

KØBSAFTALE

(Grund)

Underskrevne

Heidi Laursen

sælger og endeligt overdrager herved til medunderskrevne

XXXXXX

XXXXXX, 0000 Ukendt

ejendommen

**matr.nr. 0005ah Sorring By, Dallerup
af areal iflg. tingbogen 1211 m², heraf vej 0 m²,
beliggende Jordbærvej 1, 8641 Sorring.**

1. EJENDOMMEN MED TILBEHØR

Ejendommen, der er en ubebygget grund, sælges således som den er og forefindes og beset af køber med de evt. på grunden værende, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantning m.v.

Sælger er uden ansvar for mangler af nogen art og garanterer ikke for jordbundsforholdenes beskaffenhed, men indrømmer køber en frist på 21 dage til at få foretaget en sådan undersøgelse for egen regning. Fristen regnes fra underskrift af købsaftalen.

Dokumenterer køber inden fristens udløb ved forevisning af geoteknisk rapport overfor sælger, at normalt byggeri kun kan gennemføres efter foretagen pilotering, eller at normalt byggeri kræver armeret fundament eller fundament til større dybde end normalt, kan køber træde tilbage fra handlen, uden at nogen af parterne i den anledning har noget krav på den anden part. Det skal af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstra fundering/pilotering forventes at ville udgøre.

Sælger er berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarfundering og/eller pilotering eller fundament til større dybde end normalt. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarfundering/pilotering kan ikke overstige det nævnte overslag, idet evt. beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling, idet sælger oppebærer evt. forrentning af overslagets pålydende med tillæg af 10%. Beløbet kan alene udbetales til det firma som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Udgiften til ekstrarfundering og/eller pilotering er således ikke at betragte som et nedslag i prisen.

Der kan kun gøres krav gældende for første bebyggelse på grunden, og da kun for beboelsesejendom op til 200 m². Der kan ikke rejses krav i anledning af ekstraordinære udgifter til fundering m.v. af carport/garage samt gårdsplads.

Sælger skal godkende merudgiften ved en skriftlig aftale, før arbejdet igangsættes.

Sælger er berettiget til at lade egne entreprenører udføre en udbedring af påviste forhold.

Følgende funderingsforhold anses for normale og kan ikke kræves kompenseret:

- udskiftning af muld eller fyld i en dybde af indtil 1 m. under det oprindelige terræn,
- ekstra funderingsdybde for at imødegå udtørring af evt. udtøringsfølsomme aflejringer samt
- sædvanlige funderingsforstærkninger i form af jern i bund og top af fundamentet på grund af svag eller uensartet bæreevne og/eller tungt byggeri/punktbelastninger.

Ejendommen skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagelesdagen kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning.

2. SERVITUTTER

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere. Ifølge tingbogen er der følgende tinglyste servitutter:

15.11.2004 Dok. om ret for GE-Net A/S til elkabler og transformestation mv.

18.08.2009 Dok. om betingelser for udstykning og opførelse af boliger på 5R.

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 34-B-15 – Jordbærvej, Sorring.

3. OVERTAGELSE

Ejendommen overtages af køber **den ??**.

Ejendommen henligger fra ibrugtagning eller senest fra overtagelsesdagen i enhver henseende for købers regning og risiko.

4. REFUSION

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Refusionssaldoen forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen er godkendt af parterne. Betales refusionssaldoen ikke rettidigt, påløber renter efter rentelovens bestemmelser med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg på 8%.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

Køber er ansvarlig for, at ejendomsskatter m.v., som forfalder efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, og dette gælder, uanset om opkrævningskortene måtte lyde på købers eller sælgers navn og uanset om køber har modtaget opkrævningen eller ej.

5. SÆLGERS OPLYSNINGER

Sælger oplyser, at

- der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste forpligtelser eller rettigheder. Sælger oplyser dog, at vandværket har en ledning der ligger i kanten af grunden. Påvirker dog ikke byggefeltet. Vandværket har undladt at tinglyse på grund af omkostninger hertil. Dette skal køber respektere.
- sælger oplyser, at kommunen har ændret praksis i forhold til en tidligere meddelt landzone-tilladelse, hvorfor køber selv skal ansøge kommunen om byggetilladelse/landzonetilladelse.

Kommunen har fremsat ønske om ændring fra landzone til byzone. Se link

<http://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/10#/10454?id=6168&baseId=9965&parentId=10473>

Køber har modtaget oplysninger om, at vejen er en privat fællesvej og vedligeholdelse og snerydning af vejen afholdes i fællesskab med de øvrige lodsejere via den oprettede grundejerforening.

