

Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale. Vedlagte salgsopstilling er en del af købsaftalen.

Købsaftalen består af nærværende aftale samt det udleverede tillæg "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale". Tillægget er således en del af købsaftalen. Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændringer til standardvilkår", i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

Køber er gjort bekendt med, at medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Sælger og køber

	<u>Sælger</u>	<u>Køber</u>
Navn:	Odder Kommune CVR. nr. 32264328
Adresse:	Rådhusgade 3 8300 Odder 8300 Odder
Tlf. privat/arb./mobil:	87803333 / /	
E-mail:	lene.olesen@odder.dk >	

Indholdsfortegnelse

De med * markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale

Ejendommen	Afsnit 1
Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang	Afsnit 2
Kontantpris	Afsnit 3
Tilbehør og abonnementer	Afsnit 4
Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning	Afsnit 5
Fortrydelsesret	Afsnit 6
Energimærkning	Afsnit 7
*Boliglandbrug	Afsnit 7 a
Handelsomkostninger og vederlag	Afsnit 8
Refusionsopgørelse	Afsnit 9
Frister, berigtigelse og rådgivning	Afsnit 10
Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår	Afsnit 11
Parternes pengeinstitutter	Afsnit 12

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Købesummen	Afsnit 13
*Nuværende realkreditlån, der overtages	Afsnit 13 a
*Nuværende private pantebreve, der overtages	Afsnit 13 b
Handelens dokumenter	Afsnit 14
Samtykke, videregivelse af oplysninger m.v.	Afsnit 15
Parternes accept og underskrifter	Afsnit 16

1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende Grund

Matr.nr.: af grundareal 886 m² heraf vej 0 m²

Beliggende:, 8350 Hundslund

Kommune: Odder

Kommune nr.: 727

Om ejendommens øvrige data henvises til vedlagte salgsopstilling, der er en del af købsaftalen.

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.09.2016

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 333.333,00

4. Tilbehør og abonnementer

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger: se vedlagte salgsopstilling.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt:

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Bygningens fysiske forhold

Er handlen omfattet af reglerne om muligheden for sælger via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v.

Ja Nej

Ej relevant ved salg af grunde.

6. Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret:

Ja Nej

Der er udfærdiget et selvstændigt dokument herom, jf. vedlagte.

7. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger:

Ja Nej

Se afsnit 11.

8. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af sælger med 50% og køber med 50%

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af: **Sælger**

Omkostninger ved gældsovertagelse af realkreditlån betales af køber.

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

9. Refusionsopgørelse

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 20 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Frister, berigtigelser og rådgivning

Det er aftalt, at den der skal udarbejde skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest den 01.09.2016.

Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 01.09.2016

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Det er aftalt, at den der skal udarbejde skøde skal anmelde dette til tinglysning senest den 01.09.2016

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af Sælgers advokat

NEM-id/fuldmagt:

Odder Kommune CVR. nr. 32264328 vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner

Ja Nej

..... vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner

Ja Nej

Når køber overtager indestående ejerpantebrev(e), skal overdragelsen anmeldes til tinglysning straks efter anmeldelse af skøde, jf. ovennævnte frist, således at frigivelse af købesum ikke forsinkes. I modsat fald bortfalder retten til overtagelse af ejerpantebrev/e.

Købers rådgiver(e):

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e):

Advokatfirmaet Strauss & Garlik, att. Thorkild Glavind, Holsteinsgade 19, 8300 Odder, Mail: tg@advohus.dk

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af sælgers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Handlens dokumenter:

Parterne bekræfter ved deres underskrift at have modtaget og gjort sig bekendt med handlens dokumenter jf.

købsaftalens afsnit 14.

Lokalplan/tinglyste servitutter:

Køber bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have gjort sig bekendt med den for ejendommen gældende lokalplan samt øvrige tinglyste servitutter.

Anslåede anvendelsesudgifter:

Der gøres særligt opmærksom på, at ejendomsskatter og ejendomsværdiskat på ejendommen er anslåede, og at der kan forekomme stigninger.

Overtagelse af grunden:

Køber er bekendt med, at grunden først kan overtages den 01-09-2016. Derfor skal restkøbesummen først betales på overtagelsesdagen.

Tillæg til salgsbetingelserne:

Køber er bekendt med og skal acceptere det vedlagte tillæg til salgsbetingelserne - vedlagt som bilag til købsaftalen

Særlige betingelser ved grund:

1. Køber er bekendt med at der skal laves nedsivning på egen grund til regnvandet. Omkostningen skal køber selv afholde.
2. Handlen er betinget af at lokalplan nr. 8007 vedtages.

