

Købsaftale – sagsnr. HBGXXXX

Delnr. X matr.nr. XXX Hobro Markjorder

Beliggenhed: Yduns Vej XX, 9500 Hobro

KØBSAFTALE

Undertegnede

John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Hyrdehøjvej 21

9550 Mariager

Cvr: 20197382

sælger herved til medunderskrevne

Navn og adresse

den John Frandsen Ejendomsinvest ApS ifølge tinglyst adkomst tilhørende XXXm² store ubebyggede grund, matr.nr. XXXX, beliggende Yduns Vej XX, 9500 Hobro. Indtil grunden er endeligt udstykket, kan der af John Frandsen Ejendomsinvest ApS foretages mindre reguleringer af grundens størrelse (dog max +/- 5%) og placering.

Grunden er beliggende i byzone

Grunden er ikke selvstændigt vurderet, og parterne erklærer på tro og love, at grundens værdi ved underskrift af nærværende købsaftale ikke overstiger købesummen.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1 Grundens beskaffenhed

1.1 Grunden sælges således, som den er og forefindes og som køber bekendt og besigtiget med eventuelle hegn, træer og beplantning og lignende og med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Jordbundsforhold og jordforurening

1.2 Køber har modtaget kopi af orienterende jordbundsanalyse og accepterer forholdene. Køber bærer på denne baggrund selv risikoen for jordbundsforholdene, herunder jordbundens bæreevne og evt forurening, idet sælger fraskriver sig ethvert ansvar herfor.

1.3 John Frandsen Ejendomsinvest ApS har ved salget ikke taget stilling til købers nærmere anvendelse af grunden, jf. dog punkt 2.2.

John Frandsen Ejendomsinvest ApS opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. Køber tilrådes til at afklare, om købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund og om købers planer for grundens anvendelse kan imødekommes.

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser afholdes af køber.

1.4 Køber kan inden 1 måned efter underskrift på denne aftale træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger.

Det er en betingelse for købers tilbagetræden

- at køber afholder John Frandsen Ejendomsinvest ApS omkostninger til selve tilbageskødnin-
gen, herunder tinglysningsafgift,
- at køber afholder John Frandsen Ejendomsinvest ApS omkostninger og andre afledte udgifter
i forbindelse med tilbageskødnin-
gen, f.eks. udgifter til advokat og landinspektør, og
- at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende
vederlagsfrit til John Frandsen Ejendomsinvest ApS.

Tilbagebetaling af købesummen efter modregning af John Frandsen Ejendomsinvest ApS krav i hen-
hold til denne aftale eller på andet grundlag sker, når der foreligger endelig tinglyst anmærkningsfri
overdragelse af ejendomsretten til John Frandsen Ejendomsinvest ApS.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis grunden ikke har været opgravet
udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening.

Fortidsminder og arkæologiske forhold

- 1.5 John Frandsen Ejendomsinvest ApS har sammen med Aalborg Historiske Museum gennemført arkæo-
logiske forundersøgelser i forbindelse med byggemodning af området, jvf vedlagte rapport.

2. Rettigheder og forpligtelser

- 2.1 Køber respekterer de servitutter, herunder tinglyste kabler og ledninger, som påhviler grunden eller
som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til grunden i forbindelse med udstyknin-
gens godkendelse, herunder bestemmelserne i den gældende lokalplan 54, som køber har
modtaget kopi af.

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget og gjort sig
bekendt med indholdet af lokalplanen, som, for så vidt den pålægger grundejerne
forpligtelser, udgør en integreret del af købsaftalen.

- 2.2 Køber respekterer de servitutter og lokalplan, som ifølge krav fra det offentlige eller koncessionerede
selskaber er eller vil blive tinglyst på grunden i forbindelse med byggemodningen og
udstyknin-
gens gennemførelse, herunder dokumenter om kollektiv varmeforsyning og evt.
forbrugerkontrakt.
Herunder er køber gjort bekendt med, at den fremtidige varmeforsyning vil ske ved naturgas, under
forudsætning af Mariagerfjord Kommunes endelige godkendelse.

3. Overtagelsesdagen

- 3.1 Som overtagelsesdag er aftalt **XX.XX.20XX**.

Fra overtagelsesdagen at regne henligger grunden for købers regning og risiko i enhver
henseende.

4. Købesum

- 4.1 Købesummen incl moms er aftalt til kr. **XXX.XXX,-**, skriver kroner **xxxxxxxxxxxxxxxx** 00/100.
Indtil byggegrunden er endeligt udstykket, kan der af John Frandsen Ejendomsinvest ApS foretages
mindre reguleringer af grundens størrelse og placering mod regulering af købesummen.

Købesummen indeholder følgende udgifter til forsyning mv.:

- Tilslutningsbidrag til kloak- og renseanlæg
- Investeringsbidrag til el-forsyning
- Anlægsbidrag (tilslutningsbidrag) til vandforsyning
- Anlægsbidrag til naturgas – bemærk at når ejendommen tilsluttes naturgas, skal køber betale kr. 15.000,- incl moms (pris pr. 7. juni 2013) i tilslutningsbidrag

4.2 6 hverdage efter underskrift af købsaftalen betales et kontant acotobeløb svarende til 10 % af Købesummen. Beløbet deponeres hos Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, reg.nr. 7230 kontonr. 0002024921.

Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

4.3 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på grunden pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af John Frandsen Ejendomsinvest ApS og saldoen berigtiges kontant.

Sædvanlig refusionsopgørelse opgøres pr. overtagelsesdagen, hvis saldo berigtiges kontant.

5. Omkostninger

5.1 John Frandsen Ejendomsinvest ApS sørger for berigtigelse af handlen.

5.2 Omkostninger, forbundet med registrering og tinglysning af købsaftalen, samt eventuelle servitutbestemmelser m.v., betales af køber.

5.3 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand

5.4 Udstykningsomkostninger betales af John Frandsen Ejendomsinvest ApS

5.5 Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S har medvirket i handlen på ovennævnte byggegrund, og køber er bekendt med, at der er sammenfald i ejerkredsen for John Frandsen Ejendomsinvest ApS og Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S.

6. Handelsbetingelser

6.1 Nærværende handel er betinget af udstykningens godkendelse af Geodatastyrelsen.

7. Misligholdelse

7.1 Dansk rets almindelige regler om misligholdelse finder anvendelse. Såfremt køber eller sælger ikke overholder sine forpligtelser, således som de er fastsat i denne købsaftale, foreligger misligholdelse.

7.2 Såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid, kan sælger efter eget valg gøre følgende - ikke udtømmende - misligholdelsesbeføjelser gældende evt. i kombination:
Hæve handlen, kræve købesummen forrentet og kræve erstatning for tab

7.3 I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

8. Byggemodning

8.1 John Frandsen Ejendomsinvest ApS udfører og bekoster i henhold til udstykningsplanen samtlige veje og stier i udstykningsområdet som del af byggemodningen i etape 1. Byggemodning af etape 2 og 3 er ikke besluttet realiseret endnu.

- 8.2 Køber accepterer, at områdets udstykning og endelig byggemodning af etape 1 først færdiggøres, når en passende del af området er bebygget og i øvrigt efter John Frandsen Ejendomsinvest ApS nærmere bestemmelse, hvilket køber skal tåle.
- 8.3 Der må ikke foretages ændringer af rabatternes udformning og køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, beplantninger, gadeinventar, rabatter og grønne arealer og lignende beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med byggearbejdet.
- 8.4 Køber respekterer eventuelle drænledninger, der måtte være på grunden. Overgraves et dræn, skal det enten reableres eller tilsluttes grundens regnvandssystem.
- 8.5 Ved grundens overtagelse skal køber senest 1 måned efter overtagelsesdagen påse, at samtlige skelpæle forefindes i overensstemmelse med det udleverede kort. Sker der ikke anmeldelse til John Frandsen Ejendomsinvest ApS inden ovennævnte frist, kan John Frandsen Ejendomsinvest ApS ikke påtage sig udgiften til reablering af eventuelt manglende skelpæle.
- Ødelægges eller fjernes skelpælene på et senere tidspunkt, skal skellene reableres for købers egen regning.
- I byggeperioden skal skellene respekteres, og det er ikke tilladt at disponere over nabogrundene ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende.
- 8.6 Ejendommens ubebyggede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende lokalplan indtil bebyggelse finder sted.
- 8.7 John Frandsen Ejendomsinvest ApS sikrer en hensigtsmæssig vedligeholdelse af usolgte byggegrunde indenfor udstykningsområdet.
- 8.8 Køber er bekendt med, at regnvand skal nedsives på egen grund. I den forbindelse gøres køber opmærksom på, at der som følge af jordbundens beskaffenhed skal påregnes ekstra nedsivningskassetter/faskiner.

9. Grundejerforening

- 9.1 Der er oprettet en grundejerforening jf. lokalplanen (Grundejerforeningen Vikingeparken). John Frandsen Ejendomsinvest ApS er ikke forpligtet til at deltage i grundejerforeningen, og til at betale grundejerforeningskontingent, for så vidt angår endnu ikke solgte grunde.
- 9.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af området. Grundejerforeningen er uanset om veje og friarealer overdrages ved skøde eller andre måder forpligtet til at varetage vedligeholdelsen af de i lokalplanen nævnte veje, stier og fælles anlæg m.v.

Overskrifterne til de enkelte vilkår i denne købsaftale tilsigter ikke at have retsskabende virkning, og i tilfælde af en eventuel tvist skal indholdet i vilkårene lægges til grund. Ved underskrift på købsaftalen tiltrædes foranstående købsaftale i alle dens ord og punkter.

Som sælger:

John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Hobro, den

Navn

Navn

Som køber:

Den

Navn

Navn

Bilag: Blanket vedrørende fortrydelsesret, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (kun private)

Oplysning om fortrydelsesret

Undertegnede

der samtidig hermed over for John Frandsen Ejendomsinvest ApS har afgivet tilbud på køb af delnr. XX matr.nr. XX Hobro Markjorder, beliggende Yduns Vej XX, 9500 Hobro bekræfter herved, at jeg er gjort bekendt med reglerne i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysninger om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorefter jeg kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis de betingelser, der fremgår nedenfor, er opfyldt.

Generelle betingelser

Fortrydelsesfristen

Hvis køber vil fortryde sit køb, skal han/hun give sælgeren eller dennes repræsentant skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. Fristen beregnes fra den dag, aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregningen af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. Hvis aftalen indgås ved, at køber accepterer et salgstilbud fra sælger, regnes fristen dog fra den dag, hvor køber er blevet bekendt med sælgers tilbud. Købers underretning om fortrydelse af køb skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant inden fristens udløb.

Betaling af godtgørelse til sælgeren

Køber skal endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte (nominelle) købesum til sælger. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælger af en rådgiver, kan denne modtage beløbet på sælgers vegne. Beløbet skal dog ikke betales, hvis sælger har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælger har søgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

Andre betingelser

Køber har taget ejendommen i brug

Hvis køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition. Hvis køber har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen. Hvis køber eller andre, der har haft adgang til ejendommen i købers interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

Købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan aflyses igen. Hvis køber har anmeldt skødet til tinglysning, skal køber således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælger, som har sørget for tinglysning af skødet, skal køber foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Sted og dato

Køber

Køber