6. KØBESUMMEN

Købesummen er aftalt til **kr. 495.000,00**, skriver kroner fire hundrede nitifemi tusinde 00/100, eksklusiv moms der berigtiges således:

A. Kontant udbetaling erlægges således:

Kontant deponeres hos sælgers advokat senest 7 dage efter underskrift af købsaftalen	kr.	30.000,00
Kontant pr. overtagelsesdagen	kr.	465.000,00

Til sikkerhed for købesummens betaling pr. overtagelsesdagen stiller køber senest 7 dage efter sælgers underskrift på nærværende købsaftale anfordringsgaranti i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsrådgiverforening, Advokatrådet m.fl. Garantierklæringen udstedes til sælger og

fremsendes til sælgers pengeinstitut.

KØBESUM I ALT

kr. 495.000,00

Købesummen indeholder moms.

Pr. overtagelsesdagen deponeres købesummen på deponeringskonto i sælgers pengeinstitut.

Ved forsinket deponering af købesummen, betaler køber renter fra overtagelsesdagen til deponeringsdagen med en rentesats i h.t. rentelovens § 3, stk. 1, og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Den berigtigende advokat/sælgers bank har pligt til af de deponerede midler at foretage:

- Indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages
- Betaling af evt. ejerskiftegebyr/-afdrag med rente til betalingsdagen
- Betaling af restancer
- Betaling af refusionssaldo i købers favør
- Betaling af øvrige beløb, som ifølge handelsvilkårene skal betales af sælger
- Betaling af sælgers andel af handelsomkostninger.

Disse betalinger må dog først ske, når endeligt skøde til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, eller mod bankindeståelse for sletning af retsanmærkninger.

7. EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er pr. 1. oktober 2016 vurderet til ejendomsværdi 452.500,00 kr., heraf grundværdi 452.500,00 kr.

8. BYGGEMODNING, TILSLUTNINGSAFGIFTER M.V.

I den aftalte købesum er inkluderet ejendommens fulde byggemodning med anlagte veje, fortove, stier, stik for kloak, vand, el, gas og TV, ført til skel, således at køber alene skal afholde alle tilslutningsafgifter og ledningsudgifter til tilslutningssted/forsyningsvirksomheden.

Køber forpligter sig til fra overtagelsesdagen at retablere enhver skade, som køber eller tredjemand forårsager på vej, fortov, kloak, stianlæg eller andet i forbindelse med bebyggelse. - Sælger er -

såfremt retableringen ikke straks udføres - berettiget til at lade retableringen udføre for købers regning.

9. BETINGELSER

Handlen er fra sælgers side betinget af

- købesummens berigtigelse, som ovenfor anført, og sælger meddeler ved sin underskrift på nærværende betingede købsaftale Advokatpartnerselskabet Brockstedt-Kaalund, Silkeborg, fuldmagt til på sine vegne at anmelde påtegning om endeligt skøde, når betingelserne herfor er til stede.

Handlen er fra købers side betinget af

- at købers bank og advokat kan godkende handlen. Eventuelle indsigelser skal være Advokatpartnerselskabet Brockstedt-Kaalund i hænde senest 7 dage efter parternes underskrift af købsaftalen. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest på anførte tidspunkt, er handlen bindende, bortset fra eventuel fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

10. OMKOSTNINGER

Købsaftale og øvrige handelsdokumenter samt digital skødeanmeldelse udfærdiges af sælgers advokat.

Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Afgift til skødets tinglysning betales alene af køber.

Sælger betaler gebyr for ejendomsdataoplysninger. Sælger giver Advokatpartnerselskabet Brockstedt-Kaalund tilladelse til at indhente oplysninger på ejendommen.

11. EJENDOMMENS DOKUMENTER

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende dokumenter:

1. Tingbogsudskrift
2. Ejendomsvurderingsmeddelelse
3. Ejendomsdataoplysning
4. Ejendomsskatteoplysninger
5. BBR-meddelelse
6. Bilag kommuneplan 34-B-15 – Jordbærvej, Sorring
7. Kort over byggelinjer
8. Forureningsattest
9. Servitutudskrifter
10. Bilag vedrørende grundejerforeningen – vedtægter – årsregnskab 2016
11. Oplysning om fortrydelsesret

12. UNDERSKRIFTER:

Dato:

Som køber:

XXXXXX

Dato:

Som sælger:

Heidi Kondrup Laursen

Til vitterlighed om underskriftens/ernes ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens/ernes myndighed, for så vidt angår sælger:

Underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopælsadresse:

Postnr.

Underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopælsadresse:

Postnr.