

BETINGET KØBSAFTALE

Vedrørende ejendommen matr.nr. 13p Århus Markjorder

Aarhus Kommune

[...]

Bilagsoversigt

Bilag 1	Prospekt - Halmstadsgade 11
Bilag 2	Købers tilbud af [...]
Bilag 3	Udbudskort af 30. april 2025
Bilag 4	Tingbogsattest vedr. matr.nr. 13p af 23. april 2025
Bilag 5	Servituterklæring af 30. juni 2025 og tinglyste servitutter
Bilag 6	Analyse af støjforhold udarbejdet af NIRAS af 5. marts 2020
Bilag 7	Analyse af støjforhold udarbejdet af NIRAS af 10. maj 2017
Bilag 8	Geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse udarbejdet af NIRAS af 2017
Bilag 9	Supplerende geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse udarbejdet af NIRAS af 22. marts 2018
Bilag 10	Erklæring udarbejdet af Moesgaard Museum af 26. januar 2017
Bilag 11	Udkast til deklaration om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg

Nærværende købsaftale er indgået mellem:

Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
("Sælger")

og

[...]
("Køber")

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 udbudsmaterialet samt købsaftalen med tilhørende bilag.
- 1.2 Ejendommen skal udvikles i overensstemmelse med det samlede udbudsmateriale.
- 1.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af [...], jf. bilag 2, valgt som den vindende tilbudsgiver, idet der er lagt vægt på, at Køber vil realisere et projekt, som [prosa vedr. de vigtigste elementer fra tilbud].

2. Ejendommen

- 2.1 Købsaftalen omfatter matr.nr. 13p Århus Markjorder, beliggende Halmstadsgade 11, 8200 Århus N (herefter "Ejendommen").
- 2.2 Ejendommen har et grundareal på ca. 3.213 m², heraf vej 483 m², og Ejendommens placering fremgår af det som bilag 3 vedlagte udbudskort. Ejendommen er afgrænset med et foreløbigt skel mod Letbanen, jf. bilag 3. Letbanen oplyste i juni 2025, at den matrikulære berigtigelse af skellet forventes at blive gennemført indenfor 6 måneder.
- 2.3 Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. punkt 9. Der henvises til Sælgers tekniske undersøgelser, jf. bilag 6-10 og til punkt 7 om Sælgers forpligtelser i forhold til jordbundsforhold og forurening på Ejendommen.

2.4 Ejendommen overdrages i øvrigt fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3. Bebyggelsens omfang

3.1 Etagearealet for Købers bebyggelse på Ejendommen, jf. bilag 2, udgør [...] m².

3.2 Etagearealet for Købers projekt opgøres i henhold til gældende bygningsreglement. Ved opgørelsen af etagearealet medregnes dog ikke tagterrasser (helt eller delvist inddækkede), altaner (helt eller delvist inddækkede) og balkoner (helt eller delvist inddækkede), altangange og parkeringsarealer for biler samt ubebyggede overdækkede arealer i portåbninger og under udhæng.

3.3 Køber er forpligtet til at gennemføre det i Købers tilbud, jf. bilag 2, beskrevne projekt.

3.4 Enhver ændring, som indebærer et byggeri med et større etageareal end forudsat i Købers tilbud, jf. bilag 2, medfører en tilsvarende forhøjelse af købesummen, idet forhøjelsen beregnes forholdsmæssigt ud fra den aftalte pris pr. m² etageareal, jf. punkt 10.2, og tillægges moms, jf. punkt 10.3. Forhøjelsen forfalder til kontant betaling, når der indgås aftale om forøgelse af etagearealet, dog senest når der udstedes byggetilladelse hertil.

3.5 Køber er forpligtet til at overholde de forudsætninger, som fremgår af de tekniske undersøgelser vedr. Ejendommen, jf. bilag 6-10.

4. Plangrundlag

4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen:

- Kommuneplanramme 140619OF
- Lokalplan nr. 1088 og 907 for så vidt angår dele af Ejendommen
- Helhedsplanen for Margrethebjerg (under udarbejdelse)

4.2 Købers byggeri forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg.

4.3 Køber er ansvarlig for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, som muliggør Købers projekt. Planforslaget skal udarbejdes efter Aarhus Kommunes almindelige standarder og kommunens anvisninger i øvrigt. Planforslaget skal sendes til Aarhus Kommune som planmyndighed. Købers drøftelser med Aarhus Kommune som planmyndighed, fritager ikke Køber fra at opfylde forpligtelserne i henhold til købsaftalen medmindre dette er tiltrådt af Bystrategi hos Aarhus Kommune. Køber må forvente at afholde omkostninger og stille de nødvendige ressourcer til rådighed til brug for undersøgelserne i forbindelse med lokalplanlægningen.