Forbehold for udstykning:

Grundene er under udstykning, og købsaftalen er betinget af, at den planlagte udstykning gennemføres. Såfremt udstykningen ikke er gennemført senest pr. overtagelsesdagen, udskydes overtagelsesdagen, indtil udstykningen er gennemført.

Udskydelse af overtagelsesdagen:

Såfremt byggemodningsarbejderne, med undtagelse af færdiggørelsesarbejder beskrevet i "tillægget til salgsbetingelserne" punkt 3, ikke er udført på overtagelsesdagen, udskydes overtagelsesdagen, indtil arbejderne er udført.

1.

Parcellen overtages i byggemodnet stand, det vil sige, at der ikke skal svares bidrag til anlæg af veje og etablering af gadebelysning. Øvrige byggemodningsudgifter, dvs. stikledninger til forsyningsværkerne, kloak- og spildevand, el, varme og vand på matriklen afholdes af køberen, der ligeledes afholder udgifterne til fremtidig vedligeholdelse af disse indenfor egen matrikel. Køber er bekendt med, at spildevandsstikkene er indført, således at der kan afledes med en gravitationsledning fra stueplan i eksisterende terræn. I tilfælde af, at køberen ønsker yderligere afledning lavere end stueplan i eksisterende terræn f.eks. kældere, skal køberen for egen regning betale alle udgifterne hertil.

Tilslutningsbidrag til kloak-, el-, vand- og varmforsyning er indeholdt i købesummen med det fulde tilslutningsbidrag.

2.

Køber er bekendt med, at der på parcellen er tinglyst lokalplan nr. 8007, hvis indhold køber er bekendt med. Køber er ligeledes bekendt med, at der vil blive tinglyst deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler på grunden.

3.

Køberen er bekendt med og accepterer at være forpligtet til at aftage varme fra Hundslund-Oldrup Varmeværk i overensstemmelse med lokalplan nr. 8007 og projektforslag i henhold til varmforsyningsloven og er således afskåret fra at anvende alternative opvarmningsformer.

4.

Odder Kommunes advokat udfærdiger skøde og berigtiger overdragelsen. Omkostningerne ved skødets registrering betales af parterne hver med halvdelen. Hver part betaler egne advokatombudsninger. Eventuelle udstykningsomkostninger betales af Odder Kommune.

5.

Køber respekterer, at der i skødet vil blive indeholdt følgende bestemmelser, der vil blive begæret lyst servitutstiftende:

a.

Salg af ejendommen kan med undtagelse af de under punkt c nævnte tilfælde alene finde sted, når der på parcellen er opført og færdigbygget et parcelhus.

b.

Bebyggelsen af ejendommen skal være påbegyndt inden 2 år efter overtagelsesdagen og afsluttet senest 3 år efter overtagelsesdagen. Såfremt byggepligten ikke er opfyldt, som foran anført, skal Kommunen være berettiget til på ny at overtage parcellen og køber skal alene have ret til tilbagebetaling af en del af købesummen. Den kontante del af købesummen på kr. 31.250,00 og eventuelle indbetalte renter tilbagebetales ikke. Køber er forpligtet til at udrede skatter og afgifter på parcellen fra overtagelsesdagen og indtil Kommunens tilbagetagelse har fundet sted. Køber er endvidere tilpligtet at betale alle omkostninger, som handelen og tilbageskødningen har givet anledning til, herunder tinglysningsafgift, honorar til Kommunens advokat og evt. egen advokat samt et administrationsbidrag på kr. 20.000,00 til Kommunen. Evt. udgifter til forbedring af parcellen tilbagebetales ikke. Der er ved nærværende bestemmelse alene indsat en **ret** og ikke en **pligt** for Kommunen til at tilbagetage ejendommen som foran anført.

c.

Såfremt Kommunen ikke får ejendommen tilbageskødet, har køber ret til at videresælge ejendommen til anden side, såfremt Kommunen har godkendt såvel køber som handelsvilkår - herunder salgspris. Påtaleberettiget i henhold til denne servitutstiftende bestemmelse er Odder Byråd. Ved byggeriets færdigmelding afgiver Odder Kommune efter ønske fra køber erklæring til brug for aflysning af bestemmelsen om byggepligt og tilbagekøbsret.

