



KØBSAFTALE

Vangsbovej 35, 8361 Hasselager

[dato]

UDKAST

Underskrevne

AARHUS KOMMUNE

CVR 55133018

("Sælger")

Sælger herved til medunderskrevne

("Køber")

og

("Køber")

i forening Køberne.

Den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende andel på 100% af ejendommen,

matr.nr. 1be Lemming By, Kolt

af areal ifølge tingbogen 1.012 m²

Ejendommen er beliggende Vangsbovej 35, 8361 Hasselager

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste ejendomsvurderingslov. Ved opslag på vurderingsportalen er den foreløbige 2024-vurdering ansat til ejendomsværdi kr. 1.608.000 og grundværdi kr. 1.816.000

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af lokalplan 881

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere vilkår.

1. DET OVERDRAGNE - EJENDOMMEN

- 1.1. Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køberne med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, træer, beplantninger m.v.
- 1.2. I handlen medfølger i det omfang det forefindes på ejendommen: Markiser, flagstang, legehuse, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum, udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere mm.
- 1.3. Overdragelsen omfatter endvidere alle de hårde hvidevarer der findes på ejendommen.
- 1.4. Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri stand. Det vides ikke om de medfølgende hårde hvidevarer er i brugbar stand, idet Sælger ikke har kendskab til standen af disse. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for så vidt angår alle de medfølgende hårde hvidevarer og øvrige løsøre.
- 1.5. Ejendommen forsynes med fjernvarme.

2. SERVITUTTER

- 2.1. Ejendomme sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, og hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen, idet bemærkes, at der på ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

| | |
|------------|---|
| 10.05.2011 | Dokument om opvarmning |
| 11.04.2012 | Dokument til supplerings af Lokalplan 881 |
| 05.05.2012 | Etablering af støjafskærmning. |

3. SÆLGERS ERKLÆRINGER

- 3.1. Sælger erklærer,

at, der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.

at, der sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,

at der sælger bekendt, ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at der sælger bekendt ikke inden for de sidste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten,

at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning,

at der sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

at ejendommen forsynes med vand fra offentligt vandværk,

at ejendommen er tilsluttet offentlig kloak og renseanlæg,

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet. Lovligheden af bygningsarbejder, der er omfattet af Bygningsreglementet for småhuse, kan ikke forventes dokumenteret i form af ibrugtagningstilladelse,

at der ikke på ejendommen findes skov eller fredskovspligtigt areal,

4. OVERTAGELSE

- 4.1. Ejendommen overtages af køber den 1. august 2025 fra hvilken dato det solgte henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.
- 4.2. Såfremt ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.
- 4.3. Ejendommen er af sælger brandforsikret i Protector under police nr. 263864
- 4.4. Sælgerne vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen
- 4.5. Ejendommen overtages fri for lejemål af nogen art og afleveres i ryddeliggjort stand.
- 4.6. Parterne sørger for i forening at give forsyningsværkerne meddelelse om ejerskiftet.
- 4.7. Sælger afleverer på overtagelsesdagen samtlige nøgler til ejendommen.

4.8. Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- købesummen være indbetalt til Aarhus Kommune på det fremsendte indbetalingskort.
- køber have underskrevet skøde,
- køber have tegnet forsikring for det købte,

5. REFUSION

5.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

5.2. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Sælger senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

6. KØBESUMMEN

6.1. Købesummen er aftalt til kr. [xxxx] skriver [xxxx]

6.2. Købesummen skal indbetales på det til Køber fremsendte indbetalingskort, der kan ikke ske betaling på anden vis.

6.3. Købesummen og handlens øvrige omkostninger forfalder til betaling senest pr. overtagelsesdag den 1. august 2025.

7. GÆLDSFORPLIGTIGELSER

7.1. Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

7.2. Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber. Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, betales af køber fra overtagelsesdagen.

8. FORTRYDELSESRET

- 8.1. Køber bekræfter at have modtaget oplysninger om fortrydelsesret i h. t. bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Der underskrives særskilt dokument herom.

9. TILSTANDS- OG ELINSTALLATIONSRAPPORT

- 9.1. Køber bekræfter, at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet den 17. December 2024 af Boligstand ApS

At, køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af elinstallationsrapport for ejendommen, udarbejdet den 17. December 2024 af VISU-EI ApS

at køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring udarbejdet den Dansk Boligforsikring af 2. april 2025

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer, eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.

at køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

Køber er gjort bekendt med, at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, eller at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, eller at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller i elinstallationsrapporten.

Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Køberne vil i øvrigt kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, kan køber over for den bygningssagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeerstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

Modtagelsen af rapporten er ikke til hinder for, at køber efterfølgende over for sælger kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger for eksempel i købsaftalen har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

10. ENERGIMÆRKE

- 10.1. Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Køber har fået udleveret energimærke af 18.12.2024 . Køber kan ikke stille krav til sælger i anledning af rapportens indhold.

11. ØVRIGE VILKÅR:

- 11.1. Køber er bekendt med og accepterer, sælger intet kendskab har til ejendommen. Køber har haft mulighed for at gennemgå ejendommen forud for fremsendelse af købstilbud.
- 11.2. Køber erklærer på tro og love, at køber har bopæl her i landet eller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år.
- 12.3. Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker over for den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne i forhold til ejertid.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En eventuel efterregulering sker dog over for den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten.

- 12.4. Ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsordning. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets

stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses.

Eventuelle stigninger i ejendomsskatter har herudover kunnet indefrys i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysingsordning ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger skal dokumentere, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

- 12.5 Ejendommen er beliggende i lokalplan 881 delområde 1. I henhold til lokalplan 881 §12, stk.2 er der medlemspligt til områdets Grundejerforening "Grundejerforeningen Skovvænget & Vangsbovej".
- 12.6. Det gældende medlemskontingent til Grundejerforeningen Skovvænget & Vangsbovej udgør kr. 4.700/år – som opkræves hvert år den 30/6 og 31/12.

13. BERIGTIGELSE VED SÆLGER:

- 13.1. Sælger skal sørge for at udstede udkast til digitalt skøde, således at dette er klar til sælgers og købers signering senest d. 1. juli 2025.
- 13.2. Sælger og køber er pligtige til at signere endeligt skøde senest d. 15. juli 2025.
- 13.3. Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde signeret af sælger, når alle betaling er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.
- 13.4. Sælger anmelder først skøde til tinglysning, når den fulde købesum og tinglysningsafgiften er indbetalt til Sælger.

14. OMKOSTNINGER

- 14.1. Omkostninger til tinglysningsafgift af digitalt skøde betales af køber.
- 14.2. Hver part betaler sine egne advokatombkostninger.
- 14.3. Der har ikke medvirket mægler.

15. AFTALEGRUNDLAGET

- 15.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 15.2. 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, idet omfang det følger af disse regler.

16. UNDERSKRIFTER

Parterne tiltræder nærværende købsaftale digitalt via Penneo.

17. BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Tingbog af 2. april 2025

Bilag 2: Servitutter

Bilag 3: Plantegninger

Bilag 4: Ejendomsdatarapport

Bilag 5: Elinstallationsrapport

Bilag 6: Tilstandsrapport

Bilag 7: Energimærke

Bilag 8: Ejendommens BBR

Bilag 9: Oplysning om fortrydelsesfrist

Bilag 10: Bindende tilbud på betaling af ½ ejerskifteforsikring.

Bilag 11: Referat fra generalforsamling i grundejerforeningen af 30. april 2024

Bilag 12: Regnskab – Grundejerforening 2023

Bilag 13: Grundejerforeningens vedtægter.

Bilag 14: Lokalplan 881