



Tinglysningsafgift:

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

Telefon +45 8915 1515

www.randers.dk

KØBSAFTALE

Sandhøjen xxx, Ø. Tørslev 8983 Gjerlev J

**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. [...], Ø. Tørslev By, Ø. Tørslev.

Bilagsoversigt

Standard bilag til købsaftale

- Bilag 1: Måleblad
- Bilag 2: Lokalplan 538
- Bilag 3: Deklaration af 31.03.2016 vedr. vejberettigede ved den private fællesvej Kærvejen
- Bilag 4: Deklaration af 10.07.2018 vedr. byggepligt og tilbagekøbsret m.v.
- Bilag 5: Geoteknisk undersøgelse
- Bilag 6: Forundersøgelsesrapport MOE 737 Sandhøjen
- Bilag 7: Skitse overkørsel og sti
- Bilag 8: Matrikel- og prisoversigt

Individuelle bilag til købsaftale

- Ejendomskort
- Accept af købstilbud
- Underskrevet fortrydelsesretsskema

1. Ejendommen

- 1.1. Sælger overdrager til Køber den ubebyggede ejendom, matr.nr. [...], Ø. Tørslev By, Ø. Tørslev., beliggende Sandhøjen [...], 8983 Ø. Tørslev, Gjerlev J - (herefter "Ejendommen"), som vist på måleblad af oktober 2017, udarbejdet af landinspektør jf. **bilag 1**.
- 1.2. Ejendommens grundareal udgør [...] m².
- 1.3. Ejendommen er beliggende i byzone. Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 538, og der henvises generelt hertil, jf. **bilag 2**.
- 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 538.
- 2.2. Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med § 7, stk. 4 i lokalplan 538.

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.

Overfladevand fra tage, belægninger i indkørsler, indgange, terrasser, samt andre belagte arealer må ikke afledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalplan-

området. Derimod skal overfladevandet ledes i de enkelte parcelers eget afløbssystem ved sætning af punktriste eller risterender og føres gennem et sandfang inden vandet ledes til parcellens egen stikledning.

- 2.3. For bebyggelsesprocent henvises til § 7, stk. 1 i lokalplan 538.
- 2.4. Ifølge lokalplan 538 § 11 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalområdet. Der er tinglyst pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Mod det levende hegn i nord, trådhegn i vest og motionssti / fredet dige mod øst etableres et 5 m bredt græsbælte som fælles friareal, som vist på kortbilag 2 i lokalplan 538.

3. Servitutter

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

På Ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

- | | |
|-----------------------|---|
| 31.03.2016-1007179168 | Deklaration om vejberettigede ved den private fællesvej Kærvejen. (bilag 3). |
| 10.07.2018-1009955923 | Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret m.v. (bilag 4). |

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. Den geotekniske rapport er vedlagt som **bilag 5**.
- 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 grunds 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 ekstrarfunderingsudgifter til byggeri, der kræver byggetilladelse. Der gives således ikke refusion for ekstrarfunderingsudgifter 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 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. 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 ekstrafunderingsomkostningerne 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 omfattende arkæologiske undersøgelser i hele udstykningsområdet. Museet vurderer, at alle de væsentlige fortidsminder i det område, der dækkes af parcellerne, er undersøgt, og risikoen for at der skulle være væsentlige, hidtil ikke undersøgte fortidsminder på dette område, vurderes som meget lille. Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses og Museum Østjylland kontaktes. Se **bilag 6**.

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.

5.2. Øst for boligområdet forefindes en gravhøj.

På **Sandhøjen 4** findes fortidsmindebeskyttelseszone mod øst på matriklen (se kortbilag 2 i lokalplanen). Fortidsmindebeskyttelseszonen fremgår af naturbeskyttelseslovens § 18 og er et forbud mod tilstandsændringer. Der må således ikke bebygges, opsættes hegn, stilles campingvogne og lignende, og der må ikke ændres på terrænet eller plantes træer og buske.

Der må således i udgangspunktet kun ses græs og urter på denne del af matriklen. Eventuelt selvsåede træer og buske er der dog ikke pligt til at fjerne.

Fortidsmindebeskyttelseszonen udmåles som 100 m fra gravhøjen og strækker sig således op til 4 m ind på matriklen. Ved nordøst og sydøst skel strækker den sig knap 3 m ind på matriklen.

Loven indeholder en mulighed for, at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra fortidsmindebeskyttelseszonen.

Det er Randers Kommune som er myndighed for fortidsmindebeskyttelseszonen. I en vurdering af om der kan dispenseres, skal tages hensyn til arkæologiske interesser og til de landskabelige interesser. Således skal indgå hvordan det ansøgte påvirker indtrykket af gravhøjen i landskabet, og hvordan det påvirker indsynet til og udsynet fra gravhøjen.

Det må derfor forventes, at der ikke kan dispenseres til nogen form for bebyggelse og lignende der hvor fortidsmindebeskyttelseszonen gælder.

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 Sandhøjen [...].**"

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

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 er betalt. I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden afsluttet med skelbrønde.
- 8.2. Tilslutningsafgift til vand er betalt.
- 8.3. Tilslutningsbidrag til el er betalt.

Området er separatkloakeret og kloakoplandet benævnes N12.14 i spildevandsplanen. Der må maksimalt befæstes svarende til en afløbskoefficient på $\phi = 0,35$ på grundene.

Der er ført regnvandsstik og spildevandsstik ind på de enkelte grunde og afsluttet med skelbrønde. Regnvand og spildevand fra de enkelte grunde skal tilsluttes skelbrøndene.

Tilslutningsafgifterne til kloak, vand og el svarer til tilslutningsafgift for én boligenhed.

- 8.4. Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil Sælger foranledige, at vejene i området bliver færdiggjort. Ved færdiggørelse af området bliver der langs vejene sat kantsten. Højden på disse vil være ca. 10 – 12 cm over den asfalt der forefindes i området.

I forbindelse med, at der bliver sat kantsten, vil belægning i indkørsler blive tilpasset den nye kantsten i højde, ca. ind til skel, for Randers Kommunes regning. Det anbefales, at belægningen føres helt ud til vejasfalten.

Derudover vil rabatterne blive reguleret med muld, og der vil blive sået græs. Endelig vil de grønne områder blive gået efter og efter sået i nødvendigt omfang.

Til sidst vil der, i nødvendigt omfang, blive udlagt nyt slidlag på vejene, efter Randers Kommune vurdering.

- 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:

9.1.2. Varme:

Der er planlagt fjernvarme i området, men fjernvarmen er endnu ikke etableret. Hvorvidt tilslutning af nyt byggeri er mulig, skal Køber afklare med den lokale forsyning.

Randers Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra

lokalplanens bestemmelser om tilslutningspligt til naturgas.

Der er mulighed for individuel varmforsyning med fx varmepumpe.

Køber afholder selv udgift til varmforsyning.

9.1.3. 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. Indkørselens placering skal forlods godkendes af Sælger. Skulle dette 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 **bilag 7** for illustreret skitse.

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

9.4. Bebyggelsen vejbetjenes fra den kommunale vej Bakkegårdsvej via den private fællesvej Sandhøjen. 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 10.07.2018, jf. **bilag 4**.

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 Ejendommen.
- 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