

Hindbærkrattet nr.
GRUNDSALGSAFTALE

Hørning Grunde ApS

Kontraktdato: 01.10.2025

Kontrakt nr.:

Kunde (r) (herefter benævnt "køber" eller "Parter/Parterne"):

Køber:	E-mail:
Køber:	E-mail:
Adresse:	Tlf:
Postnr.by:	Tlf.

Sælger (herefter benævnt "Sælger" eller Parter/parterne"):

Hørning Grunde ApS

Agerskovvej 7

8362 Hørning

Tlf: 8292 2244

CVR.nr. 28 32 62 70

Salg: Kenneth Marschall – info@vesterbohuse.dk

Mellem ovenstående Parter er der indgået aftale (herefter benævnt "Aftalen") om salg af følgende grund:

Adresse: Hindbærkrattet **nr.** , 8660 Skanderborg

Matr.nr.: 16 h- og 1n, Gram, Skanderborg Jorder

Parcel nr:

Salget er baseret på de af Parterne indgået aftale, jfr. Nærmere nedenfor.

1.: Ejendommen

Den af sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende parcel nr. af ejendom matr.nr. 0016h og 1n, Gram, Skanderborg Jorder, beliggende Hindbærkrattet **nr.** , Gram, 8660 Skanderborg (herefter benævnt "Ejendommen").

Ejendommen har et foreløbigt areal på **xxx** m².

Ejendommen er en ubebygget parcelgrund beliggende i byzone, der overdrages som den er og forefindes, herunder med den på Ejendommen værende beplantning og markeret skel. Køber er bekendt med, at Ejendommen er beliggende i en endnu ikke færdig udbygget udstykning under Lokalplan nr. 1189 Glentehøjen - Anebjerg.

Handlen er indgået på de nærmere anførte vilkår, der følger af denne Aftale.

2.: OVERTAGELSESDAGEN

Overtagelsesdagen er foreløbig aftalt til den **01. April 2026**, fra hvilken dato Ejendommen i enhver henseende henligger for købers regning og risiko.

Endelig overtagelsesdato meddeles af sælger skriftligt senest 3 måneder før overtagelse. Såfremt overtagelsesdato bliver før 1.4.2026, kan køber vælge at udskyde overtagelsesdato til 1.4.2026.

Såfremt overtagelsesdagen ikke kan gennemføres til den foreløbigt aftalte overtagelsesdato, kan overtagelsesdato maksimalt ligge 3 måneder senere (1.7.2026). Bliver overtagelsesdato forsinket udover denne dato, kan køber frit udtræde af handlen.

3.: KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE

Købesummen er aftalt til **kr. 000,-** inkl. Moms.

Skriver: 00/100 kroner, der berigtiges på følgende måde:

Senest **8 hverdage** efter begge parter har underskrevet Aftalen, stiller køber en uigenkaldelig og sædvanlig pengeinstitutgaranti for købesummens betaling, hvilken garanti pr. overtagelsesdagen erstattes af deponering i Sælgers pengeinstitut på særskilt deponeringskonto. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.

Garantien skal fremsendes til sælgers bank: Sparekassen Kronjylland, Att. rådgiver Jakob Aaby Bernhardt: jnie@sparkron.dk, med kopi til Sælger: info@vesterbohuse.dk samt kopi til Sælgers advokat, Jakob Brunse Mæhlisen: jb@maehlisen.dk.

Deponeringskontoen oprettes i Sparekassen Kronjylland, Adelgade 92, 8660 Skanderborg. Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med afsnit 14.

Hvis garantistillelse ikke sker rettidigt, er Sælger, efter påkrav, berettiget til at hæve Aftalen.

Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter Køber garantisummen overfor Sælger med 2% pr. påbegyndt måned. Ved forsinket deponering, er Sælger, efter påkrav, berettiget til at hæve Aftalen.

4.: RETTIGHEDER OG FORPLIGTELESER

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, og hvorom der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.

Køber er bekendt med og respekterer de på Ejendommen tinglyste rettigheder, byrder og forpligtelser, ligesom Køber er bekendt med, at der tinglyst medlemspligt til Grundejerforeningen Glentehøjen, ligesom der er tinglyst byggepligt på Ejendommen, jf. afsnit 7.

Grundejerforeningens budget og vedtægter er vedlagt Aftalen.

