

KØBSAFTALE

OM UBEBYGGET PARCELHUSGRUND

MELLEM

Ejendomsselskabet Kildevej ApS,
Kildevej 15, 8600 Silkeborg,
Cvr. Nr. 16263249
(i det følgende kaldet sælgeren)

OG

* cpr *

og

* cpr.

i lige sameje

begge boende *,

*

(i det følgende kaldet køberne)

er der dags dato indgået nedenstående

KØBSAFTALE

1. EJENDOMMEN

1.1 På de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår overdrager sælger herved til køberne den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ubebyggede parcelhusgrund del nr. * af matr.nr.60 sz og 60 ri, Linå By, Linå, beliggende Kildebuen *, Svejbæk, 8600 Silkeborg i Silkeborg Kommune (i det følgende kaldet ejendommen). Parterne bemyndiger sælger eller sælgers advokat til at forsyne nærværende købsaftale med ejendommens rette matr. nr. og areal efter endt udstykning.

1.2 Ejendommen, der er under udstykning fra hovedejendommen matr.nr. 60 sz og 60 ri Linå By, Linå (i det følgende kaldet hovedejendommen), har et grundareal på * m², og er ifølge lokalplan nr. 36-003 for boligområdet Kildebuen overført til byzone.

1.3 Ejendommens beliggenhed fremgår af udkast til bebyggelsesplan af 24. juni 2014 udarbejdet af ingeniørfirmaet NIRAS, der vedlægges som **bilag 1**.

1.4 Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 36-003 for Boligområdet Kildebuen, der er endeligt vedtaget af Silkeborg Kommune den 26. august 2013. Sælger henleder købernes opmærksomhed på lokalplanens krav til bebyggelsens ydre fremtræden, herunder begrænset adgang til opsætning af antenner, krav til afvanding af overfladevand på ejendommen (faskine) samt godkendelse af indkørsel/overkørsel til ejendommen fra privat fællesvej. Se lokalplanen i sin helhed her: <http://lokalplaner.silkeborg.dk/dkplan/DKplan.aspx?lokalplannr=36-003&lokalplanplanid=2247358>. Køber er gjort bekendt med, at lokalplan 36-003 i løbet af sommeren 2015 forventes afløst af en ny lokalplan af stort samme indhold med den undtagelse, at kravet om "levende grønne tage" er afløst af et krav om matte og mørke tage, og at der ikke vil kunne udfærdiges byggetilladelse (men nok foretages sagsbehandling af en ansøgning om byggetilladelse) til byggeri i lokalplanområdet i perioden fra den nye lokalplans foreløbige vedtagelse, formentlig den 26. maj 2015, og til den endelige vedtagelse, formentlig den 28. september 2015.

1.5 Køberne er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er selvstændigt vurderet på tidspunktet for indgåelsen af nærværende købsaftale. Sælger forventer at ejendommens ejendomsværdi, som danner grundlag for beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat, vil blive ansat til kr.*.
Køberne kan ikke efterfølgende rette krav imod sælger eller sælgers rådgivere som følge af afvigelser herfra.

1.6 Kildebuen og Kildevej er private veje, som køberne sammen med de øvrige brugere af vejene er forpligtede til at vedligeholde i henhold til Lov om Private Veje (Lov nr. 1537 af 21. december 2010)

2. JORDBUNDS-, MILJØ- OG MUSEUMSFORHOLD

2.1 Ejendommen sælges, således som den nu er og forefindes med de på grunden nu værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende samt med de oplysninger, som sælger har om jordbunds-, miljø- og museumsforhold. Sælger påtager sig intet ansvar for disse forhold, og køberne kan således ikke i den anledning fremsætte noget krav mod sælger, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

2.2 Køberne erklærer sig bekendt med Geoteknisk Undersøgelserapport af november 2014 udarbejdet af NIRAS A/S offentliggjort på www.kildebuen.dk. (**Bilag 5**)

