



Tinglysningsafgift:

Udvikling, Miljø og Teknik  
Jura og Fast Ejendom  
Laksetorvet  
8900 Randers C  
[byggegrunde@randers.dk](mailto:byggegrunde@randers.dk)

Telefon +45 8915 1515

[www.randers.dk](http://www.randers.dk)

## KØBSAFTALE

Belgiervej 11, Assentoft, 8960 Randers SØ

Randers Kommune  
Laksetorvet  
8900 Randers C  
CVR. 29189668

sælger og overdrager endeligt herved til

[navn]  
[adresse]  
[postnummer og by]

og

[navn]  
[adresse]  
[postnummer og by]

[i lige sameje] matr.nr. 2bl Drastrup By, Essenbæk.

## Bilagsoversigt

### Standard bilag til købsaftale

- Bilag 1: BBR-meddelelse
- Bilag 2: Tingbog
- Bilag 3: Deklaration
- Bilag 4: Vedtægter for Grundejerforeningen Hestekvarteret, Drastrup
- Bilag 5: Jordforureningsattest af 15.05.2024
- Bilag 6: Matrikelkort
- Bilag 7: Lokalplan nr. 531

### Individuelle bilag til købsaftale

- Bilag 13: Fortrydelsesretsskema
- Bilag 14: Accept af købstilbud

## 1. Ejendommen

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. 2bl Drastrup By, Essenbæk, beliggende Belgiervej 11, 8960 Randers SØ (herefter "Ejendommen"), som vist på matrikelkort **jf. bilag 6**.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør 956 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone. Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 531, og der henvises generelt hertil. **Jf. bilag 7**.
- 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 531. Foruden benyttelse til boligformål må ejendommen anvendes til virksomhedsdrift efter nærmere regulering som fastsat i lokalplanens pkt. 3.7 (**bilag 7**).
- 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.
- 2.3. For bebyggelsesprocent henvises til § 7, stk. 1 i lokalplanen (**bilag 7**).

- 2.4. Ifølge deklarationen om grundejerforening og regnvandslav mv. pkt. 1.2 er der medlemspligt til grundejerforening Hestekvarteret Drastrup **(bilag 3)**. Grundejerforeningen Hestekvarteret Drastrup er stiftet og har CVR. 40086781. Vedtægterne ses som **(bilag 4)**.
- 2.5. Ifølge deklarationen om grundejerforening og regnvandslav mv. §2 er der medlemspligt til regnvandslav for alle grundejere i lokalplansområdet **(bilag 3)**.

### 3. Servitutter

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

På Ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

02.11.2015-1006857023 Deklaration om grundejerforening og regnvandslav mv. **(bilag 3)**

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 ikke udført geoteknisk prøveboring. Sælger påtager sig ikke 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.
- 4.2. Hvis Køber efter overtagelsen får ukendte og væsentligt problemer med funderingen, kan Sælger pr. kulance kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes af kommunen som et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel og er således ikke forbundet med den faktiske udgift til ekstrarundering af købers konkrete projekt.

- 4.3. Der er kun tale om ekstrafundering, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn.

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

- 4.3.1. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 90 cm under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet.
- 4.3.2. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer.
- 4.3.3. 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.
- 4.3.4. Simple vandlæsning fra udgravninger.
- 4.3.5. Omlægning af fungerende drænledninger som måtte findes i jorden, hvis en sådan omlægning er nødvendig for opretholdelse af fungerende dræn i området.
- 4.3.6. 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.

- 4.4. 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.
- 4.5. Muligheden for refusion bortfalder, når Ejendommen er bebygget. Der kan således ikke opnås refusion ved senere tilbygninger mv.
- 4.6. 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 ekstrafundering 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. m<sup>3</sup> 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.

- 4.7. 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. 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. Overkørsel

Køber skal selv anlægge indkørsel. Placeringen skal forlods godkendes af Randers Kommunes vejmyndighed.

Det er købers ansvar at sikre sig, at placering af indkørsel overholder lokalplanen, hvorfor Køber opfordres til at læse lokalplanen grundigt.

jf. lokalplan 531 §5.7 må der højst etableres én overkørsel til boligvej for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

Overfladevand fra indkørslen skal holdes på egen grund.

## 7. Midlertidig etableret vendeplads

- 7.1. På ejendommen er der etableret en midlertidig vendeplads. Vendepladsen vil snarest muligt efter købsaftalens indgåelse blive fjernet fra ejendommen.

## 8. Overtagelsesdag

- 8.1. 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.

- 8.2. 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.
- 8.3. Køber er ansvarlig for, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder, de anlagte stier, fortøve, kantsten mv.

## 9. Købesummen

- 9.1. Købesummen inkluderet tilslutningsafgifter udgør med tillæg af 25 % moms kr. i alt [...].
- 9.2. 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 Belgiervej 11.**"

- 9.3. 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.

- 9.4. 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](mailto:byggegrunde@randers.dk) i forlængelse af købsaftalens underskrift.

## 10. Inkluderet i købesummen

- 10.1. 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.

## 11. Betalinger ud over købesummen

- 11.1. Køberen afholder selv følgende udgifter:

11.1.1 Tilslutningsafgifter:

Der er ikke afholdt omkostninger til tilslutning. Køber afholder selv alle udgifter forbundet med tilslutning og opfordres hermed til at tage kontakt til de relevante værker.

11.1.2.Varme:

Verdo oplyser at de forventer at kunne tilbyde at tilslutte boligen til fjernvarme i efteråret 2025. Køber indgår selv aftale om leverance, ligesom køber afholder alle udgifter forbundet med tilslutning til fjernvarme.

11.1.3.Internet/fiber/TV:

Køber afholder selv udgift til anlæg af internet/fiber mv.

- 11.2. 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.

- 11.3. Køber skal selv anlægge indkørsel. Indkørslens placering skal forlods godkendes af Sælger.



Henvendelse om anlæg af overkørsel og evt. asfaltrampe langs vejen skal, sammen med oplysning om Ejendommens adresse og kontaktoplysning på Køber, fremsendes på mail til: [veje.og.trafik@randers.dk](mailto:veje.og.trafik@randers.dk)

## 12. Forbud mod videresalg og byggepligt

- 12.1. Køber er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, eller nogen del heraf i ubebygget stand jf. §5 *Forbud mod videresalg i ubebygget stand* i Deklaration om grundejerforening og regnvandslav mv. **(Bilag 3)**.
- 12.2. Køber af Ejendommen forpligter sig til senest 18 måneder efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på Ejendommen. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter. Jf. §6 *Byggepligt og tilbagekøbsret* i Deklaration om grundejerforening og regnvandslav mv. **(Bilag 3)**.

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.

## 13. Skæringsdato

- 13.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.
- 13.2. Ifølge den foreløbige 2022-vurdering udgør grundværdien 736.000kr.

## 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 advokatombkostninger 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**  
Sektionsleder Stab, Jura og Fast Ejendom

Udskast