



Tinglysningsafgift:

Udvikling, Miljø og
Teknik
Jura og Fast Ejendom
Laksetorvet
8900 Randers C
Byggegrunde@randers.dk
Telefon: +45 8915 1515

Købsaftale

Hasselvænget x, 8990 Fårup

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

Sælger og overdrager endeligt matrikel x til

(Navn)

(Adresse)

(Postnummer og by)

Og

(Navn)

(Adresse)

(Postnummer og by)

[i lige sameje] matr.nr. [...], Fårup By, Fårup med et areal på [...]

Bilagsoversigt

Standard bilag til købsaftale

Bilag 1: Måleblad 22.12.2025

Bilag 2: Oversigtskort over spildevands- og regnvandskloakering 22.12.2025

Bilag 3: Ledningspakke 09.12.2025

Bilag 4: Spildevandsplan 2009-2012

Bilag 5: Tillæg til Spildevandsplan for Randers Kommune 2009-2012 nr. 17.2015

Bilag 6: Kortbilag spildevandsplan nr. 211

Bilag 7: Deklaration vedr. tilbagekøbsret, byggepligt mv.

Bilag 8: Partiel Byplanvedtægt nr. 4 Boligområde Fårup 1974

Individuelle bilag til købsaftale

Bilag 9: Underskrevet tilbudsformular med fortrydelsesretsskema.

Bilag 10: Accept af købstilbud.

1. Ejendommen

- 1.1 Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr. nr. [...], Fårup By, Fårup, beliggende Hasselvænget [...], 8990, Fårup - (herefter "Ejendommen"), som vist på måleblad af 22.12.2025 bilag 1.
- 1.2 Ejendommens grundareal udgør [...] m².
- 1.3 Ejendommen er beliggende i byzone. Bestemmelser for området fremgår af partiel Byplanvedtægt nr. 4 Boligområde Fårup 1974 og der henvises generelt hertil.
- 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.
- 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 partiel Byplanvedtægt nr. 4 Boligområde Fårup 1974, Ifølge den partielle byplanvedtægt kan Ejendommen kun anvendes til boligformål (bilag 8).
- 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 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 gældende lovgivning.
- 2.3 For bebyggelsesprocent henvises til §5 stk. 1 partiel byplanvedtægt nr. 4 Boligområde Fårup 1974.

3. Servitutter

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

På Ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

- 17.09.1975-7794-68 vedr. Byplanvedtægt nr. 4.
- 26.01.1977-816-68 vedr. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 08.06.1977-5225-68 Dok om kloakering mv. (vedrører kun nr.21)

Der henvises i øvrigt til Ejendommens blad i tingbogen.

3.2 Inden skøde udstedes, vil der blive tinglyst deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret mv. svarende til bilag 7, hvilket køber accepterer. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke, i øvrigt, er utinglyste rettigheder og forpligtelser på Ejendommen.

4. Geotekniske forhold

4.1 Der er ikke udført geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Sælger påtager sig ikke noget 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 forøgede udgifter til ekstra fundering, vil Sælger pr. kulance kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

4.3 Der er kun tale om ekstrarfundering, når funderingsdybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn. Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes desuden:

- a) Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 90 cm under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet.
- b) Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer.
- c) 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.
- d) Simpel vandlæsning 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.

4.4 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.

4.5 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 ekstrarundering af Købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod Sælger inden 4 måneder efter overtagelsesdagen vedlagt nødvendig dokumentation.

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

- 1) Udgravning.
- 2) Bortskaffelse af jord.
- 3) Indbygning af sandpude.
- 4) Levering af sand.
- 5) Komprimeringskontrol/afstrømningskontrol.
- 6) Situationsplan der viser husets placering på grunden.
- 7) Dokumentation for, at ekstrarunderingsomkostningerne er betalt.

En evt. compensation 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

5.2 Museum Østjylland har ikke foretaget en arkæologisk vurdering af Ejendommen hvorfor Køber opfordres til at kontakte Museum Østjylland med henblik på at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af ejendommen. Omkostningerne hertil påhviler Køber.

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. Ved rettidig og relevant reklamation sørger Sælger for retablering af skelpæle.

6.3 Køber er ansvarlig for, at dennes entreprenører ikke kører hen over andre parceller, grønne områder, anlagte stier, fortove, kantsten mv.

7. Købesummen

7.1 Købesummen eksklusiv tilslutningsafgifter udgør, med tillæg af 25 % moms, kr. i alt [...]

7.2 Køber betaler kr. 30.000,00 i depositum ved nærværende købsaftales underskrift.

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 Der er forudbetalt tilslutningsafgift til el, svarende til 3 Amp., på ejendommen. Der må påregnes yderligere afgift for differencen mellem forudbetalte Amp. og op til købers ønskede strømforsyning. I øvrigt henvises der til forsyningsselskabernes gældende takstblad.

9. Betalinger ud over købesummen

9.1 Køberen afholder selv følgende udgifter:

9.1.1 Tilslutningsbidrag til kloak, regn- og spildevandsstik.

9.1.2 Tilslutningsafgift til vand.

9.1.3 El: Køber afholder selv udgift til stikledning fra elskab uden for skel samt yderligere tilslutningsafgift jf. §8.

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

Overfladevand fra indkørslen skal holdes på egen grund.

9.4 Bebyggelsen vejbetjenes fra Hasselvænget

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 jf. **bilag 7**.

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 forløbelig vurderet til [...]. Den aftalte købesum udgør efter Sælger og Købers bedste overbevisning markedsværdien.

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.

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

(...)

(...)

Randers Kommune

Som Sælger: RANDERS BYRÅD, den

Rosa Lykke Yde
Borgmester

Inge Qvortrup
Sektionsleder Stab, Jura og Fast Ejendom