



Tinglysningsafgift:

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

Telefon +45 8915 1515

www.randers.dk

KØBSAFTALE

Del af Clausholmvej 11, 8960 Randers SØ

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

sælger og endeligt overdrager herved til

**Navn
Adresse
By**

Del areal af matr.nr. 8n, Krstrup By, Krstrup

Bilagsoversigt

Standard bilag til købsaftale

Bilag 1: BBR-meddelelse

Bilag 2: Tingbogsattest

Bilag 2a: Servitut 13. juni 1952

Bilag 2b: Servitut 4. januar 1972

Bilag 2c: Servitut 31. januar 1977

Bilag 3: Matrikelkort

Bilag 4: Jordforureningstest af 12. marts 2025

Bilag 5. Generelle vilkår for salg af erhvervsjord

Individuelle bilag til købsaftale

Underskrevet fortrydelsesretsskema.

Tilbud samt accept af købstilbud.

1. Ejendommen

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, Clausholmvej 11, 8960 Randers SØ, matr.nr. 8n, Krstrup By, Krstrup (del deraf) som vist på bilag 3. (herefter ejendommen)
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør ca. 763 m², heraf vej ca. 136 m² idet den del af den nuværende matrikel der er omfattet af vejbeskyttelseslinje, ikke er omfattet af det udbudte areal.
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone.
- 1.4. Der foreligger ikke en lokalplan for området
- 1.5. Inden byggeri kan påbegyndes, skal der have været indgivet en ansøgning om byggetilladelse.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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 Kommuneplanramme 2021, rammeområde 1.04.E.4 (T22) - Hjaltesvej, samt med overholdelse af de tinglyste servitutter.
- 2.2. Anvendelsen af arealet er begrænset til opførelse af kontor, serviceerhverv, let industri, håndværk samt butikker med særligt pladskrævende varer i miljøklassen 2-3.
- 2.3. I tilfælde af terrænregulering af arealet 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.

- 2.4. For bebyggelsesprocent henvises til punktet vedrørende bebyggelsesomfang i Kommuneplanramme 2021, rammeområde 1.04.E.4-(T22) – Hjaltesvej (Bilag 5)
- 2.5. Erhvervsudøvelsen må ikke overstige grænseværdierne for støj på 55 decibel om dagen, 45 decibel om aftenen og 40 decibel om natten.

3. Servitutter

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

På Ejendommen er tinglyst følgende 3 servitutter:

- 3.1.1 Servitut af 13. juni 1952 (Bilag 2A)
- 3.1.2 Servitut af 4. januar 1972 (Bilag 2B)
- 3.1.3 Servitut af 31. januar 1977 (Bilag 2C)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

- 3.2. Sælger oplyser, at der sælger bekendt, ikke er utinglyste forpligtelser på Ejendommen.

4. Jordbundsforhold

- 4.1. Kommunens standard vilkår for salg af erhvervsjord åbner mulighed for afslag som følge af vanskelige funderingsforhold efter en konkret vurdering Bilag 5.
- 4.2. Kommunen er ikke bekendt med forhold, der kan bevirke vanskelige bundforhold.
- 4.3. Grunden overdrages således som den er og forefindes. Omkostningerne til evt. jordbundsundersøgelser m.v. afholdes af køber.
- 4.4. Der henvises i øvrigt til vedhæftede jordforureningsattest Bilag 4.

5. Fortidsminder

- 5.1. Hvis der under byggeriet findes jordfaste fortidsminder eller spor herfra, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Museum Østjylland.
- 5.2 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

- 6.1 Køber skal selv anlægge indkørsel. Placeringen skal forlods godkendes af Randers Kommunes vejmyndighed.
- 6.2 Såfremt ejendommen erhverves af en af de tilstødende ejendomme må det påregnes at der vil blive stillet krav fra vejmyndigheden om at overkørslen skal ske mere vinkelret på Clausholmvej.
- 6.3 Overfladevand fra indkørslen skal holdes på egen grund.

7. Overtagelsesdag

- 7.1. Ejendommen overtages af Køber den **xx.xx.2025** 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.).
- 7.2 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. Køber er ansvarlig for, at dennes entreprenører ikke kører henover de andre parceller, de grønne områder, de anlagte stier, fortove, kantsten mv.

8. Købesummen

- 8.1 Købesummen inkluderet tilslutningsafgifter og udgør kr. i alt **xxx** inkl. Moms.
- 8.2 Køber betaler 30.000 kr. i depositum ved nærværende købsaftales underskrift. Depositum 30.000 kr. overføres til sælgers konto i Nordea: 2212-5908764988 mrk.: "Depositum Clausholmvej 11"
- 8.3 Restkøbesummen, som beløber sig til kr. **xxx**, betales kontant på overtagelsesdagen.
- 8.4 Der fremsendes faktura til Købers e-Boks 14 dage før overtagelsesdato på købesummen inkl. Tilslutningsafgift. Adkomst til Ejendommen er betinget af købesummens betaling.
- 8.5 Såfremt der er aftalt overtagelse af ejendommen tre til seks måneder efter indgåelse af aftalen, skal køber stille bankgaranti for restkøbesummens betaling. Denne fremsendes til Sælger på byggegrunde@randers.dk i forlængelse af købsaftalens underskrift.

9. Inkluderet i købesummen

- 9.1. Der er tidligere betalt tilslutningsbidrag til kloak, el og vand, svarende til en bolig-enhed.

10. Betalinger ud over købesummen

- 10.1. Køberen afholder selv følgende udgifter:

- 10.1.1. Internet/fiber/TV:

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

- 10.2. 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.

- 10.3. 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.

Overkørselens bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

Overfladevand fra indkørslen skal holdes på egen grund.

- 10.4 Såfremt der opstår ekstra udgifter til tilslutningsbidrag ved etablering af erhvervsmæssig bebyggelse på ejendommen, afholdes ekstraomkostningerne af køber.
- 10.5 Genåbningsbidrag til værkerne afholdes af køber

11. Skæringsdato

- 11.1. Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle skatter og afgifter til det offentlige af grunden.
- 11.2 Ejendommen er endnu ikke særskilt offentligt vurderet efter foretagende nedrivning af bebyggelsen. Det nuværende beskatningsgrundlag hviler derfor på den foreløbige 2022-vurdering med en ejendomsværdi på kr. 1.575.000 og en grundværdi på kr. 539.000.
Såfremt ejendommen bebygges på ny vil beskatningsgrundlaget tage udgangspunkt i den faktiske bebyggelse, samt konverteringen til erhvervsanvendelse.
- Det påhviler køber at undersøge og foretage eventuelle ændrede registreringer vedrørende ejendommens fremtidige brug.
Disse eventuelle ændrede registreringer, der vil kunne have betydning for ejendommens fremtidige skatteforhold, påhviler alene køber og er Sælger uvedkommende.

- 11.3 Overtagelsen dagen er den xx

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 1.850,00 kr.

- 12.2. Sælger har afholdt udgifter til byggemodning af området. Hver af parterne afholder i øvrigt sine omkostninger.
- 12.3 Køber skal afholde udgifter til genåbning af forsyning af el, vand og kloak.
- 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

xxx

Som Sælger: RANDERS BYRÅD, den

Torben Hansen
Borgmester

Inge Qvortrup
Sektionsleder Stab, Jura og Fast Ejendom