6. Udvidet fortrydelsesret .

I indtil 1 år fra overtagelsesdagen har Odder Kommune **pligt** til at tilbagekøbe parcellen, såfremt køber måtte ønske dette.

Købesummen ved tilbagekøbet fastsættes til parcellens markedsværdi på tidspunktet for købers fremsættelse af ønske om tilbagekøb med et fradrag på 10%. Herudover skal køber betale Odder Kommune et beløb på kr. 31.250,00 til godtgørelse af kommunens udgifter i forbindelse med kommunens oprindelige salg af parcellen. Køber skal endvidere afholde samtlige omkostninger i forbindelse med tilbagekøbet, herunder tinglysningsafgift, honorar til Kommunens advokat og evt. egen advokat. Overtagelsen fastsættes til 2 måneder efter købers anmodning om tilbagekøbet, dog tidligst når der er enighed om tilbagekøbsprisen. Det er en betingelse for købers ret til at kræve parcellen tilbagekøbt, at der ikke er foretaget arbejde af nogen art på parcellen, bortset fra almindelig vedligeholdelse samt eventuelle jordbundsundersøgelser.

Standardbestemmelserne i købsaftalen under standardvilkår side 4 Skelpæle og jordbundsundersøgelse udgår og erstattes med punkt 7:**7.**

Odder Kommune garanterer ikke for parcellens jordbundsforhold. Odder Kommune har fået foretaget en geoteknisk prøveboring, hvis resultat køber vil blive gjort bekendt med. En prøveboring giver alene et præcist billede af bundforholdene på borestedet. Odder Kommune råder følgelig køber til for egen regning at foretage supplerende undersøgelser i overensstemmelse med den planlagte bebyggelse af parcellen.

Køberen har ret til inden for en frist på 4 uger fra overtagelsesdagen at tilbagekalde dette købstilbud for så vidt supplerende undersøgelser dokumenterer forhold, der fordyrer bebyggelsen. I så fald refunderes det af køber indbetalte beløb 31.250,00 kr.

Fastholdes købstilbuddet og viser det sig, at køberen får betydelige udgifter, fordi jorden er forurennet eller fordi funderingsforholdene er væsentlig ringere end forventeligt på baggrund af de foreliggende oplysninger og meget ringere end normale, er Odder Kommune villig til at forhandle om en kulancemæssig reduktion af den aftalte købspris, hvilken reduktion højst kan udgøre det beløb, med hvilket prisen var blevet nedsat, havde de konstaterede forhold været kendt før parcellen blev udbudt til salg.

Odder Kommune oplyser i den forbindelse, at normalt funderingsarbejde omfatter følgende:

a.

Udskiftning af muld eller opfyld til 1 meter under den overdragne parcels oprindelige terræn

b.

Ekstra funderingsdybde for at imødegå udtørring af eventuelle udtøringsfølsomme aflejringer, samt

c.

Fundamentforstærkning på grund af svag eller uensartet bæreevne og/eller tungt byggeri/punktbelastninger.

Prisreduktion indrømmes ikke for mindre blødbundsområder, der ikke begrænser parcellens anvendelsesmuligheder afgørende, hvis bebyggelsen afpasses i overensstemmelse dermed. For at opnå kulancemæssig reduktion af købsprisen, skal der være tale om en væsentlig ekstrafundering. Med anmodning om reduktion af købsprisen skal medsendes følgende dokumentation:

Plan udvisende bebyggelsens placering på parcellen og gulvkote i DVR 90

Rapporter for geoteknisk undersøgelser og udgravningskontrol

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Specificeret opgørelse over de med ekstrafunderingen forbundne omkostninger samt enhedspriser for ydelserne.

Konstateres behov for ekstrafundering, forbeholder Odder Kommune sig ret til på stedet at kontrollere omfanget deraf under arbejdets udførelse. Odder Kommune bekendt er parcellen ikke forurennet.

Forefindes desuagtet forurenende materialer eller stoffer på parcellen, skal køber uden ophold anmelde dette til Odder Kommune og eventuelt arbejde på parcellen skal standses øjeblikkelig.

Fungerende drænledninger, som måtte forefindes på parcellen, må om nødvendigt omlægges for købers regning.

8.

Ingen liebhaver kan erhverve mere end en parcel ad gangen. Erhverves en parcel til opførelse af et parcelhus med salg for øje, kan den pågældende ikke erhverve yderligere parceller, forinden byggeriet af den først erhvervede parcel er taget i brug.

12. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut:

Sælgers pengeinstitut:

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 333.333,00 pr. 18.03.2016

skriver kroner **TRE*TRE*TRE*TRE*TRE*TRE* 00/100

	Kontantværdi
13.1. Udbetaling	
13.1.1. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Nybolig Odder Reg. nr. 7250 Konto nr. 1184906	kr. 31.250,00
13.1.2. hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos sælgers pengeinstitut	kr.
13.1.3. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 302.083,00
Købesum i alt	kr. <u>333.333,00</u>

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 18.03.2016. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 10 sider.

Herudover har køber modtaget:

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

Oplysning om fortrydelsesret

kirkevang_38

kirkevang_38_geoteknik

kirkevang_38-44_forsyninger

kirkevang_4gr_eksist_faellesledning_fiberkabel

kirkevang_4gr_forbud_bekaempelsesmidler

kirkevang_4gr_forundersoegelser_lokalplan_8007

kirkevang_4gr_maaleblad

kirkevang_4gr_projekteret_kloakplan

Kirkevang_4gr_tillaeg_til_salgsbetingelser

kirkevang_4gr_vejfortegnelse

lokalplan8007

15. Samtykke, videregivelse af oplysninger mv.

Legitimation

Parterne er gjort opmærksom på at ejendomsmægleren i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år. Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Videregivelse og behandling af oplysninger

Parterne gøres opmærksom på, at ifølge lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre eller cvr-numre derfor oplyses nedenfor. Cpr-numre eller cvr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning.

Parterne gøres endvidere opmærksom på, at købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre, og restgældsoplysninger og deponeringskonti vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter m.v., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Videregivelse og behandling af oplysninger via e-bolighandel

Køber giver ved sin underskrift af nærværende aftale hermed samtykke til, at samtlige oplysninger, som vil fremgå af købsaftalen og alle øvrige nødvendige oplysninger til gennemførelse og finansiering af handlen (f.eks. oplysningerne om garanti, konti, restgæld, gældsovertagelse, transporter og ejendomsoplysninger), kan behandles, videregives og udveksles digitalt mellem parternes rådgivere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter via e-nettets digitale kommunikationsplatform "e-bolighandel" med det formål, at ejendomshandlen kan gennemføres digitalt. Tilsvarende giver køber samtykke til, at e-nettet kan modtage, opbevare og videresende de samme oplysninger til de nævnte aktører. Oplysningerne opbevares i digital form på den digitale kommunikationsplatform indtil handlen er afsluttet, hvorefter oplysningerne slettes derfra.

Samtykke til videregivelse af e-mailadresser

Til brug for Boligsidens "Find mægler-funktionen" undersøger Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) på vegne af Boligsiden og Dansk Ejendomsmæglerforening løbende boligkøbere og boligsælgers tilfredshed med ejendomsmæglerens arbejde og indsats i forbindelse med ejendomshandlen. Undersøgelsen sker via et spørgeskema, som sendes til besvarelse hos boligkøber og boligsælger. Ved underskrift af nærværende aftale accepterer

Køber Ja Nej

at ejendomsmægleren videresender min/vores e-mailadresse(r) til Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) med henblik på, at Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) kan fremsende et spørgeskema vedrørende tilfredsheden af ejendomsmægleren i forbindelse med ejendomshandlen. Resultatet af tilfredshedsundersøgelsen sendes til orientering til den pågældende ejendomsmægler.

Sælger bekræfter ved sin underskrift at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene.

16. Parternes accept og underskrift

Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:

1. at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,
2. at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,
3. at ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter,
4. at det står sælger frit at vælge, herunder at udbyde ejendommen i budrunde, hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud i en lukket kuvert,
5. at køberen – hvis denne er forbruger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7 stk. 2 – vederlagsfrit kan tilbagekalde sit tilbud, så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren,
6. at ved købstilbud (køber underskriver købsaftalen først) skal sælgers accept være kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købstilbuddet,
7. at ved salgstilbud (sælger underskriver købsaftalen først), skal købers accept være kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

Sagsnr.: 15005

Beliggende:, 8350 Hundslund

Dato: 18.03.2016

Dato

Dato

Odder Kommune CVR. nr. 32264328

.....

Cpr-nummer:

Cpr-nummer:

Sælgers nye adresse: ,

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

Vigtige informationer til køber og sælger

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale er et tillæg til købsaftalen, og udgør således en del af aftalegrundlaget for ejendomshandlen.