2.3 Køberne har ret til inden 4 uger efter sælgers og købernes underskrifter på købsaftalen for egen regning at lade jordbundsforholdene på ejendommen undersøge af et geoteknisk specialfirma. Hvis det ved udførelsen af jordbundsundersøgelsen viser sig, at dårlig bæreevne nødvendiggør gennemførelse af ekstraordinære funderingsforanstaltninger for gennemførelsen af det af køberne ønskede byggeprojekt, er køberne berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt udgifterne til nødvendig ekstrarundering dokumenterbart overstiger 50.000 kr. inkl. moms. Følgende forhold kan f.eks. ikke anses som ekstrarundering:

- mindre blødbundsområder, der ikke begrænser anvendelsen af ejendommen afgørende, hvis byggeriet tilrettelægges derefter,
- udskiftning af muld eller fyld til 1 m under ejendommens terræn på salgstidspunktet,
- ekstra funderingsdybde for at imødegå udtørring af evt. udtørringsfølsomme aflejringer.

- fundamentforstærkning (armering, betonforstærkning og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastning,
- simpel vandlænsning fra udgravninger, og
- ekstrafunderingsudgifter til byggeri, der ikke kræver byggetilladelse, f.eks. visse garager/carporte, udhuse og swimmingpools.

Krav herom skal være kommet frem til sælgeren inden 4 ugers fristens udløb.

2.4 Der foreligger attest fra Region Midtjylland, hvorefter der ikke foreligger oplysninger om jordforureninger i lokalplanområdet jfr. **bilag 2 og 3**.

Silkeborg Kommune har endvidere ved e-mail af 20. oktober 2014 bekræftet, at lokalplanområdet ikke er områdeklassificeret som lettere forurenet efter Lov om Jordforurening, jfr. **bilag 4**

Det bemærkes at lokalplanområdet, som tidligere har været udnyttet landbrugsmæssigt, ikke har været dyrket i mere end 35 år, men i mindst denne periode har henligget som udyrket areal / granplantage, og at der i denne periode ikke har været anvendt nogen form for kunstgødning eller sprøjtemidler på arealet.

Hvis køberne finder miljøforurenende stoffer på ejendommen, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Silkeborg Kommune. Køberne er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis udgifterne til fjernelse af den konstaterede forurening dokumenterbart overstiger 50.000 kr. inkl. moms Køberne har dog ikke ret til at træde tilbage fra handlen, hvis forureningen ifølge offentlige myndigheder ikke har betydning for personers ophold på ejendommen, eller hvis forureningen ikke fører til kortlægning af ejendommen på vidensniveau 1 eller 2.

2.5 Der er af Silkeborg Museum inden byggemodningsarbejdets påbegyndelse gennemført arkæologiske forundersøgelser af lokalplanområdet, jfr. museumslovens § 25, hvorefter området er frigivet til bebyggelse Den kulturhistoriske rapport fra Silkeborg Museum indeholdende en beskrivelse af den gennemførte undersøgelse, Den kulturhistoriske rapport fra Silkeborg Museum indeholdende en beskrivelse af den gennemførte undersøgelse, kan ses på hjemmesiden www.kildebuen.dk

3. SERVITUTTER M.V.

3.1. Køberne er bekendt med og respekterer de på hovedejendommen tinglyste servitutter, hvorved bemærkes, at der ikke på hovedejendommen er tinglyst nogen servitutter.

3.2 Køberne respekterer de eventuelle servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen som led i udstykning og byggemodning af området eller med hjemmel i den endeligt vedtagne lokalplan.

3.3 Køberne respekterer endvidere, at vedtægter for "Grundejerforeningen Kildebuen" og pligt til medlemskab af samme forening tinglyses servitutstiftende på ejendommen. Tinglysningsafgift herfor afholdes af sælger.

4. SÆLGEROPLYSNINGER

4.1 Sælger oplyser:

- at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen udover sag vedrørende byggemodning og udstykning af området,
- at ejendommen sælger bekendt ikke i sælgers ejertid er eller har været forurenet,

- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de servitutter, der fremgår af nærværende købsaftale samt de offentlige og private servitutter - herunder forpligtelse til medlemskab af grundejerforening - der måtte blive pålagt ejendommen i forbindelse med dennes udstykning, benyttelse og bebyggelse,
- at der af sælgers landinspektør på ejendommen er opsat synlige permanente skelpæle.

5. OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG

5.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. juni 2015.

5.2 Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købernes regning og risiko i enhver henseende.

6. REFUSIONSOPGØRELSE

6.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger sælger sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant.

6.2 Ydelser, der forfalder før eller på overtagelsesdagen, betales af sælger, medens ydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen, betales af køberne.

6.3 Så længe ejendommen ikke er selvstændigt vurderet betaler køberne en forholdsmæssig andel af de hovedejendommen påhvilende grundskatter og afgifter. Beregningen foretages af sælger, indtil ejendommen er selvstændigt ansat til ejendomsværdi. Grundlaget for beregningen er antal købte m² grundareal inkl. en forholdsmæssig andel af natur- og fællesarealer i forhold til hovedejendommens samlede grundareal. Beregning af fordeling af ejendomsskat for 2015 fremgår af **bilag 10**.

6.4 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Evt. indsigelser mod refusionsopgørelsen skal tilstilles sælger inden 14 dage efter modtagelsen.

6.5 Saldo i sælgers og købernes favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter med diskontoen plus 3 % p.a.

6.6 Køberne kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav,

7. KØBESUMMEN

7.1 Købesummen er aftalt til kontant skriver * kroner.

kr. *

7.2 Købesummen berigtiges således:
Senest 1 uge efter sælgers og købernes underskrifter på købsaftalen deponerer køberne kontant i sælgers pengeinstitut SparNord Bank Borgergade 36, 8600 Silkeborg på deponeringskonto oprettet i sælgers navn den aftalte købesum

7.3 KØBESUM I ALT (heraf moms * kr.) **kr.***

7.4 Køberne er berettiget til i stedet for kontant deponering af den aftalte købesum at stille uigenkaldelig bankgaranti for restkøbesummens betaling gennem anerkendt pengeinstitut. Den anførte garanti skal stilles inden en uge efter parternes underskrift på købsaftalen på de vilkår og med den ordlyd som fremgår af vedhæftede **bilag 7**.

7.5 Original bankgaranti skal fremsendes til Spar Nord Bank, Borgergade 36, 8600 Silkeborg med kopi til sælger på adressen, Kildevej 15, 8600 Silkeborg.

7.6 Bankgarantien erstattes automatisk af kontant deponering i sælgers pengeinstitut, på den i pkt. 7.2 anførte deponeringskonto senest pr. overtagelsesdagen.

7.7 Såfremt denne forpligtelse ikke overholdes og deponering først finder sted efter overtagelsesdagen, skal garantibeløbet forrentes fra overtagelsesdagen og indtil deponering finder sted med diskontoen med tillæg af 3 % p.a.

7.8 Spar Nord Bank, Silkeborg har ret og pligt til at frigive købesummen til sælger når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

7.9 Renter af de ovenfor nævnte beløb tilfalder sælger fra overtagelsesdagen.

7.10 I tilfælde af, at der ikke foreligger endeligt skøde på overtagelsesdagen er sælger berettiget til at få frigivet deponerede beløb med tillæg af renter, hvis sælger stiller bankgaranti, som ifølge sit indhold garanterer, at køberne får tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger,

8. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

8.1 Uden for købesummen overtager køberne ingen gæld,

9. GRUNDEJERFORENING M.V,

9.1 Køberne har ifølge lokalplan nr. 36-003 for boligområdet Kildebuen ret og pligt til at være medlem af "Grundejerforeningen Kildebuen" i overensstemmelse med foreningens til enhver tid gældende vedtægter, der vedlægges i udkast (**Bilag 6**).

9.2 Grundejerforeningens vedtægter er forhåndsgodkendt af Silkeborg Kommune..

9.3 Sælger har gjort køberne udtrykkeligt opmærksomme på, at grundejerforeningen ifølge lokalplanen skal stiftes senest når 50 % af boligerne inden for lokalplanområdet er bygget og taget i brug, eller når byrådet kræver det, dog med et varsel på 3 måneder.

