

Købsaftale

Ejerbolig, fritidshuse og grunde

Sagsnr.: 841-IE
Ejendommen: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup

Dato: 04-08-2018

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale. Vedlagte salgsoptilling af 04-06-2018 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

Sælger(e)

Køber(e)

Navn: Ejendomsselskabet Lindevang v/
Advokat Ib Eiland
Adresse: Vesterbrogade 6D, 6.
1620 København V
Tlf. privat/arb./mobil: 33124050
E-mail: i1e@advokaterne-eiland.dk

og

Navn: EJENDOMS AKTIESELSKABET
'LINDEVANG
Adresse:
Tlf. privat/arb./mobil:
E-mail:

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.: 841-IE
Ejendommen: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup

Dato: 04-08-2018

Købesummen	afsnit 13
Nuværende realkreditlån, der overtages	* afsnit 13 a
Nuværende private pantebreve, der overtages	* afsnit 13 b
Handelens dokumenter	afsnit 14
Parternes accept og underskrifter	afsnit 15

1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende Ejerlejlighed	Ejendoms nr. 121516 Ejerl. nr.: 99
Matr.nr. 7nx Høje-Taastrup By, Rønnevang	af grundareal 11756 heraf vej 0
Matr.nr. 7pc Høje-Taastrup By, Rønnevang	af grundareal 4731 heraf vej 0
BFE-nr.:	
Beliggende Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup	
Kommune Høje-Taastrup	Kommune nr. 169

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

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.100.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt: Beboer internet 129,34,- kr.

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

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

Sælger afgiver hermed, nedenfor anførte erklæring om at have fravalgt denne ordning.

Da reglerne enten ikke har kunnet anvendes eller sælger har valgt ikke at anvende disse, er parterne gjort bekendt med, at der derfor gælder dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand, herunder den sædvanlige 10-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.

Køber er udtrykkeligt opfordret til selv at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand

og gjort bekendt med, at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk.

Hvis sælger har fravalgt ordningen, bekræfter sælger ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring, og tilbud om betaling af den halve forsikringspræmie i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1,

at være gjort bekendt med, at jeg som sælger har mulighed for ved fremlæggelse af gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport efter huseftersynsordningen, tilbud på ejerskifteforsikring, samt erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmie, at frigøre mig for det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler, samt ansvar for bygningens el-, varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter,

at sælger ikke har ønsket, at bruge ordningen.

Endvidere oplyser sælger, om der sælger bekendt

- tidligere er udarbejdet byggeteknisk rapport eller tilstandsrapport vedrørende ejendommen: Ja Nej
- tidligere er udarbejdet eltjek eller elinstallationsrapport vedrørende ejendommen: Ja Nej
- har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen: Ja Nej

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
Har køber fået udleveret gyldigt energimærkning: Ja Nej

8. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af: Køber
Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af: købers advokat

Omkostninger ved gældsovertagelse af realkreditlån betales af køber.

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

9. Refusionsopgørelse

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

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

10. Frister, berigtigelse 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

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

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

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af Købers rådgiver

NEM-id/fuldmagt

Ejendomsselskabet Lindevang v/ Advokat Ib Eiland vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: Ja Nej

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'LINDEVANG' vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: Ja Nej

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'LINDEVANG' vil i stedet signere via fuldmagt udstedt til anden person

Fuldmagten udstedes som papirfuldmagt digital fuldmagt

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):

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, 5 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, 5 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.

I DET OMFANG NÆRVÆRENDE SIDE "INDIVIDUELLE VILKÅR" ER I MODSTRID MED ANDRE SIDER I DENNE KØBSAFTALE, ER DENNE SIDE GÆLDENDE:

Pkt. 4 er fraveget idet flg. er aftalt: Evt. hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed.

Nærværende handel er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvorfor siden opl. om fortrydelsesret er en del af købesummen.

Køber og sælger er enige om, at købesummen fremgår af købsaftalens pkt. 13. og køber er gjort bekendt med at salget er et 1.gangssalg, som skal istandsættes, hvilket der er taget højde for ved prisfastsættelsen. Der vil ikke blive udfærdiget el-installationsrapport, tilstandsrapport eller udfærdiget tilbud på ejerskriftforsikring i denne handel.

Køber er bekendt med at vedtægterne er lyst pantstiftende overfor ejerforeningen, administrations forespørgsel foreligger fra tilsvarende hetop solgte ejerlejlighed, og er udleveret til køber.

Ejendomsenergimærkning er udleveret til køber.

Inden køber opnår ejendomsret over lejligheden, uanset om det er før eller på overtagelsesdagen, skal den aftalte kontante købesum være deponeret og der skal foreligge sikkerhed for restkøbesummen.

Overgang af risiko samt aflæsning af forbrugsmålere sker ligeledes på dispositionsdagen. Køber betaler fra dispositionsdagen fællesudgifter, el, varme og vand.

Ejendoms energimærkning er udført og udleveret til køber.

Lejligheden har p.t. status som lejebolig, hvorfor den off. vurdering er kunstig lav - den anvendte vurdering er derfor skønsmæssigt hævet af ejendomsmægler med 100% til brug for beregning af ejendomsværdiskat.

Køber er bekendt med at ejendommen er registreret som let jordforurennet jfr. tingbogsoplysning.

Køber er bekendt med at lejligheden er udlejet på uopsigelig lejekontrakt, ligesom køber er bekendt med lejlighedens vedligeholdelsesstand m.v. - der er ingen vedligeholdelses konto på lejligheden, evt. spørgsmål desangående bedes rettet direkte til Advokat Ib Eiland.

12. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut:

Sælgers pengeinstitut:

Sydbank, Kgs. Nytorv 30, 1050 København K, Tlf/Mobil: 74377844/, Email: britta.lange@sydbank.dk

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.100.000,00 pr. 04-08-2018
skriver **kroner** en million ethundredetusinde 00/100

Købesummen berigtiges som følger:

13.1. Udbetaling

	Kontantværdi	
13.1.1. 5 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos Ejdmgl. Høj Andersen A/S, Nordstrands Alle 33B, 2791	70.000,00	
Reg.nr 6748 Konto nr 0001074572.		
13.1.2. 10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Adv. Ib Eiland, Vesterbrogade 6 D, 1620 Kbh. V.	kr. 1.030.000,00	
13.1.3 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 0,00	
Købesum i alt	kr. 1.100.000,00	

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 04-06-2018. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 7 sider.

Herudover har køber modtaget:

Oplysning om fortrydelsesret

Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

vedtægter, budget, referat, regnskab, tingbogsattest, ejdm.energimærke, BBR-ejermeddelelse, ejendomsdatarapport og adm. oplysningsbesvarelse.

15. Parternes accept og underskrift

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore aktiver erkender at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse på de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår.

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 mellem flere købstilbud, 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.

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

Dato

Dato

Ejendomsselskabet Lindevang v/ Advokat Ib Eiland

Dato

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'LINDEVANG

Sælgers ny adresse:

Standardvilkår

for Dansk Ejendomsmæglerforening:

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 ejendomsstyper.

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 abonnementer (købsaftalens afsnit 4)	2
Ejendommens fysiske forhold	3
Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat	3
Gæld uden for købesummen	3
Servitutter	4
Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8)	4
Refusionsopgørelse (købsaftalens afsnit 9)	4
Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)	5
Købesummen (købsaftalens afsnit 13)	5
Garanti for kontante betalinger	7
Debitorgodkendelse af køber	7
Vedr. endelig debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages	8
Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse	8
Ejendommens fysiske forhold (gælder alene for grunde)	10
Ejerlejligheder (gælder alene for ejerlejligheder)	11
Boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v., købsaftalens afsnit 7a)	12

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 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 selvrisko 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 forsyningsvirksomheder
- 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 forsyningsvirksomheder. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder.

For så vidt angår elforsyning gælder dog, at køber, ved manglende valg af elhandelsvirksomhed, vil modtage el fra den elhandelsvirksomhed, som har leveret el til ejendommen indtil overtagelsesdagen.

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, nedgravet trampolin, 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

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, 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.

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 salgsopstillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

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 ejendomskøbet.

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.

Pantebrev(e)

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.

Ovenstående vedrørende pantebrev(e) gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme.

Særligt vedrørende ejerantebrev(e) og afgiftspantebrev(e)

Køber overtager sælgers ejerantebrev(e), i det omfang det er muligt, med mindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11, eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

Hvis indestående ejerantebrev(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 ejerantebrev(e).

Ejerantebrev(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 ejerantebrev(e).

Ovenstående vedrørende ejerantebrev(e) og afgiftspantebrev(e) gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme.

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.

Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, og beløb, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber. Beløb, der alene vedrører købers ejerperiode, betales dog af køber uanset forfaldstidspunkt.

Eventuelle ydelser på overtagne lån, der forfalder på overtagelsesdagen betales dog 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 den i købsaftalen oplyste dato. 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 køber kompensere sælger ved forrentning af købesummen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

Hvis sælger har anvendt beløb af den deponerede restkøbesum til indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages af køber, nedskrives beregningsgrundlaget for sælgers rentekrav med størrelsen af dette beløb i perioden fra skødet er lyst med anmærkning(er) til frigivelsen finder sted. Endvidere nedskrives sælgers compensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om compensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

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.

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.

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.

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, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen, 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.

Vedr. tinglysning af debitorskifte

Ved gældsovertagelse af indestående lån, er det købers forpligtelse at sikre, at kreditforeningen tinglyser debitorskiftet, og køber afholder omkostningerne hertil. Såfremt debitorskiftet ikke er tinglyst senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, er sælger berettiget til at anmode kreditforeningen om at tinglyse debitorskiftet på købers vegne og for købers regning.

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 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 handelens indgåelse, benyttes kursen i den indgåede købsaftale.
- for lån, som sælger har accepteret at køber overtager efter handelens 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 sælgers 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 indekslån, 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.

Ejendommens fysiske forhold (gælder alene for grunde)

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 skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/pilotering Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/pilotering 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 ekstrarundering og/eller

pilotering. Sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/pilotering 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 pilotering.

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.

Miljøundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret miljøundersøgelse fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at få lavet en miljøundersøgelse af jordbunden. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved miljørapport dokumenteres, at der er konstateret forurening, som overstiger niveauet for lettere forurening, jf. bekendtgørelse om definition af lettere forurenede jord. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til en oprensning af den del af forureningen, som overstiger niveauet for lettere forurening, 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 oprensningen. Sælgers andel af udgifterne til oprensning af forureningen 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 forureningen.

Ejerlejligheder (gælder alene for ejerlejligheder)

Ejerforeningens sikkerhed

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og kræves i forbindelse med nærværende handel betaler sælger alle omkostninger hertil, dvs. både den faste og variable tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostninger til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen kræves forhøjet i forbindelse med nærværende handel, betaler sælger forhøjelsesomkostningerne, dvs. den variable tinglysningsafgift. Køber betaler for overtagelsesomkostningerne, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen blot skal overtages af køber i forbindelse med nærværende handel, betaler køber overtagelsesomkostning for allerede tinglyst sikkerhed, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen kræves aflyst af tingbogen, betaler sælger ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner. Aflysning af pant udløser hverken variabel eller fast tinglysningsafgift.

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 udlevering til køber, jf. købsaftalens afs. 7. Såfremt der er tale om tæt/lav bebyggelse sørger sælger dog selv for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen.

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 erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt 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 opfodning 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 erhvervsmæssigt, 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 erhvervsmæssigt dyrehold stiller miljøkrav til ejendommen, medmindre der er givet dispensation af kommunalbestyrelsen.

Salgsopstilling

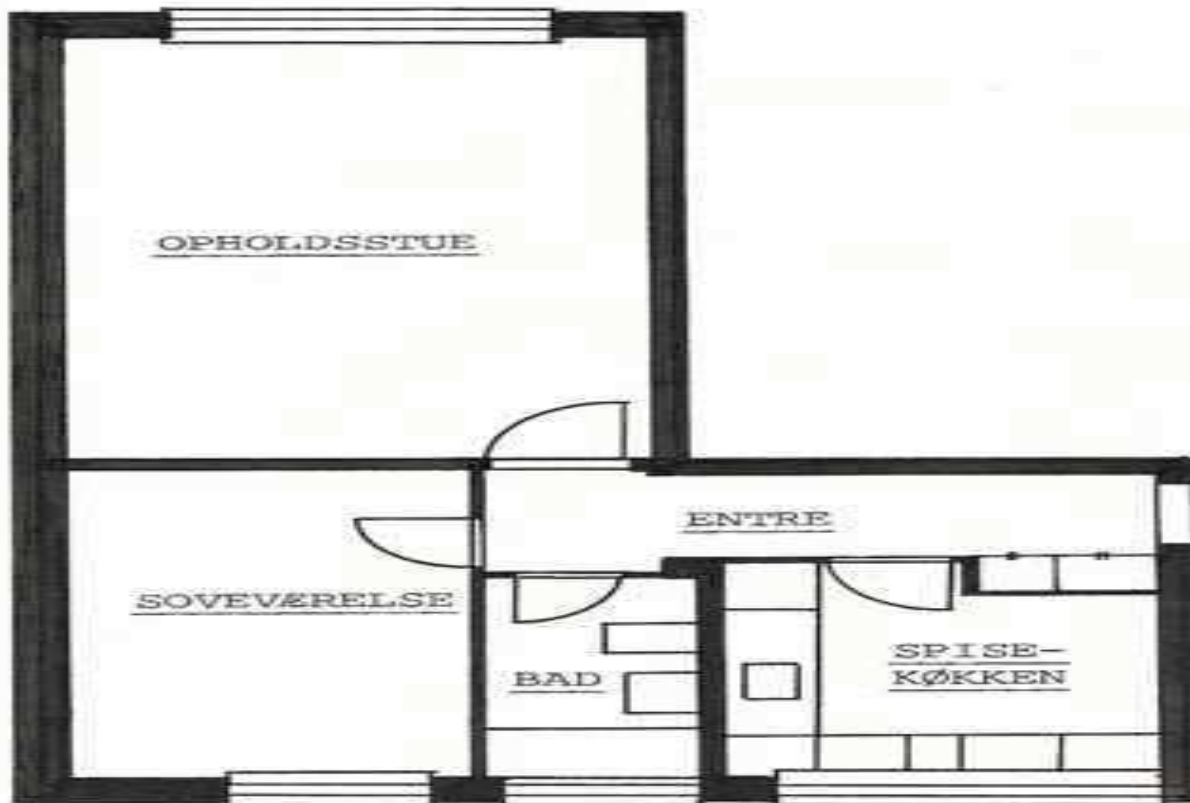
Høj Andersen A/S
www.ejerlejlighedssalg.dk
Lotte Høj Andersen & Per Glædesdahl
Nordstrands Alle 33B, 2791 Dragør
Reg.nr. A/S 107401 SE.nr. dk 79154911
Epost: ha@ejerlejlighedssalg.dk



Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018



Beskrivelse:

Særdeles favorabel pris.

Øverst i bebyggelsen "Rønnevangshusene" 2 ½ værelse med spisekøkken & Karbadeværelse.

Velholdt Ejendom fra 1972 - Grønt Haveanlæg. Gode P-forhold, Fællesvaskeri og ejdm. er tilsluttet Fjernvarme og indlagt Kabel-TV.

Indeholder: Forstue med skabe. Dejlig stor sydvendt opholdsstue. Regulært spisekøkken med el-komfur. Stort soveværelse. Kontor / børneværelse, Karbadeværelse med hvide fliser.

Til lejligheden hører brugsret til kælderrum og P-anlæg.

Vigtig information

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Lotte Høj Andersen

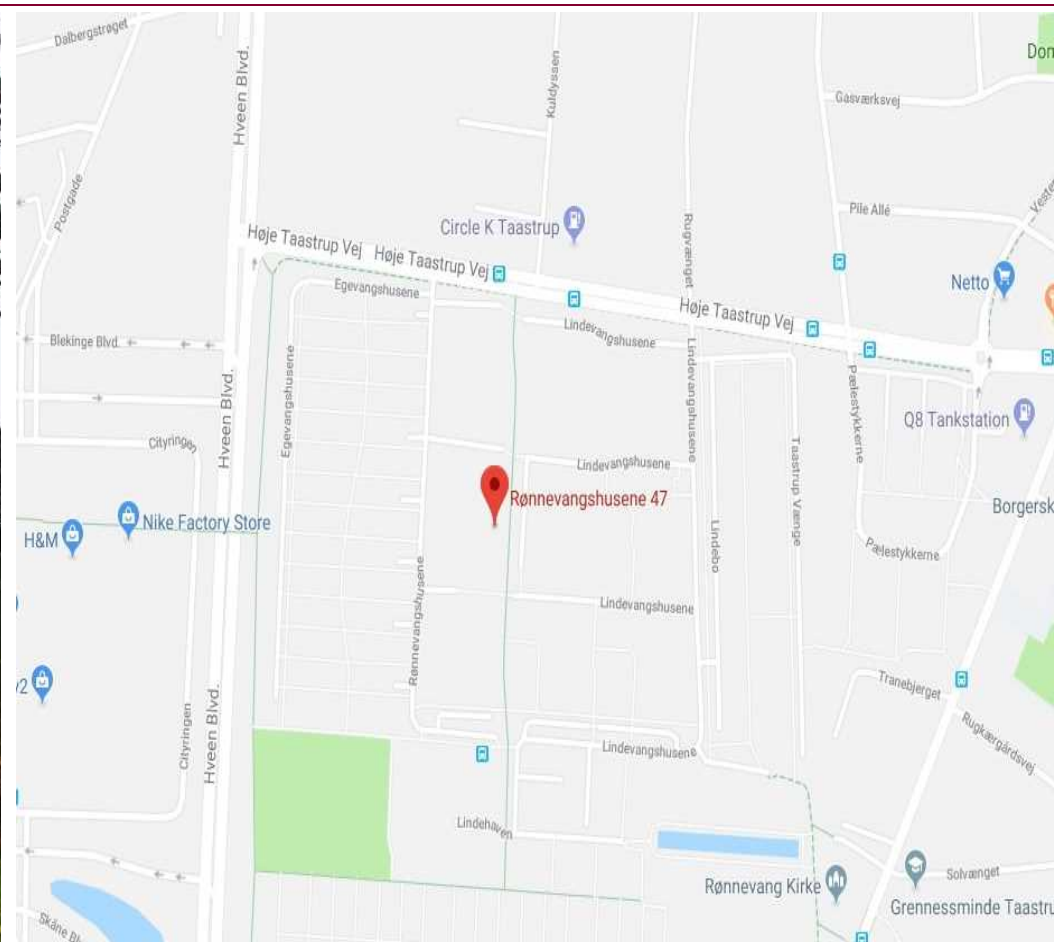
Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018



BLD-1072361172



Krakkort Rønnevangshusene

Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 7nx Høje-Taastrup By, Rønnevang m.fl.
BFE-nr.:
Ejerl. nr.: 99
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: off.
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 460.000
Heraf grundværdi: 103.500
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.000
Grundskatteloftsværdi: 110.200

Arealer

Tinglyst areal: 76 m²
Heraf boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 0 m²
BBR-Boligareal: 0 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg fordeles efter: Adm. ford.tal
Tinglyst fordelingstal: 79/7488
Adm. fordelingstal: 79/7488
Sikkerhed til ejerforening: 0
I form af: Tinglyste vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: 0
I form af: Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 137 13700
Kommuneplan/Rammeområde: 137 Lindevangshusene
Kommuneplan/Rammeområde: 1370 Lindevangshusene og Egevangshusene

Ingen.

26.04.1965-5591-11 Dok om bebyggelsesplan
29.04.1966-508-11 Dok om 3 transformerstationer mm, Ikke til hinder for prioritering
18.01.1969-593-11 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
13.01.1972-451-11 Dok om parkering mv samt fælles friareal mv
02.03.1972-2267-11 anm byrder
02.03.1972-2268-11 anm byrder
29.03.1974-4077-11-S0001 Vedtægter for ejerforening Rønnevangshusene 27-51 Høje Taastrup, Tillige lyst pantstiftende. Akt.: C-36
21.05.1993-6955-11 anm byrder, anm hæftelser
14.09.1995-18102-11 Anm byrder og hæftelser
06.11.2000-17758-11 Anm byrder og hæftelser
13.05.1994-19583-11 Dok om fjernvarme mv
21.05.2008-6827-11 Anm byrder og hæftelser
27.04.2015

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

1 stk. pulterrum

Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Baltica - p.t. uoplyst - administrator besvar
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr må kun holdes efter skriftlig tilladelse fra ejerforeningen.

Udlejning er tilladt under iagttagelse af vedtægternes § 21.

Ejerlejligheden er forsikret via ejerforeningen i forsikringsselskabet Tryg Baltica, police.nr. 606-71.847.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.984

Oplysningerne stammer fra:

A conto varme pr. mdr.: 582,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:
Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: D

Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsskatter:	2.542,65	Kontantpris:	1.100.000,00
fællesudgifter:	20.045,46	Tinglysningsafgift af skødet	8.260,00
Ejendomsværdiskat:	9.200,00	Ansl. omkostning til notering af ejerskifte hos Adm.	500,00
grundfond:	948,00	Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået	5.000,00
		I alt	kr. 1.113.760,00
Ejerudgift i alt 1.år:	32.736,11		

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 55.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 4.877 md./ 58.521 år. Netto **ex** ejerudgift: 4.145 md./ 49.744 år v/ 26,45%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04-08-2018

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: oktober-april

Forbehold:

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Rønnevangshusene 47, 2. TH, 2630 Taastrup
Kontantpris: 1.100.000

Sagsnr.: 841-IE
Ejerudgift/md.: 2.728

Dato: 04-08-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------