Tillægget indeholder standardvilkårene for en ejendomshandel. Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændringer til standardvilkår" i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

Det vil fremgå af tillæggets overskrifter, hvis der i købsaftalen er afsnit, som tillige indeholder vilkår herom.

Bemærk at tillægget indeholder samtlige standardvilkår for ejendomshandler, hvorfor der kan forekomme afsnit i tillægget, som alene gælder for visse ejendomsstyper, f.eks. ejerlejligheder, grundkøb m.v. Det vil fremgå af disse afsnit, at de alene gælder for den pågældende ejendomsstype.

Hverdage

I nærværende købsaftale tolkes hverdage i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2, således anses lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

Indholdsfortegnelse

	Side
Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2)	2
Tilbehør og abonnemeter (købsaftalens afsnit 4)	2
Ejendommens fysiske forhold	3
Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat	5
Ejerlejligheder (Gælder alene for ejerlejligheder)	5
Boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v., købsaftalens afsnit 7a)	6
Gæld uden for købesummen	7
Servitutter	7
Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8)	7
Refusionsopgørelse (købsaftalens afsnit 9)	8
Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)	8
Købesummen (købsaftalens afsnit 13)	8
Garanti for kontante betalinger	10
Debitorgodkendelse af køber	11
Vedr. endelig debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages	11
Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse	11

Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2)

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer m.v., i det omfang disse forefindes. Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningselskaberne fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret
- køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse
- meddeler fraflytning og måler aflæsninger til de respektive forsyningsleverandører
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber

Køber skal sørge for at meddele rettidig tilflytning og måler aflæsninger til de af køber ønskede forsyningsleverandører. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund-/ejerforening har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4)

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antenner og parabolantener excl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Alle faste tæpper medfølger medmindre andet er aftalt.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

Ejendommens fysiske forhold

Nedenstående gælder for ejerboliger

Sælger oplyser:

at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering

at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten,

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Nedenstående gælder kun for grundkøb

Sælger oplyser:

at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at al forfalden gæld, vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg, vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger

bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen.

Skelpæle

Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagelsesdagen, kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning, idet depositar er bemyndiget til at udbetale beløbet til køber.

Køber har modtaget oplysninger om bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, byggelinjer og eventuel grundejerforening, som måtte gælde for ejendommen. Hvis disse ikke er endeligt vedtaget, skal køber respektere eventuelle ændringer i forhold til foreliggende forslag eller udkast, der er udleveret køber.

Hvis grunden er under udstykning, er handlen betinget af Kort- og Matrikelstyrelsens udstykningsapprobation. Sælger forpligter sig til at fremme udstykningssagen mest muligt. Hvis udstykning af grunden ikke er afsluttet på handelstidspunktet, har køber modtaget kopi af udstykningsplan.

Udgifter til udstykning, herunder honorar til landinspektør, matrikelkort, statsafgift, skelpæle m.m. betales af sælger.

Køber skal tåle ulemper ved byggemodningens gennemførelse, herunder terrænregulering samt udlægning af eventuelle skråningsarealer.

Køber afholder alle tilslutningsafgifter og ledningsudgifter til tilslutningssted.

Køber respekterer de servitutter af offentligretlig karakter, som måtte blive pålagt ejendommen indenfor udstykningsplanens rammer.

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrafundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10%, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10%, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrafundering og/eller piloting.

Køber kan ikke hverken nu eller senere gøre andre krav gældende overfor sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Såfremt der på ejendommen findes bygninger, forudsættes disse at skulle nedrives af køber, da ejendommen sælges som byggegrund. Derfor yder sælger ikke nogen form for garanti for bygningerne, disses eventuelle hvidevarer, ledninger og installationer m.v.

Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering. Hvis der efter disses udarbejdelse er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommende vurdering efter ejerskiftet ske ansættelse af ejendomsværdien på 2001- og 2002-vurderingernes niveau med de skete ændringer. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

Ejerlejligheder (Gælder alene for ejerlejligheder)

Ejerforeningens sikkerhed

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og krav herom vil blive rettet ved denne handel, eller at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil som omkostning i forbindelse med handlen. Evt. omkostninger i forbindelse med tinglysning af rykningspåtegning på eventuelle tinglyste afgiftspantebreve afholdes dog af køber.

Køber betaler eventuelle overtagelsesomkostninger for allerede tinglyst sikkerhed. Ejerlejligheden sælges med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vaskeri- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m.