Sælger oplyser:

At, der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser

At, der ikke findes fredsskovpligtigt areal på Ejendommen og

At, der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt

At, der på parcellerne 1, 3, 5, 7 og 9 er en skovbyggelinie, som er nærmeste grænse til skoven hvor der må opføres bygninger.

5.: GÆLD UDOVER KØBESUMMEN

Køber overtager ingen gældsposter udenfor købesummen.

6.: DET OVERDRAGNE

Byggemodning af grund:

Ejendommen overdrages byggemodnet i overensstemmelse med det nedenfor anførte.

Veje:

Sælger anlægger veje og stier og sørger for fremføring af samtlige forsyningsledninger til skel. Der henvises til lokalplanens bestemmelser herom samt udleveret tegningsmateriale.

Veje, på nær øverste slidlag, kantsten og belysning samt stier og øvrige fællesarealer vil være anlagt på overtagelsesdagen.

Køber fremfører indkørsel til kørebanekant og omlægger evt. den yderste del, når den endelige udbygning skal foretages (tilpasse den færdige belægningskant). Arbejdet udføres og betales af Køber. Køber henvises til at orientere sig i evt. udlagte retningslinjer for beliggenhed af overkørsel i henhold til områdets lokalplan.

Kloak

Regn/spildevandsstik fremføres/afregnes af Sælger til Ejendommens skel. Køber etablerer/afregner stikledning fra Ejendommens skel og frem til hus.

Vandforsyning:

Vandstik fremføres/afregnes af Sælger til Ejendommens skel. Køber etablerer/afregner stikledninger fra Ejendommens skel og frem til hus.

Elforsyning:

I skel ved vej opsættes der elskabe (se evt. elplanen for området) hvortil køber skal tilslutte elforsyningen til ejendommen. Hørning grunde har udlagt tilslutningsbidraget til elforsyningen – der derfor opkræves udover købesummen af Hørning Grunde ApS, pt. andrager beløbet kr.23.501,50, stikledninger udfører og betaler køber selv for i forbindelse med byggeri.

Varme:

Der fremføres fjernvarmeforsyning frem til området med ledning til Ejendommens skel. Køber betaler investerings- og stikledningsbidrag. Der henvises til Skanderborg-Hørning Fjernvarmeselskab. Det påhviler Køber at undersøge tilslutningsafgifter m.v.

Fiber

Leverandør føres til området. Evt. tilslutningsaftaler indgår Køber selv med tilslutningsselskabet samt afholder evt. omkostninger hertil.

Jordbundsforhold:

Der er foretaget vejledende jordbundsundersøgelse på Ejendommen, og det bemærkes, at Sælger ikke har yderligere kendskab til Ejendommen, bæreevne eller andet, udover det, der fremgår af jordbundsundersøgelsen.

Sælger har gjort Køber opmærksom på, at den fremlagte rapport om jordbundsforhold alene er vejledende og rapporten er vedlagt som bilag til Aftalen.

Det er aftalt, at Køber – for egen regning – kan lade supplerende jordbundsundersøgelser af Ejendommen udføre. Undersøgelserne skal udføres af Køber. Undersøgelserne skal være udført senest 14 dage før overtagelsesdagen. Sælger tåler i denne forbindelse, at der bliver foretaget destruktive indgreb på Ejendommen i form af kørsel med maskiner opgravning af jord osv.

Aftalen er fra Købers side betinget af, at Købers eventuelle undersøgelser ikke viser behov for ekstrarundering udover fundering i sædvanlig frostfri dybde (90 cm fra Ejendommens middelkote) og/eller, hvad der måtte påregnes, som følge af den udleverede jordbundsundersøgelse.

Såfremt Køber ikke rettidigt påberåber sig denne betingelse, bærer Køber enhver risiko for eventuelle omkostninger forbundet med jordbundsforhold af enhver art, og kan således ikke rette noget krav mod Sælger eller sælgers rådgiver i anledning af senere konstaterede forhold.

Hvis Købers egne undersøgelser af jordbundsforholdene objektivt dokumenterer, at der funderes udover normal dybde, jf. ovenfor, og dette ikke fremgik af den til Aftalen vejledende jordbundsundersøgelse, kan Køber træde tilbage fra Aftalen, medmindre Sælger tilbyder at dække udgiften til ekstra fundering.

