Kommunens j.nr.: GEO-2026-007875
Dato: [indsæt]

BETINGET KØBSAFTALE – PARALLELVEJ 68

mellem

Aarhus Kommune

og

[køber]

Vedrørende salg af ejendommen matr.nr. 16ci Trige By, Trige, beliggende Parallelvej 68, 8380 Trige ("Ejendommen").

BILAG

Fælles bilagsoversigt for udbudsmaterialet. Nærværende købsaftale udgør bilag 2 til udbudsmaterialet; henvisninger til bilag nedenfor er henvisninger til udbudsmaterialets bilag.

Bilag 1	:	Udbudsbetingelser for Parallelvej 68
Bilag 2	:	Udkast til betinget købsaftale for Parallelvej 68
Bilag 3	:	Tilbudsblanket (efter tildeling: Købers underskrevne tilbud)
Bilag 4	:	Matrikelkort, oversigtsplan, målblad og koteplan (underbilag 4.1–4.3)
Bilag 5	:	Ejendomsdatarapport for Parallelvej 68, 8380 Trige
Bilag 6	:	Lokalplan nr. 1187 med kortbilag og kommuneplanramme 360122ER (underbilag 6.1–6.2)
Bilag 7	:	Tingbogsattest for matr.nr. 16ci Trige By, Trige, dateret 28. oktober 2026
Bilag 8	:	Tinglyste servitutter og deklarationer, herunder byggelinjer (1945 og 1957), adgangsbegrænsning (1962), fjernvarmeledning (1988), deklaration til supplering af lokalplan nr. 1187 (2025) og deklaration om byggepligt, tilbagesalg, videresalgsforbud og renholdelse (22.10.2026-1018193536) (underbilag 8.1–8.6)
Bilag 9	:	Tekniske og miljømæssige oplysninger: BBR-meddelelse, jordforureningsattest, kommunens forureningsudtalelse, geoteknisk rapport, arkæologisk forundersøgelse, LER-oplysninger og oversigt over forsyningsselskaber (underbilag 9.1–9.7)
Bilag 10	:	Vedtægter for Grundejerforeningen Lokalplan nr. 1187 af 25. juni 2025

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.

1.2. Sælger har gennemført offentligt udbud af ejendommen i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026 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

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, idet Køber har tilbudt den højeste pris for Ejendommen.
Udbuddet er gennemført med mindstepris og uden krav om aflevering af projektmateriale. Købers konkrete anvendelse og byggeri skal selvstændigt myndighedsgodkendes.

3. Ejendommen

3.1. Købsaftalen omfatter den ubebyggede ejendom matr.nr. 16ci Trige By, Trige, beliggende Parallelvej 68, 8380 Trige, med et registreret grundareal på 1.731 m² (BFE-nr. 100730856), jf. Bilag 4. Lokalplan nr. 1187 angiver for delområde III et samlet maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m². Køber skal selv afklare det konkrete byggeris muligheder med byggemyndigheden. Der stilles ikke krav om indlevering af projektmateriale i forbindelse med udbuddet. Henvisninger i den tinglyste deklaration til projektet i henhold til Købsaftalen forstås som det byggeri, køber lovligt realiserer på Ejendommen i overensstemmelse med købsaftalen, lokalplanen og myndighedstilladelserne. Denne

præcisering ændrer ikke deklarationens tinglyste ordlyd.

3.2. Ejendommen overdrages, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen, jf. pkt. 14.

3.3. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

3.4. Ejendomsdatarapporten indgår i salgsmaterialet som Bilag 5.

4. Plangrundlag

4.1. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025, kommuneplanramme 360122ER, og lokalplan nr. 1187, delområde III, jf. Bilag 6. Kommuneplanrammen angiver miljøklasse 2-4, mens lokalplanens bindende anvendelsesbestemmelser for delområde III fastlægger miljøklasse 2. Ejendommen udbydes til erhvervsformål i miljøklasse 2. Køber skal selv sikre, at den påtænkte anvendelse kan rummes inden for lokalplanen og øvrig gældende lovgivning. Lokalplanen fastlægger desuden rammer for blandt andet bebyggelse, parkering og befæstelse.

