



---

# KØBSAFTALE

---

AARHUS KOMMUNE

[ køber ]

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

1. EJENDOMMEN
2. EJENDOMMENS BENYTTELSE
3. SERVITUTTER
4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING
5. FORTIDSMINDER
6. OVERTAGELSES DAG
7. KØBESUMMEN
8. SKÆRINGS DATO
9. FORBUD MOD VIDERESALG
10. INKLUDERET I KØBESUMMEN
11. FORPLIGTELSE UDENFOR KØBESUMMEN
12. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER
13. AFTALEGRUNDLAGET
14. SOMMERHUSERKLÆRING
15. BETINGELSER
16. UNDERSKRIFTER

## **BILAGSOVERSIGT**

---

Bilag 1: Oversigtsplan samt måleblad – oktober 2019

Bilag 2: Parcelkort, Matrikulære forhold – Serinedalen nr. xxx

Bilag 3: Geoteknisk rapport for den enkelte grund – Serinedalen nr. xxx

Bilag 4: Geoteknisk rapport af 18.september 2019 – samlet for nr. 1 - 43

Bilag 5: Wadi/LAR (Lokalafledning af regnvand)

Bilag 6. Forsyningselskaber

Bilag 7: Beretning om forundersøgelse og udgravning - Moesgård Museum feb. 2017

Bilag 8: Deklaration af 28.07.1978 vedr. forsynings- og afløbsledning mv. vedr.nr. 1, 19, 21, 43

Bilag 9: Deklaration af 14.08.2019 vedr. byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg mv.

Bilag 10: Deklaration vedr. dok. til supplerings af lokalplanen 1020 – under tinglysning

Bilag 11: Grundejerforeningsvedtægter af 15. november 2019

Bilag 12: Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af 15. november 2019.

Nærværende købsaftale er den [ dato ] indgået mellem:

**Aarhus Kommune**

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger, Grundsalg

Karen Blixens Boulevard 7

8220 Brabrand

("Sælger")

og

[ køber ]

[ adresse ]

("Køber")

## 1. EJENDOMMEN

---

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. [xxx], Krekær By, Malling beliggende Serinedalen nr. XX, (herefter "Ejendommen"), og vist på udstykningskort af oktober 2019, udarbejdet af landinspektør jf. **bilag 1**.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [xxx] m<sup>2</sup>.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af lokalplan nr. 1020.
- 1.4. Ejendommen overdrages som den er og forefindes, medmindre andet fremgår af købsaftalen.
- 1.5. Køber har haft mulighed for at besigtige Ejendommen, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen.

## 2. EJENDOMMENS BENYTTELSE

---

- 2.1. Grunden må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan nr. 1020 og deklaration til supplerende af lokalplanen. Bilag 10.
- 2.2. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 1020, § 7, stk. 3-4. Det betyder bl.a., at terrænet ikke må ændres i en 0,5 meter bred zone langs grundens skel, samt at terrænet kun må reguleres 0,5 meter. Yderligere regulering af terrænet forudsætter en godkendelse fra Plan og Miljø, Byggeri.
- 2.3. De i salgsmaterialet angivne kotehøjder er vejledende.
- 2.4. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, jf. § 8. stk. 1 i lokalplan 1020.
- 2.5. Der gøres opmærksom på at der i lokalplan 1020 for området er beskrevet hvilken retningslinje der skal overholdes i forbindelse med det kommende husbyggeri herunder materialevalg mv. Lokalplanen er gældende i sin helhed. Dog vil Byggeri give en dispensation ved byggeansøgning til lokalplanens § 9.stk. 2, at man kan opføre et hus med sadeltag med en hældning på 25 grader.
- 2.6. Lokalafledning af regnvand skal håndteres som oplyst i lokalplan 1020, nærmere beskrevet i bilag 5. Evt. omfangsdræn udføres iht. Bygningsreglementet og DS 436 – Norm for dræning af bygværker m.v. Drænvand skal afledes til terræn via pumpe eller gravitation. Drænvandet afledes sammen med regnvandet til "*grøfter langs ejendommene.*"
- 2.7. Ifølge § 13 i lokalplan nr. 1020 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 2.7. Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn må dog suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet skal være lavere end det levende hegn og må ikke være synligt fra

udvendig side, jf. lokalplan nr. 1020 § 10 stk. 16. Hæk skal plantes 30 cm inde på egen grund mod vej og sti.