Såfremt handlen ikke gennemføres og de foretagne undersøgelser af jordbunden medfører behov for reetablering, er det aftalt, at Køber foranlediger reetableringen, og at omkostningerne til reetableringen afholdes af Køber.

Hvis der konstateres jordforurening på Ejendommen, kan Køber træde tilbage fra handlen, men Køber kan ikke – hverken nu eller senere – kræve et forholdsmæssigt afslag i prisen eller kræve, at Sælger foretager oprensning.

Hvis der konstateres forurening og køber ønsker at udtræde af Aftalen, skal dette meddeles sælger senest 4 uger efter aftalens indgåelse.

Sælger refunderer ikke Købers udgifter til undersøgelse af jordbundsforhold.

Fællesarealer

Fællesarealer anlægges iht lokalplanens bestemmelser. Arbejdet udføres af Sælger. Udenomsarealer vil blive overdraget til grundejerforeningen når disse er færdiggjort af sælger. Eventuelle mangler ved udenomsarealer drøftes ved en 1-års gennemgang med grundejerforeningen.

I forbindelse med færdiggørelse af veje skal Køber kunne tåle, at veje lukkes for færdsel i den periode, hvor arbejdet pågår. Arbejdet tilrettelægges med mindst mulige gener for Køber og bestræbes udført inden Ejendommen overtages af Køber.

I forbindelse med Købers egen opførsel af nybyg på Ejendommen, er det Køber, der skal forestå og bekoste arbejdet forbundet med afhjælpning af skader på vej samt belægning på fællesarealer, der måtte være påført af køber og/ellers Købers entreprenør, håndværkere m.v. Såfremt Køber ikke overtager afhjælpning efter påkrav, er Sælger berettiget til at lade arbejdet udføre for Købers regning.

Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller anlagte stier.

Skelpæle

Køber skal kontrollere, at Ejendommens skelpæle er i behold ved Købers overtagelse af Ejendommen. Måtte én eller flere skelpæle mangle, skal køber senest 4 hverdage efter overtagelsesdagen anmelde de manglende eller beskadigede skelpæle skriftligt med billeder til Sælger, hvorefter Sælger sørger for reetablering indenfor 10 arbejdsdage. Efter udløbet af fristen på de 4 hverdage henligger reetablering af skelpæle for købers regning.

Om anslåede værdier i salgsopstillingen og ejendomsbeskatning

På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er ejendommen ikke selvstændigt vurderet eller beskattet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder grundværdi, beskatningsgrundlag for grundskyld samt grundskyld i ejerudgiften, som anført i salgsopstillingen, anslået. Der henvises til salgsopstillingen herom.

Det bemærkes, at ejendommen kan blive beskattet på et foreløbigt beskatningsgrundlag, indtil den kan beskattes på en selvstændig vurdering af ejendommen. Hvis/når grundskyld før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan denne betaling for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om ejendomsvurdering og -beskatning på www.vurderingsportalen.dk.

7.: KRAV TIL BEBYGGELSE

Sælger påtager sig intet ansvar i forhold til Købers anvendelse af Ejendommen, herunder typen af påtænkt byggeri, der ønskes opført af Køber. Køber opfordres i det hele til at gennemgå den for området gældende lokalplan samt evt. øvrige regulativer.

Såfremt sælger tidligere har forevist mulige byggeprojekter, tages der forbehold for, om de kan gennemføres på Ejendommen. Sælgers forevisning af muligt byggeri udgør således ikke en garanti eller indeståelse for, at projektet kan gennemføres på Ejendommen, men er alene at betragte som inspiration uden ansvar af nogen art.

Køber forpligter sig til at påbegynde byggeri inden 2 år fra overtagelsesdato, byggepligten vil blive tinglyst på grunden.

8.: REFUSION

Med overtagelsesdagen, som skæringsdag, udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.

Refusionssaldo berigtiges kontant ved påkrav.

Er Ejendommen ikke selvstændigt vurderet på overtagelsesdagen, refunderer Køber til Sælger Ejendommens forholdsmæssige andel af de ejendomsskatter, afgifter evt kontingent til grundejerforeningen m.v., der er pålagt Hovedejendommen inkl. fællesarealer mv, hvorfra Ejendommen udstykkes. Udgiften fordeles på baggrund af Ejendommens areal af det samlede areal af byggegrunde udstykket fra Hovedejendommen.

