

Ejerlav: Essenbækgård, Essenbæk
Matr. nr.: Del af matr. nr. 2x
Beliggende: Virkevången, Assentoft, 8960 Randers SØ

KØBSAFTALE

§ 1 - Parterne	1
§ 2 – Det solgte.....	2
§ 3 – Købesummen.....	2
§ 4 – Overtagelsesdag.	2
§5 – Lokalplaner m.v., anlægsforpligtelse, tilladelser og drift.	3
§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret og vejret	3
§ 7 – Ejendomsvurdering.	4
§ 8 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven.....	4
§ 9– Omkostninger.	4
§ 10 – Betingelser for handlen.	4
§ 11 – Aftalegrundlag i øvrigt.....	5
Underskrifter	5

§ 1 - Parterne

Randers Kommune
 Laksetorvet 1
 8900 Randers C
 CVR-nr. 29189668
 Sagsnr.: 82.16.05-Ø54-2-24 (sælger)

sælger og endelig overdrager herved til

(køber)



§ 2 – Det solgte

stk. 1. Del af matr.nr. 2x, Essenbækgård, Essenbæk, med et grundareal på anslået ca. 316 m² ("Ejendommen").

stk. 2. Ejendommen er beliggende ved Virkevangen, som vist på vedhæftede kort, **bilag 1.1**.

stk. 3. Ejendommen sælges, som den er og forefindes, med træer, beplantninger, bevoksninger mv.

stk. 4. Ejendommen sælges med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. I forbindelse med udstykning af Ejendommen vil der ved servituterklæring blive taget stilling til, hvilke servitutter der skal overføres til den frastykkede parcel. Køber respekterer servitutter, der pålægges ejendommen i henhold til servituterklæring.

Stk. 5. Som **bilag 2.2** vedhæftes kopi af tingbogsattest for ejendommen. Køber opfordres til at gøre sig bekendt med ordlyden af relevante servitutter.

Stk. 6. Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på at langs såvel den østlige som den sydlige del af ejendommen har VERDO nedgravet fjernvarmeledninger, hvilket køber erklærer sig bekendt med, og accepterer.

§ 3 – Købesummen

stk. 1. Købesummen udgør kr. XX pr m² plus moms, eller i alt XX inkl. moms/m²

stk. 2. Ejendommen er under udstykning, hvorfor dens endelige størrelse først kendes, når beskikket landinspektør har foretaget opmåling. Købesummen reguleres kontant med et forholdsmæssigt beløb inkl. moms, beregnet på baggrund af det antagne bud, som Ejendommens størrelse afviger fra den i § 2, stk. 1 angivne størrelse. Betaling sker efter påkrav. Krav på regulering bortfalder, hvis ingen af parterne har fremsendt påkrav senest tre måneder efter skødet er lyst endeligt og uden frist for matrikulær berigtigelse.

stk.3. Købesummen erlægges kontant ved sælgers accept af afgivet bud.

stk. 4. Sælger er pligtig at fremsende faktura på købesum og tinglysningsafgift.

§ 4 – Overtagelsesdag.

stk. 1. Ejendommen overtages af køber den **15. november 2025**, med hvilken dag som skæringsdag der skal udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse.

Stk. 2. Indtil Ejendommens ejendomsværdi er selvstændigt ansat, betaler køber på anfordring den del af de på hovedejendommen hvilende skatter og afgifter, som forholdsvis falder på Ejendommen.



Køber afgiver andel af eventuelle tilbagebetalte skatter og afgifter, der kan henføres til sælgers ejerperiode.

stk. 2. Før køber disponerer over Ejendommen, skal handlen være endelig og alle beløb i henhold til nærværende aftale være betalte, med mindre der er indgået anden særskilt skriftlig aftale.

§5 – Lokalplaner m.v., anlægsforpligtelse, tilladelser og drift.

stk. 1. Ejendommen er omfattet af lokalplan 165B, som køber erklærer sig bekendt med.

Stk. 2. Køber erklærer sig forpligtet til, på ejendommen, at omdanne eksisterende pumpestation til samlebrønd, samt etablere ny pumpestation samt ventilskab og adgangsvej, som vist på vedhæftede principskitse, **bilag 3.3.**, alt til vederlagsfri brug for Vandmiljø Randers.

Stk. 3. Anlægget etableres i overensstemmelse med tekniske tegninger og specifikationer **bilag 4.4.**

Stk. 4. Intentionerne for området skal fastholdes i forhold til et åbent grønt græsklædt areal, hvorfor området ikke må hegnes eller på anden måde afskærmes/afskæres fra det øvrige areal mod Gl. Grenåvej.

stk. 5. Indenfor ejendommens område, må alene ske befæstelse af et areal på 4 x 14 m, med græsarmeringssten, så kørearealet til stadighed fremstår som et grønt græsklædt areal.

Stk. 6. Arealet og anlægget omdannes og etableres som beskrevet.

stk. 7. Det påhviler køber at ansøge om og indhente overkørselstilladelse hos vejogtrafik@randers.dk, ligesom det påhviler køber at indhente enhver anden nødvendig tilladelse til anlæggets ændring og nyetablering.

§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret og vejret

stk. 1. På Ejendommen må, efter indhentelse af nødvendige tilladelser, alene etableres servicevej, ny pumpestation samt ventilskab, ligesom eksisterende pumpestation må omdannes til samlebrønd, som ovenfor under §5 nævnt.

stk. 2. Ejendommen må ikke videresælges forud for opfyldelse af denne købsaftales § 5 stk. 2. Herved forstås, at før videresalg kan finde sted, uden samtykke fra sælger, skal der på Ejendommen været færdigopført et anlæg som skitseret i bilag 3.3. Køber bærer bevisbyrden for, at der på Ejendommen er etableret et anlæg, der opfylder disse krav.

stk. 3. Hvis køberen er et selskab, er overdragelse af bestemmende indflydelse i selskabet at betragte som en overdragelse af Ejendommen.



stk. 4. Videre salgsklausulen er ikke til hinder for, at køberen foretager selskabsretlige omstruktureringer, hvor ved forstås overdragelse af Ejendommen til et selskab, hvor i den oprindelige køber har bestemmende indflydelse.

stk. 5. Køber er forpligtet til senest ½ år efter overtagelsesdagen, at påbegynde det skitserede anlæg på Ejendommen og fuldføre anlægget inden for rimelig tid efter påbegyndelsen.

stk. 6. Fælles for såvel videre salgsforbuddet som anlægsforpligtelsen gælder det endvidere, at anlægget skal være af en sådan karakter og størrelse i forhold til Ejendommen, at der ikke må antages at foreligge omgåelse. Bevisbyrden herfor påhviler køberen.

stk. 7. Sælger har tilbagekøbsret – men ikke pligt - til Ejendommen eller det areal, der sælges, for et beløb svarende til købesummen i nærværende købsaftale inkl. moms, uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af sælger afholdte tinglysningsafgifter vedrørende såvel nærværende handel som tilbagekøb, dersom anlægget ikke påbegyndes og fuldføres som angivet ovenfor. Det samme gælder, hvis der sker en overdragelse af ejerandele i det købende selskab. De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af tilbagekøbet kan gennemtvinges via Fogedretten, uden der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.

§ 7 – Ejendomsvurdering.

stk. 1. Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Værdien af Ejendommen på anmeldelse tidspunktet svarer efter parternes bedste skøn til købesummen.

§ 8 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven

stk. 1. I henhold til § 8 i lovebkendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v., erklærer køberen herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til erhvervsformål i form af etablering af pumpestation med ventilskab, samt tilkørselsvej for vandværk.

§ 9– Omkostninger.

stk. 1. De med denne overdragelse forbundne udgifter til tinglysning af skøde afholdes af køber og sælger forestår berigtigelsen. Tinglysningsafgiften betales af køber, der tillige afholder udgiften til Landinspektørs medvirken ved udstykningssagen.

§ 10 – Betingelser for handlen.

stk. 1. Nærværende købsaftale er fra sælgers side betinget af Geodatastyrelsens udstykningstilladelse og registrering samt købesummens betaling.



Stk. 2. Nærværende købsaftale er, fra købers side, betinget af opnåelse af tilladelse til etablering af ny pumpestation med ventilskab, samt udstykning og Geodatastyrelsens tilladelse og registrering.

Når betingelserne er opfyldt, er sælger pligtig at udstede, og køber pligtig at tage endeligt skøde.

§ 11 – Aftalegrundlag i øvrigt

stk. 1. Ejendommen sælges i offentligt udbud, og aftalegrundlaget består udover nærværende købsaftale med bilag 1.1.– 4.4. af:

- Udbudsbrev af 28.11.2025
- Tilbudsformular

stk. 2. Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget kopi af aftalegrundlaget inkl. alle heri nævnte bilag.

stk. 3. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem udbudsmaterialet og nærværende købsaftale og tilknyttede bilag, har sidstnævnte forrang.

Stk. 4. Bilag:

- 1.1. - Kort
- 2.2. - Tingbogsattest
- 3.3. - Principskitse
- 4.4. - Tekniske tegninger og specifikationer

Underskrifter

Som køber:

Dato:

Som sælger – Randers Byråd:

Dato:

Torben Hansen
Borgmester

Inge Qvortrup
Sektionsleder, Stab, Jura og fast ejendom

