubebygget areal, er beliggende i byzone.
- 3.5. Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der på ejendommen er placeret et teknisk anlæg. Der er tinglyst en servitut herom, hvilken køber er forpligtet til at respektere. Dertil henledes købers opmærksom på BILAG 4. Der ligger flere forsyningsledninger i jorden, således kan og må det købte ikke bebygges men alene indgå i det samlede antal byggeretter, når det arealoverføres til Køber matrikel.
- 3.6. Ejendomsdatarapport er vedlagt som Bilag 3.

4. Plangrundlag

- 4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 150314CE), jf. Bilag 4.

5. Servitutter

- 5.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen, jf. Bilag 6 samt tinglyste servitutter på Ejendommen, jf. Bilag 7.
- 5.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

6. Jordbundsforhold og forurening

- 6.1. Der henvises til Ejendomsdatarapporten, jf. Bilag 3, idet Sælger ikke har yderligere kendskab til grundens beskaftenhed herunder jordbundsforhold og forurening.

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 beskaftenhed 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. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder, eller spor herfra, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Moesgård Museum.
- 8.2. 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.

10. Overtagelsesdag

- 10.1. Køber overtager Ejendommen den 1. januar 2025 ("Overtagelsesdagen").

- 10.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 10.3. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køber beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være påregnet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.
- 11. Købesummen**
- 11.1. Købesummen er fastsat ud fra Købers byggemuligheder på Ejendommen, opgjort som en pris pr. m² etageareal.
- 11.2. Købesummen udgør [indsæt] kr. med tillæg af 25 % moms [indsæt] kr.
I alt inkl. moms [indsæt] kr.
- 11.3. Sælger udsteder faktura for købesummen. Der kan ikke ske betaling på anden vis. Købesummen forfalder til betaling pr. overtagelsesdag.
- 12. Refusionsopgørelse**
- 12.1. Der udarbejdes ingen refusionsopgørelse
- 13. Betingelser**
- 13.1. Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- 13.1.1. betaling af den fulde købesum senest pr. overtagelsesdag,
- 13.1.2. at arealet udstykkes.
- 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.
- 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. Erklæringer**
- 15.1. 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 [indsæt fx erhvervsbyggeri og til funktioner i tilknytning hertil], hvorfor denne ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1.
- 15.2. Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er særskilt vurderet. Værdien af ejendommen udgør på anmeldelsestidspunktet efter bedste skøn kr. [XX] svarende til købesummen.
- 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, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.

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 2, har nærværende købsaftale forrang.

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.