9.: FORTRYDELSESRET

Der henvises til særskilt udleveret bilag om Købers fortrydelsesret.

10.: GRUNDEJERFORENING

Køber har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen for området. Kontingent er endnu ikke fastsat og vil blive vedtaget på grundejerforeningens generalforsamling ved overtagelse af fællesarealerne. Udkast til budget og vedtægter er vedlagt Aftalen.

Grundejerforeningen vil blive stiftet af sælger, og frem til færdiggørelse af veje m.v. vil det kun være sælger (udstykker) der sidder i bestyrelsen.

11.: LEGITIMATION

Parterne er gjort opmærksomme på, at i henhold til Lov nr. 651 af 8. juni 2017 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og udbytte og finansiering af terrorisme har de pligt til at legitimere sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at disse oplysninger opbevares i mindst 5 år. Sælgers advokat har modtaget de fornødne dokumentationer.

Underskrevne Parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på de ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om Ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne Aftale i alle dens ord og punkter.

Parterne er gjort opmærksomme på, at et dokument, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde oplysning om cpr-numre på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumentet i forbindelse med handlen, skal cpr-numre derfor oplyses. Cpr-numre vil ikke blive gjort offentlig tilgængelige i forbindelse med tinglysning.

Nærværende Aftale vil blive videregivet til de relevante aktører i handlen, herunder pengeinstitutter m.v., i det omfang det er nødvendigt for Aftalens gennemførelse samt i henhold til den tinglysningsmæssige ekspedition.

12.: BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

Handlens berigtigelse varetages af Sælger/Sælgers rådgiver og betales af Sælger. Skøde anmeldes senest pr. overtagelsesdagen, forudsat, der er stillet behørig garanti eller købesummen er deponeret.

Tinglysningsafgiften betales af Køber og består af en grundafgift med kr. 1.850,00 samt en variabel afgift på 0,6% af Ejendommens pris.

Køber har pligt til at signere det elektroniske skøde, Brunes Mæhlisen Advokatfirma, Nørre Allé 32, 8362 Hørning, anmoder om. Forsinkes frigivelse af købesummen af, at Køber ikke signerer det elektroniske skøde som forudsat, påhviler det Køber at godtgøre Sælgers tab herved, herunder renter grundet forsinket frigivelse.

Hver part afholder egne advokatombkostninger.

13.: GODKENDELSESFRISTER

- 1) Sælgers og Købers rådgivers godkendelse af Aftalen i sin helhed. Evt. indsigelser skal være meddele Sælger/sælgers advokat senest **6 hverdage** fra underskriftsdato hvor begge parter har underskrevet aftalen.
- 2) Købers pengeinstituts godkendelse af Aftalen. Frist for indsigelser er **6 hverdage** fra underskriftsdato hvor begge parter har underskrevet Aftalen.

Er der ikke fremkommet indsigelser inden fristernes udløb er Aftalen endelig. Der har ikke medvirket mægler ved handlen.

14.: FRIGIVELSE

Når skødet er tinglyst endelig anmærkningsfrit, så frigives købesummen, dog tidligst på overtagelsesdagen.

15.: ADVOKATER/PENGEINSTITUTTER

Købers rådgivere:

Advokat:

Bankrådgiver:

Adv.fa.:

Bank:

Adr.:

Adr.:

E-mail:

E-mail:

Tlf.:

Tlf.:

Sælgers rådgivere:

Advokat: Jakob Brunse Mæhlisen

Bankrådgiver: Jakob Aaby Bernhardt

Adv.fa.: Brunse Mæhlisen Advokatfirma

Bank: Sparekassen Kronjylland

Adr.: Nørre Alle 32, 8362 Hørning

Adr.: Adelgade 92, 8660 Skanderborg

E-mail: jb@maehlisen.dk

E-mail: jnie@sparkron.dk

Tlf.: 8392 3999

Tlf.: 8762 3857

16.: BILAG

- Lokalplan 1189 Glentehøjen- Anebjerg
- Tingbogsoplysning
- Geoteknisk rapport
- Grundejerforeningens budget
- Grundejerforeningens vedtægter
- Oversigt over grunde/udstykningsrids
- Blanket om fortrydelsesret
- Salgsopstilling

17.: UNDERSKRIFT

Dato

Dato: Hørning, den

Som køber:

Som sælger:

Vesterbo Huse A/S

Dato:

Som køber:
