



Tinglysningsafgift:

Udvikling, Miljø og Teknik
Jura og Fast Ejendom
Laksetorvet
8900 Randers C
byggegrunde@randers.dk

Telefon +45 8915 1515

www.randers.dk

KØBSAFTALE

Høgshøjvej [...], 8981 Spentrup

**Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C
CVR. 29189668**

sælger og endeligt overdrager herved til

**[navn]
[adresse]
[postnummer og by]**

og

**[navn]
[adresse]
[postnummer og by]**

[i lige sameje] matr.nr. [...], Jennum By, Spentrup.

Bilagsoversigt

Standard bilag til købsaftale

- Bilag 1: Måleblad af marts 2022
- Bilag 2: Oversigt over boringer 20.05.2021
- Bilag 3: Kloakplan 29.11.2021
- Bilag 4: Ledningsplan
- Bilag 5a: Spildevandsplan 2009-2012
- Bilag 5b: Tillæg 13 til Spildevandsplan
- Bilag 6a: Servitut af 25.10.2022 vedr. grundejerforening, byggepligt mv.
- Bilag 6b: Servitut af 02.02.1998 vedr. luftfartshindringer
- Bilag 7: Vedtægter for grundejerforening.
- Bilag 8: Afgørelse om reduktion af skovbyggelinjer
- Bilag 9: Lokalplan 535

Individuelle bilag til købsaftale

- Parcelrapport med grundspecifikke informationer for den enkelte grund.
- Underskrevet tilbudsformular med fortrydelsesretsskema.
- Accept af købstilbud.
- Skitse overkørsel og sti

1. Ejendommen

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. [...], Jennum By, Spentrup, beliggende Høgshøjvej [...], 8981 Spentrup - (herefter "Ejendommen"), som vist på måleblad af marts 2022, udarbejdet af landinspektørfirmaet Bjørn Christiansen jf. **bilag 1**.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [...] m².
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone. Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 535, og der henvises generelt hertil.

Sælger gør særskilt opmærksom på, at gang- og cykeltunnel under Birke Allé, der er nævnt i lokalplan 535, bliver erstattet af en krydsningshelle med tilhørende støjsluser ud for boligområdet på Bisagervej.

- 1.4. Ejendommen overdrages som den er og forefindes med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger. Der foretages ikke græsklipning, planering eller lignende inden Købers overtagelse. Grønne og usolgte arealer vedligeholdes af Sælger i den almindelige turnus for grønne arealer svarende til 2 gange årligt indtil overtagelse.
- 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. Ejendommen må alene benyttes og bebygges i overensstemmelse med lokalplan 535. Ifølge lokalplanen kan den kun anvendes til boligformål (**bilag 9**).
- 2.2. Ved terrænregulering af parcellerne skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb med videre.

Ved terrænreguleringer skal der om nødvendigt sættes støttemure, så terrænreguleringen ikke går ud over egen parcel ligesom at støttemure m.m. skal placeres på egen parcel. Dette gælder både mod naboer, veje, stier, grønne områder m.v.

Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med § 9, stk. 7 i lokalplan 535.

- 2.3. For bebyggelsesprocent henvises til § 7, stk. 1 i lokalplan 535.
- 2.4. Ifølge lokalplan 535 §11 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Grundejerforeningen er stiftet. Vedtægter ses som **bilag 7**.
- 2.5. På de yderste parceller i delområde 1, mod nord ud mod gravhøjen Høgshøj, må der ikke etableres hæk eller hæklignende beplantning indtil 5 m fra skel, som vist på kortbilag 2 til lokalplan. Dette gælder for Høgshøjvej 7, 9, 11, 13, 15 og 17.

3. Servitutter

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

På Ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

- | | |
|-----------------------|--|
| 25.10.2022-1014344480 | vedr. grundejerforening, byggepligt, videresalgsforbud mv. (bilag 6a). |
| 02.02.1998-1515-68 | Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (bilag 6b) |

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

- 4.1. På Ejendommen er der udført geoteknisk prøveboring, og denne giver kun et præcist billede af funderingsforholdene på borestedet. Boreprøver benævnt parcelrapporter er vedlagt salgsmaterialet og har været tilgængelige for Køber på salgstidspunktet. Oversigt over boringer i området ses som **bilag 2**. Parcelrapport for Høgshøjvej [...] vedlægges købsaftalen som individuelt bilag.

- 4.2. Sælger påtager sig ikke yderligere ansvar for jordbundsforholdene. Sælger opfordrer derfor Køber til at foretage egne undersøgelser af Ejendommen 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 udgifterne hertil.
- 4.3. Hvis Køber efter overtagelsen får ukendte og væsentligt forøgede udgifter i forbindelse med funderingen, vil Sælger pr. kulance kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ukendte og væsentlige forhold skal her forstås som forhold, der ikke fremgår af den foreliggende geotekniske rapport, og som der ikke er taget højde for i udbudsprisen.
- 4.4. Der er kun tale om ekstrarfundering, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes desuden:

- 4.4.1. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 90 cm under den solgte Ejendoms terræn på salgstidspunktet.
- 4.4.2. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer.
- 4.4.3. Fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde o. lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri, punktbelastninger eller opfyldelse af særlige projektkrav.
- 4.4.4. Simple vandlæsning fra udgravninger.
- 4.4.5. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, såfremt en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
- 4.4.6. Opfyld af hensyn til skrånende terræn.

Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, ikke lever op til konkrete projektkrav.

- 4.5. Der kan kun opnås refusion til ekstrarunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse. Der gives således ikke refusion for ekstrarunderingsudgifter i forbindelse med opførelse af f.eks. garager/carporte, udhuse, parkeringsanlæg, veje, overkørsler eller tekniske installationer, herunder dybtliggende kloakledninger.
- 4.6. Muligheden for refusion bortfalder, når Ejendommen er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.
- 4.7. Den kulancemæssige refusion fastsættes som et, af Sælger anslået værditab, som Køber måtte lide ved at have købt en Ejendom med et ukendt væsentlig forhold, og er således ikke nødvendigvis forbundet med den faktiske udgift til ekstrarundering af Købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod Sælger inden 4 måneder efter overtagelsesdagen vedlagt nødvendig dokumentation.

Til brug for beregning af kulancemæssige refusion skal fremsendes enhedsprisen (pr. m³ i fast geometrisk mål) der omfatter:

- 1) udgravning
- 2) bortskaffelse af jord
- 3) levering af sand
- 4) indbygning af sandpude
- 5) komprimeringskontrol/afrømningskontrol
- 6) situationsplan der viser husets placering på grunden
- 7) dokumentation for, at ekstrarunderingsomkostningerne er betalt.

En evt. kompensation kan udbetales, når funderingen er udført.

- 4.8. Sælger har ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe Ejendommen, hvis Købers geotekniske undersøgelser viser, at Købers projekt ikke - eller kun med meget store ekstraudgifter - kan realiseres. Meget store ekstraudgifter skal her forstås som 50% af Ejendommens udbudspris eller derover.

5. Fortidsminder

- 5.1. Museum Østjylland har foretaget arkæologisk udgravning af området og det er frigivet til salg. Museets rapport for forundersøgelsen er endnu ikke færdiggjort. Køber accepterer ved køb af grund, at der endnu ikke foreligger en rapport.

Sælger oplyser, at området er af større arkæologisk interesse.

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

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. Ejendommen overtages af Køber den [...] i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra overtagelsesdagen at regne for Købers regning og risiko. Ejendommen skal vedligeholdes i fornødent omfang fra overtagelsestidspunktet, således at naboejendomme ikke påføres væsentlige gener fra Ejendommens beplantning (frøspredning fra ukrudtsplanter, skygge eller grådighed fra bevoksning m.v.).

Endvidere må Ejendommen eller ubebyggede naboejendomme, ikke benyttes til henlæggelse af affald, og der må ikke forefindes oplag, der ikke vedrører Ejendommens lovlige anvendelse. Nærværende bestemmelse vedrørende vedligeholdelse er gældende for den til enhver tid værende ejer af Ejendommen.

- 6.2. Køber skal kontrollere, at Ejendommens skelpæle er i behold ved Købers overtagelse. 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 er ansvarlig for, at dennes entreprenører ikke kører henover de andre parceller, de grønne områder, de anlagte stier, fortove, kantsten mv.

7. Købesummen

- 7.1. Købesummen inkluderet tilslutningsafgifter udgør med tillæg af 25 % moms kr. i alt [...].
- 7.2. Køber betaler kr. 30.000,00 i depositum ved nærværende købsaftales underskrift.

Depositum kr. 30.000,00 overføres til Sælgers konto i Nordea: 2212 - 59 08 76 49 88 mrk. "**Depositum Høgshøjvej [...]**."

- 7.3. Restkøbesummen, der beløber sig til kr. [...], betales kontant på overtagelsesdagen.

Der fremsendes faktura til Købers e-Boks ca. 14 dage før overtagelsesdato på restkøbesummen inkl. tilslutningsafgifter og tinglysningsafgift. Adkomst til Ejendommen er betinget af restkøbesummens betaling.

- 7.4. Hvis der er aftalt overtagelse 3-6 måneder efter indgåelse af aftale, skal Køber stille bankgaranti for restkøbesummens betaling. Denne fremsendes til Sælger på byggegrunde@randers.dk i forlængelse af købsaftalens underskrift.

