



KØBSAFTALE

Grålervænget/Parallelvej [XX], 8380 Trige

[XX.XX.2025]

AARHUS KOMMUNE

CVR 55133018

("Sælger")

og

[XX]

("Køber")

og

[XX]

("Køber")

i forening 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. GRUNDEJERFORENING
13. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER
14. AFTALEGRUNDLAGET
15. UNDERSKRIFTER

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Oversigtsplan

Bilag 2: Parcelkort, Matrikulære forhold

Bilag 3: Geoteknisk rapport for lokalplanområdet

Bilag 4: Forureningsudtalelse

Bilag 5: Forsyningsselskaber

Bilag 6: Arkæologisk forundersøgelse – Lergravvej, Trige

Bilag 7: Tingbog af [dato]

Bilag 8: Deklaration til supplering af lokalplan 1187

Bilag 9: Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse

Bilag 10: Grundejerforeningsvedtægter af juni 2025

Bilag 11: Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af juni 2025

Bilag 12: Nabo til Vejen

Nærværende købsaftale er den [XX] indgået mellem:

Aarhus Kommune

Bystrategi, Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
("Sælger")

og

[XX]
("Køber")

og

[XX]
("Køber")

i forening "Køber"

1. EJENDOMMEN

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede grund matr.nr. 16[xx] Trige By, Trige beliggende Grålervænget/Parallelvej [XX], 8380 Trige (herefter "Ejendommen"), som vist på oversigtsplan jf. bilag 1.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [XX] m² – jf. bilag 2 og bilag 7.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone og er i dag omfattet af lokalplan nr. 1187.
- 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. 1187 og deklaration til supplerende af lokalplanen. Bilag 8.
- 2.2. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 1187, § 7. Terrænregulering må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på indtil +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde

sted uden tilladelse. Dog må der ud mod vejskel, terrænreguleres med en halv meter helt ud til skel via støttemur.

Laves der terrænregulering eller indkørsel hvor der er etableret stik til ejendommen, er det ejers forpligtigelse at regulere stikledningernes placering således at de får den korrekte jorddækning efter endt terrænregulering.

- 2.3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, jf. § 8.2. i lokalplan 1187.
- 2.4. Der gøres opmærksom på at der i lokalplan 1187 for området er beskrevet hvilken retningslinjer der skal overholdes i forbindelse med det kommende husbyggeri herunder materialevalg mv.

Lokalplanen er gældende i sin helhed.

- 2.5. Lokalaflledning af regnvand skal håndteres som oplyst i lokalplan 1187.
- 2.7. Afskærmningen mellem private opholdsarealer og mod de fælles opholdsarealer må kun etableres som hækbeplantning på maksimalt op til 1,8 - 2,0 meter. Hækbeplantning mod vejareal må ikke være højere end 1,2 m og skal plantes 30 cm fra skel inde på egen grund. Hækbeplantningen skal bestå af hjemmehørende arter som f.eks. bøg, liguster, hyld, solstik og hassel (§10.2)
- 2.7. Der er facadebyggelinje noteret i lokalplanen på alle grunde i udstykningen. Der henvises til §§ 8.6 og 8.7.

3. SERVITUTTER

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

Der henvises i det hele til tingbogen – se bilag 7.

På grunden er tinglyst følgende servitutter:

02.09.2025	Deklaration til supplerende af lokalplan 1187
XX.09.2020	Servitut om byggeligt, tilbagesalg, forbud med videresalg og renholdelse

- 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. Der henvises til bilag 3. Sælger har indhentet en udtalelse om jordforurening og resultaterne heraf fremgår af bilag 4.
- 4.3. Sælger har intet kendskab til grundens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover hvad der fremgår af nærværende aftale med bilag, herunder særligt bilag 3 og 4.
- 4.4. Sælger påtager sig intet ansvar for grundens jordbundsforhold og jordforurening på grunden, og køber har ikke krav på at få dækket eventuelle udgifter som følge heraf til udbedringer, forbedringer eller lignende herunder udgifter til pilotering, fundering, sandpude, ekstra sokkel, bortkørsel af overskydende jordmaterialer, fremskaffelse af ekstra muld m.v., jf. dog punkt 4.6.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af jordbundsforhold eller jordforurening erstattes ikke af Sælger.

- 4.5. Sælger har ved salget ikke taget stilling til Købers nærmere anvendelse af grunden. Sælger opfordrer Køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med Købers påtænkte byggeri. Køber tilrådes til at afklare, om Købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund og om købers planer for grundens anvendelse kan imødekommes.

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser afholdes af Køber.

- 4.6. Køber kan inden 12 måneder efter overtagelsesdagen, og før byggeri igangsættes, træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger. Ved uforholdsmæssigt ekstra store omkostninger forstås meromkostninger (inklusive moms), der overstiger 20 procent af købesummen (inklusive moms).

Det er betingelse for Købers tiltræden:

- at Køber afholder alle omkostninger i forbindelse med tilbageskødningen,
- at Køber afholder Sælgers omkostninger og andre afledte udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, f.eks. udgifter til advokat og landinspektør, og

- at Køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Sælger.

Sælger forbeholder sig ret til at kontrollere/gennemgå købers dokumentation ved egne rådgivere forud for en godkendelse eller accept af købers tilbagetrædelse. Denne udgift vil ikke blive modregnet i en evt. tilbagebetaling.

- 4.7. Tilbagebetalingen af købesummen modregnes Sælgers krav i henhold til denne aftale eller øvrige krav efter andet grundlag. Købesummen frigives, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 4.8. Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis grunden ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening.
- 4.9. Ejendommen skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag.
- 4.10. Sælger skal have modtaget meddelelse om Købers ønske om tilbagetrædelse samt den angivne dokumentation inden 12 måneder efter overtagelsesdatoen.
- 4.11. Der ydes ikke refusion til Køber af afholdte ejendomsskatter mm. i ejerperioden.

5. FORTIDSMINDER

- 5.1. Moesgård Museum har foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen og udarbejdet en rapport, der beskriver disse forhold, jf. bilag 6.
- 5.2. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum.
- 5.3. 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. december 2025** 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 kr. [XX]
Med tillæg af moms 25% kr. [XX]

I alt inkl. moms kr. [XX]

skriver [XX] kroner 00/100.

- 7.2. Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen **den 1. december 2025.**

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 XX.09.2025 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. Tilslutningsbidrag til fjernvarme er ikke betalt. 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. Se bilag 12.

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

- 10.6. Grålervænget/Parallelvej er en privat fællesvej. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lergravvej mod vest og Parallelvej mod syd-øst, hvorfra der er forbindelse til det øvrige overordnede vejnet i Trige.
- 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. FORPLIGTELSE 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. Internet: Udgifter i forbindelse med tilkobling til internet.

12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1. Ifølge § 14.1 i lokalplan nr. 1187 er der stiftet en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen (§14.2).
- 12.2. Vedtægter for Grundejerforeningen er vedlagt som bilag 10.

13. HANDELENS BERIGTIGELSE OM OMKOSTNINGER

- 13.1. Afgiften ved tinglysning af skøde (1.850 kr. + 0,6 % af købesummen ekskl. moms) betales af Køberen alene.

13.2. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger i forbindelse med handlen.

14. AFTALEGRUNDLAGET

14.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

14.2. 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.

15. UNDERSKRIFTER

15.1. Parterne tiltræder nærværende købsaftale digitalt via Penneo.