5. Miljøvurdering

5.1. Køber er bekendt med, at den påtænkte anvendelse af ejendommen og gennemførelse af et eventuelt projekt på ejendommen efter omstændighederne kan være omfattet af reglerne i miljøvurderingsloven, herunder krav om screening og eventuelt miljøvurdering. Køber er desuden bekendt med, at det efter miljøvurderingsloven påhviler bygherren at indgive de nødvendige oplysninger og ansøgninger til myndigheden.

5.2. Køber er bekendt med, at en eventuel myndighedsbehandling efter miljøvurderingsloven kan have betydning for tidsplanen for planlægning og gennemførelse af et projekt på ejendommen.

6. Servitutter

6.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder og forpligtelser, der hviler på Ejendommen. Der henvises til tingbogsattest for matr.nr. 16ci Trige By, Trige, jf. Bilag 7, samt tinglyste servitutdokumenter, jf. Bilag 8.

6.2. Køber er bekendt med og forpligtet til at respektere den på Ejendommen tinglyste deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse, jf. Bilag 8.

6.2.1. Den tinglyste deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse, jf. pkt. 13, er vedlagt som underbilag 8.6.

6.2.2. 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).

6.3. 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.

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

7. Jordbundsforhold og forurening

7.1. Den vedlagte geotekniske rapport fra NIRAS af 10. november 2023 er udarbejdet for lokalplanområdet og er ikke en selvstændig geoteknisk funderingsundersøgelse af matr.nr. 16ci. Køber skal selv foretage de undersøgelser, der er nødvendige for Købers projekt.

8. Ansvarsfraskrivelse

8.1. Ejendommen sælges uden ansvar fra Sælger.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

9. Arkæologi

9.1. Der er gennemført arkæologisk forundersøgelse af området ved Moesgaard Museum, jf. rapport FHM 6243 af 23. juni 2021. Moesgaard Museum har på baggrund af forundersøgelsen vurderet, at det undersøgte område, bortset fra området omkring de registrerede bebyggelsesspor, er færdigundersøgt og kan frigives. Ejendommen er beliggende inden for det frigivne område og er således omfattet af den arkæologiske frigivelse. Den arkæologiske rapport er vedlagt købsaftalen som bilag 9.

9.2. Køber skal overholde museumslovens regler ved eventuelle uventede fund under jordarbejder. Den arkæologiske frigivelse fremgår af Bilag 9.

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

9.4. Sælger påtager sig intet ansvar i den forbindelse. Enhver omkostning eller forsinkelse som følgende af eventuelle fortidsminder på Ejendommen, er således Sælger uvedkommende, jf. ligeledes pkt. 8.

10. Byggemodning

10.1. Omkostninger til byggemodning af Ejendommen er Sælger uvedkommende, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af nærværende købsaftale og dens bilag.

11. Forpligtelser udenfor købesummen

11.1. Køber er bekendt med, at Ejendommen overdrages uden garanti for etablerede forsyningstilslutninger eller tilgængelig forsyningskapacitet. Køber skal selv undersøge mulighederne for tilslutning til el, vand, fjernvarme og øvrige relevante forsyninger og indgå nødvendige aftaler med forsyningsselskaberne. Køber etablerer de for den påtænkte anvendelse nødvendige tilslutninger og afholder eventuelle tilslutningsbidrag og øvrige udgifter hertil, i det omfang disse ikke allerede er betalt.

