

Kommunens j.nr. GEO-2022-503004

Dato: [indsæt]

BETINGET KØBSAFTALE

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af Serinedalen område XII af ejendommen matr.nr. 2eh, Krekær By, Malling beliggende Serinedalen 200, 8340 Malling ("Ejendommen").

BILAG

Bilag 1	:	Udbudsbetingelser af [dato og år]
Bilag 2	:	Betinget købsaftale af [dato]
Bilag 3	:	Købers tilbud af [dato]
Bilag 4	:	Måleblad – august 2022
Bilag 5	:	Geoteknisk rapport
Bilag 6	:	Ejendomsdatarapport
Bilag 7	:	Wadi/LAR (Lokalafledning af regnvand
Bilag 8	:	Forsyningsselskaber
Bilag 9	:	Servitutredegørelse og tingbogsattest
Bilag 10	:	Ledningsoplysninger
Bilag 11	:	Beretning om forundersøgelse og udgravning – Moesgård Museum feb. 2017
Bilag 12	:	Deklaration af 05.02.2020 – dok. til supplerig af lokalplan 1020
Bilag 13	:	Deklaration af 02.03.2020 – dekl. om byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg
Bilag 14	:	Vedtægter for grundejerforeningen af 15. november 2019
Bilag 15	:	Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af 15. november 2019
Bilag 16	:	Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
Bilag 17	:	Tilbudsblanket

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 lokalplan nr. 1020. I den forbindelse er Aarhus Kommunes politik for bykvalitet og arkitektur vedlagt jf. Bilag 16.
- 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. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom bestående af matr.nr. 2eh, Serinedalen 200, 8340 Malling med et grundareal på ca. 5.980 m², jf. Bilag 4 måleblad fra AAKJAER landinspektører af august 2022.
- 3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 13.
- 3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 3.4. Ejendomsdatarapport er vedlagt som Bilag 6.

4. Plangrundlag

- 4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 (Kommuneplanramme 310515BO) samt lokalplan 1020.
- 4.2. Præcisering af bebyggelsesprocent.

Uanset om bebyggelse opføres med henblik på salg eller udlejning, skal der med henvisning til byggelovens § 10A for den samlede storparcel udarbejdes en udstykningsplan.

Med henvisning til bygningsreglementets § 454 beregnes bebyggelsesprocenten på grundlag af grundens areal (udlagte areal på grundlag af udstykningsplan efter byggelovens § 10A) med tillæg af grundens andel i fælles friarealer og inklusiv eventuel fællesparkering.

Sti- og vejareal, der på baggrund af en udstykningsplan efter byggeloven § 10A skal sikre vejadgang til de enkelte grunde, kan ikke indgå som grundlag for beregning af bebyggelsesprocent på de enkelte grunde, der kan udstykkes efter § 10A planen.

Bebyggelsens andel i fællesarealer inden for del nr. X / XII:

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø er opmærksomme på at af det af lokalplanens § 8 stk. 7 fremgår:
"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40.
Ejendommens andel i fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af etagearealet."

Det har ikke været hensigten at undtage storparcellens interne fællesarealer ved beregning af bebyggelsesprocent. Hensigten med bestemmelsen har været at præcisere, at fællesarealerne for hele lokalplanområdet beliggende i lokalplanens område XIII ikke kan indgå i beregning af bebyggelsesprocent. Der vil ved byggesagsbehandling af det konkrete byggeprojekt blive meddelt dispensation i overensstemmelse hermed.

5. Servitutter

- 5.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest vedr. matr.nr. 2eh, jf. Bilag 9 samt servitutredegørelse af [23.08.22], jf. Bilag 9
- 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. 12. Deklarationstekst vedlægges som Bilag 13.
 - 5.2.2. 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).
- 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 undersøgelse af Ejendommens geotekniske- og forureningsmæssige forhold. Resultatet fremgår af de tekniske specifikationer, jf. Bilag 5 samt underbilag. Herudover henvises der til Ejendomsdatarapporten, jf. Bilag 6.

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 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.
- 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.

Sælger har foranlediget Ejendommen undersøgt med henblik på konstatering af fortidsminder efter museumslovens § 25, jf. Moesgård Museums udtalelse af 24. februar 2015, jf. Bilag 11.

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 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. Forpligtelser udenfor købesummen

10.1. Køber afholder selv alle udgifter til tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme

10.2. Vejtilslutningen skal godkendes af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.

11. Grundejerforening

11.1. Der er stiftet en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af arealer, der er omfattet af lokalplan 1020, skal være medlem af grundejerforeningen, jf. lokalplan 1020 side 29.

11.2. Vedtægter for grundejerforeningen af 15. november 2019 er vedlagt som jf. Bilag 14.

12. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

12.1. 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:

12.1.1. At påbegynde opførelse af byggeriet inden 2 år fra overtagelsesdagen – byggeriet anses for begyndt når: der er udstedt byggetilladelse og der er støbt fuldstændig sokkel til en bygning af sædvanlig størrelse for det pågældende byggeri.

Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til at byggeriet anses for påbegyndt.

12.1.2. At færdiggøre byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen.

12.2. Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Aarhus Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet.

12.3. 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.

12.4. Ejeren af Ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgiften til ejendomsmæglervurderingen.

12.5. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for Overtagelsesdagen.

12.6. Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.

- 12.7. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 12.8. 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.
- 12.9. 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.
- 12.10. 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.
- 12.11. 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.
- 12.12. Servitutten tinglyses med påtaleret for Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.
- 12.13. Servitutten kan aflyses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, når Ejendommen er bebygget
- 12.14. Servitutten kan aflyses, når der er fremsendt dokumentation for ibrugtagningstilladelse til Projektet.
- 12.15. 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 13.

13. Overtagelsesdag

- 13.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales pkt. 16.1 og pkt. 16.1.1 er opfyldt ("Overtagelsesdagen").
- 13.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

14. Købesummen

- 1.1. Købesummen udgør [] kr. med tillæg af 25 % moms [] kr.

I alt inkl. moms [indsæt] kr.

- 14.1. Købesummen reguleres fra datoen for Købes tilbud, jf. Bilag 3, 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.
- 14.2. 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.

15. Refusionsopgørelse

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

16. Betingelser

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

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

16.2. Opfyldes en af betingelserne i nærværende pkt. 16 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.

17. Berigtigelse

17.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde og de i pkt. 5 omtalte servitutter.

17.2. Når alle betingelser, jf. pkt. 16, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 14, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

Sommerhuserklæring – T2

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.

18. Handlens omkostninger

18.1. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet. Det gælder også tinglysningsafgift ved en eventuel tilbageskødning, hvis en af parterne træder tilbage fra handlen, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.

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

19. Særlig tilbageskødningsret

19.1. 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.

19.2. Muligheden for tilbageskødning bortfalder ved videresalg.

20. Aftalegrundlaget

20.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

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

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

20.4. 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.

21. Værneting

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

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

22. Underskrifter

22.1. Aftalen underskrives digitalt.