- 4.4 Såfremt der ikke opnås lokalplan for Ejendommen, jf. punkt 14.3.1, er Køber forpligtet til vederlagsfrit at fremsende alt materiale til Sælger, som beskrevet i punkt 12.7.

5. Parkering

- 5.1 Køber skal indenfor Ejendommen etablere parkeringspladser til brug for henholdsvis bil- og cykelparkering i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer for anlæggelse af parkeringsarealer, som er gældende på tidspunktet for afgivelse af Købers tilbud. Den endelige justering af antallet af bil- og cykelparkeringspladser samt placeringen heraf sker i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Parkeringspladser skal desuden etableres i overensstemmelse med Prospektet, jf. bilag 1.

6. Servitutter

- 6.1 Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der er tinglyst på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest, jf. bilag 4 samt servituterklæring og tinglyste servitutter, jf. bilag 5.
- 6.2 Køber er forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:
- A. Servitut om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. bilag 11.
 - B. Andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udstykning af Ejendommen, Købers projekt og nedlæggelse af vej- og stiarealer, eller som i øvrigt lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber), herunder bestemmelser om offentlig passage og vejadgang over Ejendommen samt bestemmelser, der regulerer fællesanliggender med naboejendommene.
- 6.3 Servitutterne vil blive udarbejdet og tinglyst på Ejendommen ved Sælgers foranstaltning. Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af sådanne servitutter efter, at Køber har fået skøde på Ejendommen.
- 6.4 Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

7. Geotekniske forhold og forurening

- 7.1 Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af geotekniske forhold og forurening, jf. bilag 8-9 samt i hvilket omfang, der kan konstateres fortidsminder på Ejendommen, jf. bilag 10.
- 7.2 Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske forhold, forurening og fortidsminder, der overstiger, hvad Køber på baggrund af de i medfør af købsaftalen modtagne

oplysninger med rette kunne forvente, og fordyrer disse forhold Købers byggeri på Ejendommen, udarbejder Køber en opgørelse over omkostninger forbundet med overvindelse af disse forhold.

7.3 Hvis de eksterne omkostninger til overvindelse af disse uforudsete forhold samlet overstiger kr. 500.000 ekskl. moms, godtgør Sælger den del af de eksterne omkostninger, der overstiger kr. 500.000 ekskl. moms, på de vilkår, der fremgår af punkt 7.4 til 7.10 nedenfor.

7.4 Hvis Køber konstaterer uforudsete forhold:

- I. som ikke fremgår af det modtagne materiale, jf. punkt 7.1, eller som Køber ikke i øvrigt havde kendskab til
- II. som har væsentlig negativ betydning for gennemførslen af købers projekt på Ejendommen og
- III. hvor omkostningerne til imødegåelse heraf overstiger det i punkt 7.3 anførte beløb.

skal Køber udarbejde en redegørelse med angivelse af de uforudsete forhold. Der skal blandt andet redegøres for, hvorfor Køber på baggrund af udbudsmaterialet, og ved de sædvanlige undersøgelser, som en agtpågivende køber må forventes at gennemføre forud for afgivelse af tilbud, ikke kunne eller burde have kunnet tage de pågældende forhold i betragtning ved afgivelse af tilbuddet.

7.5 Redegørelsen skal vedlægges et overslag over de eksterne omkostninger, som ved overvindelse af de uforudsete forhold påføres Køber, og som er nødvendige med henblik på gennemførelse af Købers projekt på Ejendommen i overensstemmelse med den i købsaftalen fastlagte udnyttelse.

7.6 Hvis Køber konstaterer sådanne hindringer, og Køber vurderer, at det kan føre til, at der vil blive fremsat krav mod Sælger om refusion, er Køber forpligtet til straks at orientere Sælger herom. Med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt er Sælger berettiget til at foreslå afværgeforanstaltninger, der kan begrænse det samlede tab. Køber er ikke forpligtet til at tåle sådanne ændringer, som medfører indskrænkning i etagearealet, jf. punkt 3, eller nødvendiggør ændringer i Købers byggeri, som fordyrer eller forsinker byggeprocessen eller medfører en forringet værdi eller anvendelighed af byggeriet for Køber.

7.7 Sælger er berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt.

7.8 Hvis det samlede refusionsbeløb, som Sælger kan forventes at skulle godtgøre i medfør af dette punkt, forventes at overstige 10% af købesummen, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra købsaftalen. Køber er dog berettiget til at frafalde krav ned til 10% af købesummen. Parterne er enige om at afklare dette spørgsmål tidligst muligt, efter at det forven-

tede refusionsbeløb kan opgøres med henblik på at afklare, hvorvidt Sælger vil udnytte retten til at træde tilbage på de i dette punkt fastlagte vilkår. I så fald skal Sælger betale Køber de dokumenterede eksterne omkostninger, som Køber har afholdt i tillid til opfyldelsen af købsaftalen. Hvis Køber har betalt købesummen, er Sælger forpligtet til at tilbagebetale Købesummen uden tillæg af renter.