Aarhus Vand A/S har oplyst, at der ikke er betalt tilslutningsbidrag for kloak vedrørende Ejendommen. Eventuelle tilslutningsbidrag opkræves efter de på opkrævningstidspunktet gældende takster og afholdes af Køber.
Køber etablerer 3 vejtræer mod Randersvej i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 4 og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om større løvfældende træer, plantebede og vækstforhold.
Køber etablerer den støjafskærmning mod Randersvej, der måtte være nødvendig for at overholde lokalplan nr. 1187's støjkrav. Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges areal til støjafskærmning langs Randersvej som vist på lokalplankort 1. Eventuel støjafskærmning placeres mindst 1 meter inde på lokalplanområdet og skal fremstå begrønnet med stedsegrønne klatreplanter. Den konkrete nødvendighed og udformning afklares ved myndighedsbehandlingen af Købers projekt.

12. Grundejerforening

12.1. Køber er bekendt med, at Ejendommen er omfattet af Grundejerforeningen Lokalplan nr. 1187, og at der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

12.2. Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i de rettigheder og forpligtelser, der følger af grundejerforeningens til enhver tid gældende vedtægter.

12.3. Grundejerforeningens vedtægter af 25. juni 2025 er vedlagt som Bilag 10.

13. Byggepligt, tilbagesalg, videresalg og renholdelse

13.1. Ejeren af Ejendommen er forpligtet til at opføre et byggeri på Ejendommen, og ejeren af Ejendommen er i den forbindelse forpligtet til:

13.1.1. At påbegynde støbning af fundament til projektet i henhold til Købsaftalen inden 1 år fra Overtagelsesdagen.

13.1.2. At færdiggøre projektet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse, der muliggør 100 % af anvendelsen af projektet i henhold til Købsaftalen, senest 3 år fra Overtagelsesdagen.

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

13.3. 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.

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

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

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

13.7. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.

13.8. 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.

13.9. 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.

13.10. 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.

13.11. 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.

13.12. Deklarationen er tinglyst den 22. oktober 2026 med Aarhus Kommune som påtaleberettiget.

13.13. Deklarationen aflyses, når der er fremsendt dokumentation for ibrugtagningstilladelse til byggeriet på Ejendommen.

13.14. Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg samt renholdelse er tinglyst på Ejendommen med Aarhus Kommune, Teknik og Miljø som påtaleberettiget, jf. Bilag 8.

14. Overtagelsesdag

14.1. Køber overtager Ejendommen den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor samtlige betingelser i nærværende købsaftales pkt. 17 er opfyldt (”Overtagelsesdagen”).

14.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

15. Købesummen

15.1. Købesummen er den samlede pris for Ejendommen, som Køber har tilbudt ved det offentlige udbud, jf. Bilag 3. Mindsteprisen var 700.000 kr. ekskl. moms. Der afgives ikke tilbud pr. m² grundareal eller pr. etagemeter.

15.2. Købesummen udgør [tilbudt samlet købesum] kr. ekskl. moms.
med tillæg af 25 % moms [indsæt] kr.

I alt inkl. moms [indsæt] kr.

15.3. 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.

15.4. 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.

16. Refusionsopgørelse

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

17. Betingelser

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

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

17.3. Opfyldes betingelsen i nærværende pkt. 17.1 ikke, er Sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale. Træder Sælger tilbage fra aftalen i medfør af denne bestemmelse, kan ingen af parterne rette krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser.

18. Berigtigelse

18.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skøde.

18.2. Når alle betingelser, jf. pkt. 17, er opfyldte, og købesummen, jf. pkt. 15, er betalt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen.

19. Erklæringer

19.1. Køber erklærer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven"), at den erhvervede ejendom skal anvendes til, hvorfor denne ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1.

20. Handlens omkostninger

20.1. Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet. Det gælder også tinglysningsafgift ved en

eventuel tilbageskødning, hvis en af parterne træder tilbage fra handlen, jf. pkt. 17.3, i det omfang tinglysningsafgiften ikke godtgøres af SKAT.

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

21. Aftalegrundlaget

21.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag.

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

21.3. Hvis der er uoverensstemmelser mellem bestemmelserne i nærværende købsaftale og Købers tilbud, jf. Bilag 3, har nærværende købsaftale forrang.

21.4. 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.

22. Værneting

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

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

23. Underskrifter

23.1. Aftalen underskrives digitalt.