

K Ø B S A F T A L E

Undertegnede

**Jens Jørgen N. Nielsen og Bente Østergaard Nielsen,
Hjarbækvej 50,
8831 Løgstrup,**

sælger herved til medundertegnede

den os ifølge tinglyst adkomst tilhørende endnu ikke udstykkede, ubebyggede parcel nr. af matr. nr. 3 dc Vorde By, Vorde, af areal m², beliggende Albertevej , 8831 Løgstrup, som vist på det rids, der er vedhæftet denne købsaftale som **bilag 1**.

Købsaftalen er indgået på følgende

V I L K Å R:

1.

Ejendommen

Ejendommen er en ubebygget grund, der af køber overtages således som den er og forefindes, og som besigtiget af køber. Ejendommen må alene bebygges med en boligejendom i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan.

Køber er gjort bekendt med, at 4AP-Geoteknik A/S har foretaget en jordbundsundersøgelse i udstykningsområdet. 4AP-Geoteknik A/S har udarbejdet en geoteknisk rapport, som køber har gjort sig bekendt med ved at downloade den fra www.8831.dk/byggegrunde eller gennem en udleveret kopi.

Såfremt det måtte vise sig, at byggeri af et sædvanligt etplanshus måtte kræve ekstraordinære funderingsforanstaltninger, er køber berettiget til at træde tilbage fra købet, men alene under forudsætning af, at køber meddeler dette skriftligt til sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen, dog således at fristen tidligst løber fra den .

Køber modtager snarest et kommunalt ejendomsoplysningsskema med orientering om ejendommens forhold. Hvis skemaet indeholder oplysninger, der er belastende for ejendommen eller dens ejer, og som ikke er omtalt i denne købsaftale, er køberberettiget til at annullere købsaftalen, men kan ikke gøre erstatningskrav eller andre krav gældende mod sælger.

Sælger oplyser, at Viborg Stiftsmuseum har foretaget arkæologiske prøveudgravninger, og omkostningerne herved er afholdt af sælger. Viborg Stiftsmuseum har frigivet den solgte ejendom.

Køber er bekendt med, at der er pligt til at aftage fjernvarme fra Løgstrup Varmeværk samt at vejen er en privat fællesvej.

Køber er bekendt med, at der til bebyggelsen hører en privat fællesvej og et fællesareal, der vederlagsfrit overdrages til en grundejerforening for området, og hvis vedligeholdelse og drift forestås af grundejerforeningen.

Køber er endvidere bekendt med, at der på et Viborg Kommune tilhørende naboareal til boligområdet er en tidligere losseplads, der er lukket og mulddækket. Region Midtjylland har som miljømyndighed ladet foretage en forureningsundersøgelse. Undersøgelsen er forestået af ingeniørfirmaet NIRAS A/S, der til miljømyndigheden har afgivet en rapport af 14/11 2008. NIRAS A/S har foretaget en lang række boringer på selve området for den tidligere losseplads og på det udstykningsområde, hvortil ejendommen hører. Rapportens konklusion og kort over boringer er vedhæftet købsaftalen som **bilag 2**. Det fremgår af rapporten, at lossepladsen ikke udstrækker sig til udstykningsområdet, hverken på parceller eller fællesarealer, samt at der ikke er nogen risiko for hverken udeluft eller indeklima for de kommende bebyggelser i området. Det er heller ikke forbundet med risiko at opholde sig på området for den tidligere losseplads, hvilket område af kommunen er udlagt som grønt område

2.

Overtagelse og refusion

Ejendommen overtages den .

På grund af forestående byggemodningsarbejder kan køber ikke påregne at kunne disponere over det købte før den . Fra denne dato at regne overgår risikoen for det solgte i enhver henseende til køber.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for ejendommens indtægter og udgifter. Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant på anfordring. Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betaler køber ejendomsskat fra overtagelsesdagen at regne i forhold til det købte areal.

3.

Købesum

Købesummen er aftalt til **kr.** _____, skriver kroner _____ 00/100, der berigtiges på følgende måde:

- | | | |
|--|------------|------------------|
| 1. Senest 3 dage efter købsaftalens underskrift deponeres en udbetaling stor | kr. | 50.000,00 |
| 2. Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen | <u>kr.</u> | <u>_____</u> ,00 |
| Købesum i alt | kr. | _____ ,00 |

For restkøbesummen stiller køber senest 3 dage efter underskrift af købsaftalen en pengeinstitutgaranti på anfordringsvilkår.

Udbetalingen og senere restkøbesummen deponeres i sælgers pengeinstitut, Andelskassen, Løgstrup, og frigives, når der foreligger tinglyst, anmærkningsfrit skøde og dokumentation for, at sælger har betalt eller stillet sikkerhed for betaling af de sælger påhvilende ydelser, der vedrører sælgers andel af udstyknings- og byggemodningsomkostninger, jfr. pkt. 4.

4.

Byggemodning

Sælger betaler følgende udgifter, der er indeholdt i købesummen:

1. Anlæg af veje, fortov, grønt område og vejbelysning i overensstemmelse med udstykningsplanen, som er køber bekendt.
2. Etablering af gadeledninger til fjernvarme.
3. Tilslutningsbidrag til kabel-tv.
4. Tilslutningsbidrag til kloak (Viborg Kommune)

Køber betaler:

1. Alle øvrige byggemodningsomkostninger, herunder **tilslutningsafgifter** til elektricitet (Energi Midt), vand (Viborg Vand) og fjernvarme (Løgstrup Varmeværk).
2. **Stikledninger** over ejendommen til huset. Der fremføres stikledninger til vand, el, varme, kloak og kabel-tv til ejendommens skel, mens køber således betaler for stikledninger fra skel til hus.

Køber træffer selv aftale med de respektive værker om tilslutningen, og køber er opfordret til at søge oplysning hos de respektive værker om priser og vilkår for tilslutning. Køber er bekendt med, at tilslutningsafgifter løbende reguleres og således kan blive højere i efterfølgende år. Køber bærer risikoen herfor, idet sælger alene har risikoen for prisstigninger i de afgifter, som sælger betaler, jfr. foran.

Køber er forpligtet til at tilslutte sig kabel-tv. Tilslutningsafgiften er betalt af sælger jfr. ovenfor. Løbende abonnementsudgifter betales af køber.

5.**Kloakering**

Der er kloakeret for husspildevand, og stikledningen er som anført i pkt. 4 ført frem til grundens skel.

Ejendommens spildevandsafløb skal tilsluttes denne stikledning, men der må ikke føres tag- og overfladevand til stikledningen. Køber er forpligtet til at påse, at separeringen af husspildevand og tag- og overfladevand nøje overholdes.

Tag- og andet overfladevand skal afledes efter de bestemmelser, som fastsættes af Viborg Kommune.

6.**Servitutter**

Køber er bekendt med, at det solgte er omfattet af Viborg Kommunes lokalplan nr. 318, der er endeligt godkendt af Viborg Byråd d. 25/6 2008. Køber er bekendt med, at lokalplanen har bestemmelser for, hvorledes ejendommen må bebygges, og køber er opfordret til nøje at sætte sig ind i bestemmelserne og rette eventuelle tvivlsspørgsmål til Viborg Kommune. Sælger påtager sig ikke ansvar for, at det af køber påtænkte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, fra hvilke der som udgangspunkt ikke af Viborg Kommune vil blive dispenseret.

Køber respekterer endvidere de servitutter, der måtte blive tinglyst i forbindelse med udstykning og byggemodning.

Herudover er køber bekendt med og respekterer:

- at der på ejendommen tinglyses en servitut om pligt til tilslutning til kabel-tv og medlemskab af Grundejerforening, og at køber er forpligtet til at respektere foreningens vedtægter og til at betale kontingent m.v.
- at Grundejerforeningen er pligtig at modtage skøde på fællesarealer, herunder på områdets veje, der er private fællesveje.
- at der tinglyses servitut om pligt til bebyggelse og tilbageskødningspligt i henhold til købsaftalens pkt. 8.

7.

Værdierklæring

Sælger erklærer, at ejendommen ikke er særskilt vurderet, og at værdien af det solgte ikke overstiger købesummen.

8.

Byggepligt

Køber er forpligtet til at påbegynde byggeri på den købte ejendom senest 18 måneder efter overtagelsesdagen. Såfremt denne frist ikke overholdes, er sælger berettiget, men ikke forpligtet, til at kræve ejendommen tilbageskødet til en pris, der svarer til 90 % af købesummen og således, at køber betaler samtlige omkostninger ved tilbageskødningen.

Køber må ikke videresælge ejendommen i ubebygget stand. Ønsker køber at videresælge ejendommen i ubebygget stand, skal sælger tilbydes at tilbagekøbe ejendommen til samme pris og på samme vilkår, som foran anført.

Nærværende bestemmelse vil blive tinglyst servitutstiftende på ejendommen ved særskilt deklARATION.

9.**Tinglysning af overdragelse**

Tinglysning af overdragelsen af ejendommen forestås af sælgers advokat, advokat Uffe Steffensen, Viborg, der til brug herfor udarbejder skøde/tinglysningsaftale.

10.**Omkostninger**

Omkostningerne ved tinglysning af overdragelsen afholdes af køber og sælger i forening, hver med halvdelen. Tinglysningsafgiften udgør kr. 1.400,00 + 0,6 % af købesummen.

Parterne betaler udgifter til egen advokat og evt. andre rådgivere.

Udstykningsomkostninger er afholdt af sælger.

11.**Bilag**

Til denne købsaftale hører følgende bilag, der betragtes som integreret del af købsaftalen:

- Bilag 1 Rids der viser den solgte parcels beliggenhed
- Bilag 2 Konklusion og kort fra NIRAS A/S' forureningsundersøgelse

, den / 2008

Som køber(e):

Løgstrup, den / 2008

Som sælgere:

Jens Jørgen N. Nielsen

Bente Østergaard Nielsen