8. Inkluderet i købesummen

- 8.1. Tilslutningsbidrag til kloak og regnvand er betalt. Regn- og spildevandsstik er ført frem til Ejendommens skelbrønd. Tilslutningsafgiften til kloak svarer til tilslutningsafgift for én boligenhed.
- 8.2. Tilslutningsafgift til vand er betalt. Vandstik er ført frem til Ejendommens skel. Tilslutningsafgiften til vand svarer til tilslutningsafgift for én boligenhed.
- 8.3. Tilslutningsafgifterne til el er betalt. Der er ført stikledning fra elskab frem til Ejendommens skel. Tillslutningsafgiften svarer til tilslutning til én boligenhed.
- 8.4. Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil Sælger foranledige, at vejene i området bliver færdiggjort. Kørebanen belægges med asfaltslidlag og afgrænses med kantsten.
- 8.5. Købesummen dækker - ud over selve Ejendommen - anlæg af veje, stier og fællesarealer. Veje-, stianlæg og grønne områder uden for grunden bliver anlagt af Sælger. Disse anlæg bliver overdraget til grundejerforeningen.

9. Betalinger ud over købesummen

- 9.1. Køberen afholder selv følgende udgifter:
- 9.1.1. Varme: Der er individuel opvarmning af bebyggelse i udstykningsområdet.
- 9.1.2. Internet/fiber/TV:
Køber afholder selv udgift til anlæg af internet/fiber mv.

- 9.2. Generelt gælder det for alle tilslutninger, at Køber ud over købesummen skal betale udgifterne ved ledningsføringer fra stik i vejen samt ledningsføringer over selve Ejendommen til den påtænkte bebyggelse.
- 9.3. Køber skal selv anlægge indkørsel. Placeringen skal forlods godkendes af Kommunen. Det er købers ansvar at sikre sig, at placering af indkørsel overholder lokalplanen, hvorfor Køber opfordres til at læse lokalplanen grundigt.

Skulle placering af indkørsel medføre et ønske fra Køber om flytning af master, skabe, træer m.v. dækkes disse udgifter af Køber.

Overkørselens bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig. Se **vedlagte bilag** med skitse overkørsel og sti.

Overfladevand fra indkørslen skal holdes på egen grund.

I forbindelse med Sælgers færdiggørelse af området, vil vejen blive hævet. Sælger vil i den forbindelse lave en tilpasning af belægningen i indkørslen mellem vejkanten og skel. Skal der ske justeringer af mere påhviler dette Køber.

- 9.4. Bebyggelsen vejbetjenes fra kommunevejen Birke Allé via den private fællesvej Høgshøjvej. Alle veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje, hvis drift og vedligeholdelse bliver pålagt grundejerforeningen.

10. Forbud mod videresalg og byggepligt

- 10.1. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen del heraf i ubebygget stand jf. servitut om byggepligt og forbud mod videresalg tinglyst 25.10.2022 jf. **bilag 6a**.
- 10.2. Køber af Ejendommen forpligter sig til senest 18 måneder efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på Ejendommen. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter.

Såfremt bebyggelse ikke er påbegyndt senest 18 måneder overtagelsesdagen og fuldført inden for rimelig tid herefter, eller Køber ønsker at afhænde Ejendommen i ubebygget stand, har Sælger tilbagekøbsret, men ikke pligt, til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af tinglysningsafgift vedrørende tilbagekøb.

Påbegyndelse af byggeprojekt regnes fra det tidspunkt, der er ansøgt om byggetilladelse.

11. Skæringsdato

- 11.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.
- 11.2. Ejendommen er endnu ikke særskilt vurderet. Ejendomsværdien svarer efter Sælger og Købers bedste overbevisning til den aftalte købesum. Indtil særskilt skatteansættelse finder sted, betaler Køberen beregnede skatter og afgifter i forhold til det, Ejendommen ville være pålignet som privatejet areal, hvilken beregning foretages ud fra størrelse og beliggenhed.

12. Handlens berigtigelse og omkostninger

- 12.1. De med denne overdragelse forbundne udgifter til tinglysning af skøde betales af Køber. Sælger sørger for handlens berigtigelse ved tinglysning af skøde. Tinglysningsafgiften udgør aktuelt 0,6 % af købesummen ex. moms samt fast grundbeløb kr. 1.850,00. (2024 niveau).
- 12.2. Sælger har afholdt udgifter til udstykning og byggemodning af området. Hver af parterne afholder i øvrigt sine omkostninger.
- 12.3. Sælger deltager ikke i advokatomkostninger i forbindelse med handlen.

13. Aftalegrundlaget

- 13.1. Nærværende købsaftale med bilag udgør samlet parternes aftalegrundlag. Ved Købers underskrift bekræfter denne, at have gjort sig bekendt med alle dokumenter. Ved evt. uoverensstemmelser har indholdet i dette dokument (købsaftalen) forrang.
- 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, i det omfang det følger af disse regler.

14. Underskrifter

Som Køber, den

[...]

[...]

Som Sælger: RANDERS BYRÅD, den

Torben Hansen
Borgmester

Inge Qvortrup
Konst. Sektionsleder Jura og Fast Ejendom