### **3. SERVITUTTER**

---

- 3.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger.

På grunden er tinglyst følgende servitutter:

28.07.1978                      Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. nr. 1, 19, 21, 43. Bilag 8

14.08.2019                      Servitut om byggeligt, forbud med videresalg og renholdelse. Bilag 9

Under tinglysning          Deklaration til supplerings af lokalplan 1020. Bilag 10

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

- 3.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

### **4. GEOTEKNISKE FORHOLD OG FORURENING**

---

- 4.1. Sælger påtager sig som udgangspunkt intet ansvar for geotekniske forhold og forureningsmæssige forhold eller for nogen jordbundsforhold i øvrigt på Ejendommen.

- 4.2. Sælger har foretaget en begrænset undersøgelse af Ejendommens geotekniske forhold og forureningsforhold. Der henvises til bilag 3.

Det fremgår af disse, at dybden til bæredygtige aflejringer er [ xxx ] meter.

Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

- 4.3. Hvis Køber konstaterer forhold vedrørende geotekniske forhold og/eller forureningsforhold på Ejendommen, der ikke fremgår af salgsmaterialet, herunder bilag 3 og 4, og disse forhold medfører meromkostninger til gennemførelse af Købers byggeri, anses sådanne meromkostninger for uforudsete. Sælger refunderer sådanne uforudsete meromkostninger der samlet *overstiger* 50.000 kr. inkl. moms, og som må anses for rimelige, efter en samlet vurdering, som en kulancemæssig refusion.

- 4.4. Sælger opfordrer derfor Køber til at foretage egne undersøgelser af grunden med henblik på at afklare, om der er forhold af betydning for det konkrete byggeri, i form af geotekniske forhold og/eller forureningsforhold, der vil fordyre det påtænkte byggeri. Køber afholder selv samtlige udgifter hertil.

4.5. Følgende, ikke udtømmende eksempler anses som minimum for *normale* funderingsarbejder, og udgifter til disse arbejder vil således ikke kunne betegnes som uforudsete meromkostninger som følge af geotekniske forhold:

- A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje og lignende) fra 0-1 meter under terræn på Ejendommen på tidspunktet for overtagelsesdagen, jf. punkt 5.
- B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer.
- C. Fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaviale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelsen af særlige projektkrav.
- D. Simple vandlænsning fra udgravninger.
- E. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
- F. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

4.6. Der kan kun opnås refusion til ekstrafunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse. Der gives således ikke refusion for ekstrafunderingsudgifter i forbindelse med opførelse af f.eks. garager/carporte, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybtliggende kloakledninger.

4.7. Hvis Køber konstaterer forhold, som kan give anledning til krav efter punkt 4.3. skal Køber straks orientere Sælger herom. Orienteringen skal indeholde et skøn over de samlede meromkostninger og det samlede forventede krav. Køber skal orientere Sælger om tidspunktet for gravearbejdets påbegyndelse, så Sælger kan foretage fornødne opmålinger af det blottede udgravningshul.

Eventuelle udgifter forbundet med arbejdets standsning, er sælger uvedkommende.

Sælgers mulighed for at foretage opmåling af det blottede udgravningshul, er en forudsætning for at opnå refusion.

4.8. Med henblik på at begrænse de samlede meromkostninger, er Sælger berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder m.v. Endvidere er Sælger berettiget til at anvis afværgeforanstaltninger for at begrænse meromkostningerne. Køber er forpligtet til at følge disse anvisninger, med mindre de, på ikke-uvæsentlig måde, forhindrer eller fordyrer Købers byggeri eller den forudsatte anvendelse af Ejendommen.

4.9. Til brug for beregning af kulancemæssige refusion skal fremsendes:

- Enhedsprisen (pr. m<sup>3</sup> i fast geometrisk mål) der omfatter:
  - udgravning
  - bortskaffelse af jord
  - levering af sand
  - indbygning af sandpude
  - komprimeringskontrol/afrømningskontrol
- Situationsplan der viser husets placering på grunden
- Dokumentation for, at ekstrafunderingsomkostningerne er betalt

Endelig kulancemæssig refusion foretages på baggrund af faktisk, dokumenterede udgifter.

4.10 Muligheden for refusion bortfalder, når grunden er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.

## 5. FORTIDSMINDER

---

5.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. bilag 6.