Ejerforeningen

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægter eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal.

Køber er bekendt med, at á conto indbetalinger løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer. Ændringer i fællesudgifter vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

Refusion

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til á conto betalinger for det regnskabsår, hvori der sker overtagelse.

Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Beløb overført til efterfølgende regnskabsår er dog sælger uvedkommende. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter efter tinglyst fordelingstal.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.

Energimærkning

Hvis ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger gøres køber opmærksom på, at sælger har ret til, at få ejendommens energimærkning udleveret af ejerforeningen til brug for

opfyldelse af ovenstående pligt.

Boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v. , købsaftalens afsnit 7a)

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber er bekendt med reglerne om tilmelding til Plantedirektoratets register inden 21 dage fra overtagelsesdagen for at kunne købe afgiftsfri gødning, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække § 2 stk. 2, 3 og 6.

Sælger foretager afmeldelse fra Plantedirektoratets register inden 21 dage, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække § 2, stk.7, 2. pkt.

Sælger afgiver skriftlige oplysninger om arealets kvælstofkvote og oplysninger om kvælstofforbruget frem til overdragelsestidspunktet.

Køber forpligter sig herefter til at udarbejde og indsende gødningsregnskab for hele planperioden. Sælger oplyser, at kvælstofforbruget for den forløbne del af planperioden ikke overstiger kvoten for det pågældende areal for hele planperioden.

Dyrehold

Ejendommen sælges uden erhvervmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervmæssigt dyrehold forstås, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter et dyrehold på højst

- 1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfødning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam eller 10 geder med kid,
- 2) 30 stk. høns,
- 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
- 4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være erhvervmæssigt, når dyreholdet består af flere af de ovennævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone, sommerhusområde eller landzone, som ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv, er de nævnte svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt. Følgende husdyrhold er tilladt i de nævnte områder:

- 1) 30 stk. høns.
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.
- 3) Tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold, bortset fra svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold

Køber er bekendt med, at erhvervmæssigt dyrehold stiller miljøkrav til ejendommen, medmindre der er givet dispensation af kommunalbestyrelsen.

Gæld uden for købesummen

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til salgsopstillingen, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder.

Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8)

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber. Ejerskiftegebyr for private pantebrev(e) indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendoms købet.

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger. Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag.

For så vidt angår pantebrev(e) tinglyst før den 1. juli 2007 må disse ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses fra tingbogen, før 3 hverdage efter den i afsnit 10 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Ved pantebrev(e) tinglyst den 1. juli 2007 eller senere er sælger forpligtet til at foranledige pantebrev(e) ændret til et afgiftspantebrev for eventuelt ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag på ejendommen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber.

Såfremt der er tale om en kontanthandel, er oplysning om sælgers indestående lån i vedlagte salgsopstilling alene givet til købers pengeinstituts beregning af evt. reduktion af tinglysningsafgift, idet det ikke for køber er muligt at overtage sælgers indestående lån.

Særligt vedrørende ejerpantebreve

Køber overtager sælgers ejerpantebrev(e), medmindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11, eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

Hvis indestående ejerpantebrev(e) ikke er digitaliseret, skal sælger foranledige at dette/disse bliver digitaliseret, så overdragelsespåtegning kan tinglyses. Sælger afholder eventuelle omkostninger til digitalisering. Køber afholder alle øvrige omkostninger, herunder gebyrer for tinglysning og eventuelle omkostninger til sælgers pengeinstitut, i forbindelse med overtagelse af ejerpantebrev(e).

Ejerpantebrev(e), som køber ikke overtager, må ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses af tingbogen, før 3 hverdage efter den i afsnit 10 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Sælger afholder alle omkostninger i forbindelse med aflysning af ejerpantebrev(e).

Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber.

Refusionsopgørelse (købsaftalens afsnit 9)

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling.

Eventuelle ydelser på overtagne lån, der forfalder før eller på overtagelsesdagen betales af sælger.

Eventuelle differencer i restgæld på overtagne lån opgøres og betales i henhold til en reguleringsopgørelse, som udarbejdes i overensstemmelse med standardvilkårenes afsnit herom.

Evt. oliebeholdning overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest på det i købsaftalens oplyste tidspunkt. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne i købers adkomst slettes. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling .

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

Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

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. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købstilbuddet, er køber berettiget til enten at kræve, at sælger anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at købers rådgiver/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for sælgers regning.

Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at køber/købers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan køber uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for sælgers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om sælger anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

Ovenstående regelsæt gælder tillige for sælger, såfremt det er aftalt, at det er køber eller dennes rådgiver, som berigtiger handlen.

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

Sælgers krav om deponering

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Misligholdelse

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.1.1. og 13.1.2. er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

Renter og gebyrer

Såfremt intet andet fremgår af købsaftalens afsnit 11, finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse.

Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Beløb skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage.

Renter af deponeringsbeløb i henhold til punkt 13.1.1. og 13.1.2. tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1, beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet der skal afregnes til sælger overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet.

Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.1.2. og 13.1.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg m.v. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 13.1.1. hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning.

Købers misligholdelse:

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af sælger som misligholdt af køber, vil deponerede beløb efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til sælger, når én af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som sælger har over for køber, som følge af misligholdelsen.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 13.1.2. og 13.1.3. er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at disponere over beløb under punkt 13.1.1. i købsaftalen.

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 11, eller særskilt aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne herfor er opfyldt.

Garanti for kontante betalinger

Garantistiller og garantitekst

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringsselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, hvorfor disse vilkår er gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Sælgers krav om garanti

Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og kopi af garantien sendes til parternes medvirkende rådgivere.

Deponering af garantisummen

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut jf. afsnit 13, på overtagelsesdagen ifølge denne købsaftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.

Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens afsnit 13.

Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt iht. afsnit 13.1.3., er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Debitorgodkendelse af køber

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren og realkreditinstituttet kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold. Videregivelse af de indhentede oplysninger disse parter imellem kan ligeledes ske.

Køber er forpligtet til, hvis ikke hele købesummen berigtiges kontant, senest 3 dage fra sin underskrift på købsaftalen at fremlægge seneste årsopgørelse samt indkomstopgørelse/lønsedler for de seneste 3 måneder forud for købstidspunktet. Er køber selvstændig erhvervsdrivende, skal der i stedet fremlægges de seneste 2 års driftsregnskab og status samt seneste årsopgørelse.

Køber er herudover forpligtet til, på anfordring og for egen regning, at lade udarbejde budget i en form, som kan antages af pantekreditorerne, og at give eventuelle andre oplysninger krævet af samme. Disse skal afleveres senest 3 hverdage efter modtagelse af anfordringen.

Køber oplyser, at køber denne bekendt ikke er registreret i noget register som dårlig betaler.

Vedr. endelig debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages

Sælgers ejendomsmægler ansøger senest 3 hverdage efter, at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger, om at køber kan godkendes endeligt som debitor i henhold til de indestående lån, der overtages, i det omfang denne gældsovertagelse kræver kreditors samtykke. Hvis købers forhold bevirker, at der ikke kan opnås et sådant samtykke, bortfalder handlen. Køber kan dog inden 3 hverdage efter, at kreditors meddelelse om afslag er kommet frem til køber eller dennes rådgiver, fastholde handlen ved at deponere manglende provenu til sælger som yderligere udbetaling, og i øvrigt stille sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse. Dette beløb skal deponeres på det under punkt 13.1.2. anførte sted.

Hvis handlen ikke gennemføres i henhold til forannævnte bestemmelse, er ingen af parterne den anden part noget beløb skyldigt.

Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse

Reguleringsopgørelse

Der udarbejdes en reguleringsopgørelse,

- når køber fravælger et af lånene, i købsaftalen, forudsat overtaget indestående lån.
- når sælger efter handelens indgåelse accepterer, at køber overtager et af sælgers indestående lån.
- ved difference i restgæld på indestående lån, der overtages af køber.

Reguleringsopgørelsen udarbejdes af den der berigtiger handlen og skal foreligge senest 5 hverdage efter, at køber har fravalgt at overtage indestående lån, sælger har accepteret at køber overtager indestående lån, eller differencer i restgæld er kendt.

Betaling af saldo i sælgers favør i henhold til reguleringsopgørelsen udgør en del af købesummens berigtigelse og må derfor ikke medtages over refusionsopgørelsen. Der kan stilles bankgaranti for saldoen eller denne kan betales kontant. Stilles der bankgaranti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i standardvilkårene herom og stilles senest 5 hverdage efter at opgørelsen foreligger. Betales der kontant indbetales saldoen på det i købsaftalens afsnit 13.1.2 anførte sted, senest 5 hverdage efter at opgørelsen foreligger. Sker garantistillelse eller kontant betaling ikke efter påkrav, er det at betragte som misligholdelse af handlen.

Vedr. regulering af restgæld

Er der efter købsaftalens indgåelse betalt forfaldne afdrag af sælger på lån der skal overtages af køber, skal restgælden reguleres hermed i en reguleringsopgørelse, som anført ovenfor.

Ved beregning af værdien af differencen i restgælden,

- for lån der er betinget overtaget af sælger, eller ønsket overtaget af køber ved handlens indgåelse, benyttes kursen i den indgåede købsaftale.
- for lån, som sælger har accepteret at køber overtager efter handlens indgåelse, benyttes kursen på omvalgstidspunktet.

Restgælden på overtagne realkreditlån, som er rentetilpasningslån, er opgjort ud fra den ved købsaftalens udarbejdelse gældende kurs, rente- og afdragsprofil. Refinansieres lånet inden endelig overtagelse af lånet, kan restgælden være anført såvel for højt, som for lavt. Regulering som følge heraf sker kontant og opgøres i henhold til ovenstående afsnit "Reguleringsopgørelse". Lånets restgæld reguleres tillige med evt. forfaldne afdrag, som er betalt af sælger.

Omvalg i forbindelse med overtagelse af sælger indestående lån

I overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom er køber berettiget til, efter handlens indgåelse, økonomisk at disponere om, såfremt det er aftalt, at køber skal overtage et eller flere af sælgers indestående lån, medmindre sælger har betinget handlen af gældsovertagelse.

Er handel ikke betinget af gældsovertagelse kan køber vælge, at finansiere købet med en anden, end den i købsaftalen aftalte finansiering, så længe det ikke er til væsentlig ulempe for sælger eller medfører tab for denne.

Vedr. omvalg fra indestående realkreditlån

Hvis køber ønsker at finansiere indestående overtagne realkreditlån på anden måde, skal der til sælger udredes kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån. Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den første hverdag efter sælgers/sælgers ejendomsmægler modtagelse af købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering, på hvilken dag sælger har mulighed for at foretage kurssikring. Hvis kursværdien overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i maksimumperioden, er køber berettiget til i stedet at indregne dette beløb i opgørelsen af det beløb, der skal betales til sælger. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår, lån optaget i fremmed valuta. For inkonverterbare realkreditlån kan anvendes den evt. kurs, som lånet kan indfries til via Finansstyrelsen. Køber er forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt ved fravalg af overtagelse af indestående lån.

Vedr. omvalg til indestående realkreditlån, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående realkreditlån og sælgeren accepterer dette, indgår lånet i kontantomregningen med kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån.

Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den dag, sælger/sælgers ejendomsmægler modtager købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering. Hvis kursværdien af lånet overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i perioden fra omvalgstidspunktet til næste indfrielsestermin, indgår lånet i kontantomregningen med dette beløb i stedet for kursværdien. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" f.sv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" f.sv. angår, lån optaget i fremmed valuta. Er der tale om indeksslån, indekseres lånet frem til overtagelsesdagen, mens kursfastsættelsen sker på omvalgstidspunktet. For inkonverterbare realkreditlån anvendes dog max samme kurs, som ved en eventuel indfrielse til Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg fra indestående private pantebreve

Hvis køber ønsker at finansiere indestående overtagne private pantebreve på anden måde, skal der til sælger udredes restgælden reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, skal der betales kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, der fremkommer fra kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr. Sælgers ejendomsmægler rekvirerer omgående en indfrielsesopgørelse, når køber afgiver bindende meddelelse om den ændrede finansiering. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger. Køber er forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt ved fravalg af overtagelse af indestående lån.

Vedr. omvalg til indestående private pantebreve, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående private pantebreve og sælgeren accepterer dette, indgår lånet i kontantomregningen med restgælden reguleret med evt. kontantregulering med fradrag af evt. ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, indgår det i kontantomregningen til kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, som sælger/sælgers ejendomsmægler har indhentet hos kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og med fradrag af evt. ejerskiftegebyr. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Oplysning - om fortrydelsesret

Sagsnr.: 15005

Dato: 18.03.2016

Køber

køberkøber

Navn:
.....
.....
Adresse:
8300 Odder
Tlf. privat/arb./mobil:
E-mail:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund

Matr. nr.:

Beliggende:, 8350 Hundslund

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes 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 oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller

hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis de har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal de inden 6 - dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6 - dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6 - dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Underskrifter

Dato

.....