9.4 Sælger har ligeledes gjort køberne udtrykkeligt opmærksomme på, at ejerne af udstykkede ejendomme inden for lokalplanområdet ifølge lokalplanen har pligt til at stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier, naturarealer, skov, fællesarealer mv., indtil grundejerforeningen er stiftet og har overtaget disse opgaver, samt at grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer og fællesanlæg. Fællesarealer og naturarealer overdrages til grundejerforeningen uden vederlag og uden omkostninger for køber.

9.5 Sælger sørger for at stifte grundejerforeningen.

10. BETINGELSER

10.1 Købsaftalen er fra sælgers side betinget af:

- at udstykningen af ejendommen fra hovedejendommen godkendes og endeligt approberes af samtlige offentlige myndigheder, herunder af Kort- og Matrikelstyrelsen, og
- at købesummen berigtiges i overensstemmelse med pkt.7.

10.2 Når de i pkt., 10.1 nævnte betingelser er opfyldt, er køberne forpligtet til at tage og sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde.

10.3 Såfremt en eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes, er sælger berettiget til at træde tilbage fra handelen, uden at der fra købernes side kan fremsættes krav af nogen art.

10.4 Betales købesummen ikke rettidigt, er køberne erstatningsansvarlige over for sælger efter dansk rets almindelige regler.

11. SÆRLIGE VILKÅR

11.1 Sælger udfører den overordnede byggemodning på hovedejendommen herunder anlæg af grønne fællesarealer og afholder udgifterne hertil. På overtagelsesdagen indestår sælger for, at der er anlagt kørevej til den købte ejendom. Kørebelægninger færdiglægges, når en passende del af de bygninger, som opføres på de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet, er færdigopførte og under hensyntagen til årstid/vejrlig.

11.2 Afledning af overfladevand fra udstykningsområdet sker bl.a. via åbne grøfter "trug"). Køberne er forpligtet til at sikre at afledningsevnen i de anlagte grøfter ikke forringes i byggefasen. Sælgeres rådgiver kan på begæring anwise, hvorledes overkørsler kan anlægges, så afstrømningen ikke hindres.

11.3 Sælger afholder følgende tilslutningsomkostninger:

- o Kloak- og renseanlæg: Kloakledning for spildevand er for sælgers regning fremført til ejendommens skel inden overtagelsesdagen.
- o Vand. Stikledning med stophane er for sælgers regning fremført til skel inden overtagelsesdagen.
- o Elforsyning. Elforsyning er for sælgers regning fremført til ejendommens skel inden overtagelsesdagen.
- o Naturgas: Forsyningsnet bliver for sælgers regning fremført til ejendommens skel inden overtagelsesdagen.
- o TV, bredbånd og telefon: Fibernet til TV, bredbånd og telefon bliver af EnergiMidt uden omkostninger for køberne frem til ejendommen inden overtagelsesdagen.
- o Gade- vej- og stibelysning etableres for sælgers regning

11.4 Køberne afholder følgende tilslutningsomkostninger:

- o Tilslutningsafgift til fibernet.

- Tilslutningsafgift (stikledningsbidrag) til naturgasnettet i h. t. forsynings selskabets til enhver tid gældende takster, pt. 12.000 kr, ekskl. moms.

11.5 Køberne afholder ligeledes alle udgifter til fremføring af forsynings- og afløbsledninger (stikledninger), kabler, signalkabler og lignende fra tilslutningsstedet og ind på ejendommen, herunder til de bygninger, som skal opføres på ejendommen, samt øvrig byggemodning på ejendommen, herunder etablering af nedsivningsanlæg for regnvand.

11.6 Køberne er gjort bekendt med, at lokalplanområdet er under udvikling, og køberne er derfor forpligtet til før og efter overtagelsesdagen at tåle de gener, som er en følge heraf, herunder til at tåle alle ulemper ved byggemodningens udførelse og færdiggørelse af grønne arealer.

12. ÆNDRINGER OG LEGITIMATION

12.1 Sælger tiltræder ved sin underskrift på denne købsaftale kun de i købsaftalen oprindeligt anførte aftalevilkår. Enhver ændring af aftalevilkårene skal for at være gyldig fremgå af et til-læg/allonge til købsaftalen og skal tillige være dateret og underskrevet af såvel sælger som køberne eller købernes advokat.

12.2 Køberne er gjort bekendt med, at sælgers advokat, i henhold til lov nr. 442 af 11. maj 2007 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af penge og finansiering af terrorisme, har pligt til at kræve, at køberne senest samtidig med underskrift på købsaftalen legitimerer sig, ligesom sælgers advokat har pligt til at opbevare afgivne id-oplysninger i mindst 5 år. Legitimation skal ske i form af forevisning af pas, kørekort eller lignende, hvoraf billedlegitimation og CPR-nr. fremgår. For selskaber skal der forevises gyldig tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der ikke må være mere end 6 måneder gammel.

13. ADVOKATBISTAND

13.1 Sælgers advokat er advokatfirmaet Brockstedt-Kaalund, Silkeborg. Sælger eller sælgers advokat udarbejder skøde og refusionsopgørelse samt forestår berigtigelsen af overdragelsen. Skødet vil blive tinglyst digitalt.

13.2 Køberne har til enhver tid ret til for egen regning, at lade sig repræsentere af egen advokat eller andre rådgivere, og køberne erklærer ved deres underskrifter på nærværende købsaf-tale, at være opfordret til at anvende egen rådgiver.

14. TILBUD - ACCEPT AF TILBUD

14.1 Indtil såvel købernes som sælgers underskrifter på denne købsaftale foreligger, er denne at betragte som et tilbud, som bortfalder, såfremt køberne fortryder før sælgers accept.

15. ENERGIMÆRKNING

15.1 Sælger oplyser, at ejendommen ikke er omfattet af Lov om fremme af energi- og vand-besparelser i bygninger (Energimærkeloven), idet købsaftalen vedrører en ubebygget grund,

16. TILSTANDSRAPPORT MV.

16.1 Køberne har ikke fra sælger fået udleveret tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsik-ring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, idet købsaftalen

vedrører køb af en ubebygget grund.

17. FORTRYDELSESRET

17.1 Køberne er orienteret om, at køberne kan træde tilbage fra handlen i henhold til reglerne om fortrydelsesret i kapitel 3 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LBK nr. 148 af 15. februar 2013) og har modtaget særskilt erklæring herom, jfr. **bilag 8**.

17.2 Fortrydelsesfristen er 6 hverdage. Der henvises om fristens begyndelsestidspunkt m.v. til **bilag 8**.

18. OMKOSTNINGER

18.1 Registreringsafgift vedrørende skødet betales af køberne alene. Registreringsafgiften forfalder til betaling på sælgers anfordring.

18.2 Hver part betaler honorar til egen advokat og andre egne rådgivere.

19. BILAG

Bilag 1: Bebyggelsesplan

Bilag 2: Forureningsattest vedr. matr. nr. 60 sz Linå by, Linå

Bilag 3: Do. vedr. matr. nr. 60 ri sms.

Bilag 4: Bekræftelse fra Silkeborg Kommune vedr. områdeklassifikation

Bilag 5: Geoteknisk Undersøgelserapport

Bilag 6: Grundejerforeningsvedtægt

Bilag 7: Udkast til Bankgaranti

Bilag 8: Oplysning om fortrydelsesret

Bilag 9: Tegningsudskrift vedr. sælger

Bilag 10: Beregning af ejendomsskat for 2015.

Bilag 11: Ejendomsskattebillet for matr. Nr 60 sz, Linå by, Linå

UNDERSKRIFTER:

Svejbæk, den / 2015

Svejbæk, den / 2015

Som sælger:

For Ejendomsselskabet Kildevej ApS

Som købere:

(Sten Christensen)

(*)

(*)