- 7.9 Købers krav om refusion af uforudsete omkostninger i medfør af dette punkt skal fremsættes skriftligt over for Sælger senest 6 måneder efter påbegyndt byggeri, efter hvilket tidspunkt Købers adgang til at fremsætte krav om refusion for de i dette punkt afholdte ekstraomkostninger bortfalder.
- 7.10 Hvis der konstateres uforudsete forhold, og disse medfører forsinkelse af Købers byggeri, herunder projektering og/eller opførelse af byggeriet eller byggeriets ibrugtagning, udskydes fristerne i punkt 12.1 og punkt 12.2 med en periode svarende til den forsinkelse, der er opstået på grund af de nævnte forhold.

8. Byggemodning

- 8.1 Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

9. Overtagelsesdag

- 9.1 Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor betingelserne i nærværende købsaftales punkt 14.1 og 14.3 er opfyldt eller frafaldet af den berettigede part ("Overtagelsesdagen").
- 9.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko. Alle fremtidige forsikringsforhold efter Overtagelsesdagen er Sælger uvedkommende.

10. Købesummen

- 10.1 Købesummen er fastsat ud fra etagearealet for Købers samlede bebyggelse, jf. punkt 3.1.
- 10.2 Købesummen er opgjort som følger:

[...] m² a kr. [...] eksklusive moms, i alt kr. [...] eksklusive moms.
- 10.3 Købesummen tillægges moms.
- 10.3.1 Sælger oplyser, at der er indsendt anmodning om bindende svar til Skattestyrelsen vedrørende den momsmæssige kvalifikation af ejendommen.

Hvis der inden betaling af købesummen foreligger endelig afgørelse om, at overdragelsen af ejendommen er momsfritaget, og Køber erhverver ejendommen som led i momspligtig anvendelse, er parterne enige om, at købesummen udgør DKK [købesummen uden tillæg af moms].

Hvis der inden betaling af købesummen foreligger endelig afgørelse om, at overdragelsen af ejendommen er momsfritaget, og Køber erhverver ejendommen som led i momsfritaget anvendelse, er parterne enige om, at købesummen udgør DKK [købesummen med tillæg af et beløb svarende til momsbeløbet].

Hvis der efter betaling af købesummen foreligger endelig afgørelse om, at overdragelsen af ejendommen er momsfritaget, og Køber erhverver ejendommen som led i momspligtig anvendelse, er Køber berettiget til refusion af momsbeløbet. Herved forstås, at Køber er berettiget til det beløb, som Skattestyrelsen måtte udbetale til Sælger som følge af, at overdragelsen af ejendommen er momsfritaget, dog med undtagelse af eventuelle renter, der tilkommer Sælger.

Hvis der efter betaling af købesummen foreligger endelig afgørelse om, at overdragelsen af Ejendommen er momsfritaget, og Køber erhverver ejendommen som led i momsfritaget anvendelse, er Køber ikke berettiget til refusion af momsbeløbet og ethvert tilbagebetalingskrav mod Skattestyrelsen samt eventuelle renter, tilkommer alene Sælger.

- 10.4 Senest 14 dage efter, at nærværende købsaftale er underskrevet af begge parter, stiller Køber uigenkaldelig garanti udstedt af et af Sælger godkendt og almindeligt anerkendt, dansk pengeinstitut, for 50% af købesummen inklusive moms. Garantien skal efter sit indhold uden påkrav fra Sælger konverteres til kontant betaling på Overtagelsesdagen, jf. punkt 10.6. Garantien skal tjene til sikkerhed for alle Købers forpligtelser efter nærværende købsaftale. Sælger kan som alternativ hertil efter en konkret vurdering godkende en anden helt tilsvarende fulgød sikkerhed.
- 10.5 Købesummen reguleres fra datoen for afgivelse af Købers tilbud, indtil Overtagelsesdagen i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Såfremt Køber afgiver revideret tilbud, reguleres købesummen på baggrund af og fra datoen for afgivelse af Købers seneste tilbud. Reguleringen sker i overensstemmelse med udviklingen i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks, baseret på stigningen i nettoprisindekset for datoen for Købers tilbud til 2 måneder før Overtagelsesdagen. Der kan ikke ske regulering af Købesummen i nedadgående retning.
- 10.6 Senest på Overtagelsesdagen indbetales købesummen, inklusive regulering, jf. punkt 10.5, og moms, jf. punkt 10.3, til Sælger på en af Sælger anvist konto. Sælger udsteder faktura for købesummen.