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

Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følge af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende.

## 6. OVERTAGELSESDAG

---

6.1. Grunden overtages af Køberen den **1. april 2020** i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Køberens regning og risiko.

6.2. Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved Købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal Køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til Sælger, ellers henligger retablering af disse for Købers regning.

6.3. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører henover de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

## 7. KØBESUMMEN

---

7.1. Købesummen udgør [ xxx ] kr.  
 med tillæg af 25 % moms [ xxx ] kr.  
 I alt inkl. moms [ xxx ] kr.



skriver [ xxxx ] 00/100 kroner.

7.2. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

## **8. SKÆRINGSDATO**

---

- 8.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.
- 8.2. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køberen beregnede skatter og afgifter i forhold til det, arealet ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.

## **9. FORBUD MOD VIDERESALG**

---

- 9.1. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen del heraf i ubebygget stand jf. servitut om byggepligt og forbud mod videresalg tinglyst 14.08.2019 jf. bilag 9.

## **10. INKLUDERET I KØBESUMMEN**

---

- 10.1. Tilslutningsbidrag til EL er betalt. Elkabel føres frem til grunden.
- 10.2. Tilslutningsbidrag til kloak er betalt. Regn- og spildevandsstik føres frem til grunden.
- 10.3. Tilslutningsbidrag til vand er betalt. Vandstik føres frem til grunden.
- 10.4. Fjernvarmestik føres frem til grunden.
- 10.5. Sælger anlægger en op til 6 meter bred overkørsel til grunden, når byggemodningen færdiggøres. Overkørslen er med hældning mod vejen. Der skal være fast belægning i form af fliser eller lignende i overkørslen fra kantsten og ind til grundskellet. Det er ikke tilladt at benytte granitskærver, grus eller lignende. Overkørselens placering anvises af Køberen. Hvis byggeriet først påbegyndes efter byggemodningens færdiggørelse, anlægges overkørslen af Køberen for egen regning.

Henvendelse om anlæg af overkørsel og asfaltrampe langs kantsten skal, sammen med oplysning om grundens adresse og kontaktoplysning på grundejer, fremsendes på mail til: MTM-Byggemodning [byggemodning@mtm.aarhus.dk](mailto:byggemodning@mtm.aarhus.dk)

- 10.6. Serinedalen er en privat fællesvej. Området vejbetjenes via Krekærlundsvej, som er en privat fælles vej.
- 10.7. Vej-, stianlæg og grønne områder uden for grunden bliver anlagt af Aarhus Kommune i overensstemmelse med det godkendte projekt. Disse anlæg bliver overdraget grundejerforeningen.

## **11. FORPLIGTELSER UDENFOR KØBESUMMEN**

---

- 11.1 Køberen afholder selv følgende udgifter:
  - 11.1.1. El: stikledning på grunden
  - 11.1.2. Kloak: Stikledninger på grunden
  - 11.1.3. Vand: Stikledning på grunden
  - 11.1.4. Fjernvarme: Tilslutningsbidrag og stikledning på grunden
  - 11.1.5. Telefon og TV: Udgifter i forbindelse med telefon- og TV-forsyning.

## **12. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER**

---

- 12.1. Afgiften ved tinglysning af skøde (1.750 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms) samt gebyr for oprettelse og ekspedition af skøde (1.753,80 kr. inkl. moms) betales af Køberen alene.
- 12.2. Omkostninger i forbindelse med ejendommens udstykning betales af Sælger.
- 12.3. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger i forbindelse med handlen.

## **13. AFTALEGRUNDLAGET**

---

- 13.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.
- 13.2. 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.

## **14. SOMMERHUSERKLÆRING**

---

- 14.1 Køber erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1. Ejendommen skal anvendes til opførelse af parcelhus til helårsbeboelse med henblik på videresalg.

## **15. BETINGELSER**

---

15.1 Handlen er betinget af Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen.

## 16. UNDERSKRIFTER

---

Dato:  
For Køber:

Dato:  
For Køber:

\_\_\_\_\_  
Køber

\_\_\_\_\_  
Køber

Dato:  
For Sælger: Aarhus Kommune

\_\_\_\_\_  
Bûnyamin Simsek  
Rådmand, Teknik og Miljø

\_\_\_\_\_  
Jesper Holmgaard, Grundsalg  
Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger