

Parcel nr. \_\_\_\_\_ af matr. nr.  
351 Allinge-Sandvig Markjorder

Beliggende: Tejnvej \_\_\_\_\_,  
3770 Allinge

# K Ø B S A F T A L E

Undertegnede Palle Kejlstrup, Tejnvej 23, 3770 Allinge, (i det følgende kaldet sælger) sælger hermed til :

**Købers navn:** \_\_\_\_\_  
(i det følgende kaldet køber)

**Købers adresse:** \_\_\_\_\_

**Købers telefon/e-mail/cpr.nr.:** \_\_\_\_\_

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom (ubebyggede grund) parcel nr. \_\_\_\_\_ af matr.nr. 351, Allinge-Sandvig Markjorder beliggende Tejnvej \_\_\_ ' idet der for overdragelsen er aftalt følgende nærmere

## VILKÅR

### § 1.

Grundarealet, der udgør ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, heraf vej ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, overdrages således som det er og forefindes med de på grunden værende hegn, træer og beplantninger m.v. og med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

**Der er endnu ikke indlagt vand, kloak eller etableret vej. Dette finder sted så snart der er solgt mindst 3 parceller, dog tidligst 1. januar 2016.**

Grunden er beliggende i sommerhusområde og må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

Grunden er endnu ikke endeligt udmatrikuleret.

Parcellen er angivet på vedhæftede skitsetegning. Det oplyste areal er anslået. Køber og sælger må tåle afvigelser i grundens endelige areal uden krav på vederlag mod hinanden. Dog er enhver af parterne berettiget til at annullere handlen, hvis det endelige areal afviger med mere end 10 % i forhold til det i nærværende købsaftale anslåede areal for grunden. I givet fald skal annulation finde sted inden 10 dage efter, at parten er blevet gjort oplyst om det endelige areal. Hvis annulation ikke finder sted inden den nævnte frist, anses arealafvigelsen som værende godkendt.

Grunden er endnu ikke særskilt vurderet. Grundværdien fastsættes derfor indtil videre til købesummen, jf. § 5. Såfremt den offentlige vurdering ændrer sig i op- eller nedadgående retning kan køber ikke rejse krav overfor sælger i denne anledning.

### § 2.

Med hensyn til servitutter m.v., henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Grunden er beliggende i et område, som er omfattet af lokalplan 070 fra august 2013. Køber erklærer at være gjort bekendt med indholdet af lokalplanen og herunder særligt bestemmelserne om bebyggelsens omgang og placering på grunden, bebyggelsens ydre fremtræden og beplantningen m.v. samt Museumslovens § 27.

Køber forpligter sig til at respektere yderligere bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, byggeplaner og eventuel grundejerforening, uanset om dette endnu ikke er vedtaget eller tinglyst på ejendommen.

Køber er forpligtet til at respektere alle fremtidige servitutter og deklARATIONER, som kræves af offentlige myndigheder og koncessionerede selskaber som led i udstykningen og bebyggelsen på grundene. Sælgers advokat er således bemyndiget til at signere sådanne dokumenter, efter at køber er gjort bekendt med indholdet af disse.

Køber er bekendt med, at der er pligtigt medlemsskab til Grundejerforeningen Tejnvej nr. ? Betaling for det årlige medlemsskab fastlægges på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling. Køber er gjort bekendt med Foreningens foreløbige vedtægter.

Køber er endvidere gjort bekendt med, at grundejerforeningen er forpligtet at foretage og bekoste etablering af hasselhegn, samt etablering og vedligeholdelse af en sti fra områdets østlige del til Åsbakken.

### § 3.

Grunden overtages den \_\_\_\_\_ fra hvilken dato det solgte henstår for købers regning og risiko i enhver henseende.

Grunden overdrages kl. 12.00 på overtagelsesdagen.

### § 4.

Sælgers advokat udfærdiger sædvanlig refusionsopgørelse pr. overtagelsesdagen.

Indtil grunden er særskilt vurderet betaler køber en forholdsmæssig andel af den samlede ejendoms skatter og afgifter m.v. for det udstykkede område.

### § 5.

Købesummen er aftalt til kr. \_\_\_\_\_ skriver kroner \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, der berigtiges kontant således:

Senest 4 hverdage efter købsaftalens underskrivelse deponeres hos sælgers advokat ved overførsel til klientkonto i Nordea, reg. nr 2228, konto nr. 0707 179 716 kr.

Senest 8 hverdage efter købsaftalens underskrivelse stiller køber pengeinstitutgaranti for

kr. \_\_\_\_\_

**KØBESUM I ALT**

**Kr.**

-----  
-----

Garantien skal stilles af bank, sparekasse, forsikringsselskab eller realkreditinstitut. Garantien skal udtrykkeligt anføre, at den er stillet i henhold til nærværende købsaftale. Garantien må ikke være tidsbegrænset, og en bestemmelse herom vil være ugyldig, såfremt garantien anfører, at den er stillet i henhold til købsaftalen. Garantien skal endvidere i enhver henseende være at sidestille med kontant deponering, således at garantien også dækker sælgers eventuelle erstatningskrav imod køber, såfremt handlen ikke gennemføres på grund af købers misligholdelse.

Købesummen med tillæg af eventuelle renter frigives overfor sælger, når skødet foreligger i tinglyst anmærkningsfri stand. Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Den, der berigtiger handlen er forpligtet til at trække på garantien ved betaling af følgende poster:

1. pantegæld der ikke skal overtages,
2. evt. ejerskiftegebyr, ejerskiftebidrag og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
3. restancer vedrørende ejendommen,
4. evt. refusionsopgørelse i købers favør,
5. beløb som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
6. sælgers andel af handlens omkostninger,
7. salgssalær og udlæg mv. til ejendomsmægler

Den der berigtiger handlen, har pligt til at frigive provenuet til sælger med alene de under 1-7 nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Dog kan der tillige tilbageholdes et beløb, såfremt sælger ifølge aftalegrundlaget har påtaget sig nærmere definerede forpligtelser, som ikke er opfyldt på frigivelsestidspunktet. Det tilbageholdte beløb må ikke overstige de forventede omkostninger til opfyldelse af sælgers forpligtelser.

## § 6.

Grunden sælges incl. moms og byggemodning, men excl. tilslutningsafgift til Bornholms Energi og Forsyning (EL). Sælger anlægger en 4 m bred kørevej med indkørsel fra Tejnvej. Byggemodningen omfatter: kloak og vandtilslutning incl. tilslutningsafgifter. Der trækkes et strømkabel ind på grunden. Tilslutningsafgift til el-selskab betales af køber, pt. kr. 16.800 excl. Moms.

## § 7.

Køber har ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Såfremt køber senest 20 dage efter købsaftalens dato over for sælger ved geoteknisk rapport dokumenterer, at der kræves ekstra fundering/pilotering, kan køber træde tilbage fra handlen, medmindre sælger inden 10 dage efter at have modtaget den nævnte rapport accepterer at betale udgifterne hertil.

Da grunden er under udstykning, er handlen fra købers side betinget af Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse og registrering.

Udgifter til udstykning, herunder honorar til landinspektør, matrikelkort, statsafgift, skelpæle m.m. samt etablering af fælles adgangsvej, tilslutningsudgifter og ledningsudgifter i tilslutningsøjemed, betales af sælger, bortset fra el-tilslutning.

## § 8.

Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest 30 dage før overtagelsesdagen. Skødet skal være signeret af begge parter til tinglysning senest 15 dage før overtagelsesdagen.

## §9.

Hver part bærer udgifterne til egne rådgivere.

Køber er forpligtet til at anvende advokat til berigtigelse af handlen og til at afholde udgiften hertil, medmindre andet er udtrykkeligt anført i købsaftalen.

Såfremt det digitale skøde er mangelfuldt og/eller ikke foreligger klar til tiden i overensstemmelse med købsaftalen, kan sælger antage en advokat til at færdiggøre berigtigelsen af handlen for købers regning.

Sælger må ikke lade den advokat, der repræsenterer sælger under ejendomshandlen færdiggøre berigtigelsen af handlen for købers regning.

Køber afholder alle udgifter vedrørende ejendommens finansiering. Køber erklærer, at være gjort bekendt med de forskellige lånetyper og kursrisiko m.v.

Sælger afholder alle udgifter vedrørende indfrielse af eventuelle indestående lån, der ikke skal overtages af køber.

## § 10.

### BILAG:

Køber har modtaget følgende bilag:

- Bilag 1: Tingbogsattest
- Bilag 2: Skitsetegning af parceller i udstykningen
- Bilag 3: Lokalplan 070
- Bilag 4: Ejendomsdatarapport
- Bilag 5: Forureningsskema
- Bilag 6: Ejendomsskattebillet
- Bilag 7: Udkast til vedtægter for Grundejerforeningen

Den 2016

Som køber:

Cpr.nr. :

Den 2016

Som sælger:

Cpr.nr. :

---

Palle Kejlstrup