11. Refusionsopgørelse

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

12. Byggepligt og tilbagesalg

- 12.1 Senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen skal byggeriet være påbegyndt.
- 12.2 Senest 36 måneder efter Overtagelsesdagen skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse, der ikke er hindrende for anvendelse af 100% af de af Køber erhvervede byggerettigheder.
- 12.3 Ovenstående frister udskydes, hvis en forsinkelse af ibrugtagningstilladelse er en følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, fx geotekniske forhold, forurening, arkæologiske udgravninger m.v., der overstiger det, som Køber, jf. henholdsvis punkt 7 og 8, kunne forudse, uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lock-out eller hærværk. Omfattet er yderligere nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt. Endvidere udskydes fristerne, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Købers egne forhold.
- 12.4 Hvis fristerne i henholdsvis punkt 12.1 og punkt 12.2 ikke er opfyldt senest på det fastsatte tidspunkt, kan Sælger vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på markedsvilkår og med respekt af de faktiske forhold, foretagne dispositioner og til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 25 %, således at markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer udpeget af Danmarks Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.
- 12.5 Vurderingen foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.
- 12.6 Ved ansættelse skal der tages hensyn til de priser, som - i tiden op til vurderingen - er opnået ved salg af ejendomme og byggerettigheder af tilsvarende art og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.
- 12.7 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen og udarbejdelse af lokalplan, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Kø-

ber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.

12.8 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. bilag 11.

13. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

13.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller del heraf uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med købsaftalen med bilag, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger. Forbud mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Køber indestår for opfyldelse af købsaftalen.

13.2 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. bilag 11.

14. Betingelser

14.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:

14.1.1 At Aarhus Byråds godkendelse af købsaftalen foreligger senest 6 måneder efter Købers underskrift af købsaftalen.

14.2 Hvis betingelsen ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger på tidspunktet for den i betingelsen anførte frist, kan Sælger uden ugrundet ophold skriftligt meddele Køber, at købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

14.3 Købsaftalen er fra såvel Køber som Sælgers side betinget af følgende:

14.3.1 At der senest 2 år efter parternes underskrift af købsaftalen foreligger endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan, som ikke er påklaget i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, og som muliggør realisering af Købers projekt på Ejendommen. Såfremt der indgives en klage, vil parterne loyalt se på mulige løsninger og håndtering heraf, således at klagen finder sin endelige afgørelse, og lokalplanen bliver endelig, og således at realisering af Købers projekt på Ejendommen er mulig.

Indgives en klage i henhold til bestemmelsen i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, udskydes ovenstående frist 12 måneder fra klagetidspunktet. Ved udløbet af sidstnævnte frist vil parterne loyalt forsøge - men dog således at ingen af parterne har en forpligtelse hertil - at nå frem til en løsning - eventuelt ved yderligere udskydelse af fristen - således at købsaftalen oprettholdes. Det præciseres, at såfremt der anlægges sag ved domstolene i medfør af bestemmelsen i planlovens § 62, medfører det ikke, at betingelsen i punkt 17.3.3 ikke er opfyldt.

Genoptages en klage indgivet til Planklagenævnet forud for Overtagelsesdagen, udskydes Overtagelsesdagen, indtil genoptagelsen er afgjort hos Planklagenævnet.

- 14.4 Hvis betingelsen ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet på tidspunktet for den i betingelsen anførte frist, kan én part, der ikke har frafaldet den påberåbte betingelse, uden ugrundet ophold, skriftligt meddele den anden part, at købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

15. Skøde

- 15.1 Når alle betingelser, jf. punkt 14, er opfyldt, og købesummen, jf. punkt 10, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.

16. Erklæringer

- 16.1 Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv., at den erhvervede ejendom skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1. Ejendommen er købt med henblik på opførelse af en dagligvarebutik samt helårsbeboliger og til funktioner i tilknytning hertil.

- 16.2 Der hviler ingen momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

17. Handlens berigtigelse og omkostninger

- 17.1 Handlen omfattet af nærværende købsaftale berigtiges af Sælger.
- 17.2 Sælger bærer omkostningerne til berigtigelsen.
- 17.3 Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 17.4 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 Køber er gjort opmærksom på, at Sælger, som offentlig myndighed, er underlagt offentlighedslovens regler om aktindsigt, og at tredjemand vil kunne få aktindsigt i købsaftalen samt bilag, herunder købers tilbud, 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. Er dette ikke muligt, er der mellem parterne aftalt værneting i Aarhus.

20. Underskrifter

Dato:

Køber:

Dato:

Sælger, Aarhus Kommune:

Dato:

Køber:

Dato:

Sælger, Aarhus Kommune:
