

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete købsaftales indhold, herunder individuelle forhandlinger, vilkår og aftaler mellem køber og sælger m.v. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med parterne.

Sagsnr.: 7130000431
Ejendommen: Løgstørvej 20, 8800 Viborg

Dato: 16.1.2023

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale om nedenstående ejendom, jf. afsnit 1. Vedlagte salgsoptilling af 16.1.2023 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, 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	Bjarne Leth	Energi Viborg Vand A/S
CVR-nr.		25817117
Adresse	Rahbechsvej 16 8800 Viborg	Industrivej 15 8800 Viborg
Tlf. privat/arb./mobil	+45 86611305 / - / 20121430	- / +45 89292950 / -
E-mail	lethviborg@mail.tele.dk	vand@energiviborg.dk

1. Ejendommen

Købsaftalen omhandler ejendommen:

Adresse Løgstørvej 20, 8800 Viborg

Ejendomstype: Boliglandbrug

Matr. nr. 1H Navntoft, Vorde

Matr. nr. 560AKI Viborg Markjorder

BFE nr. 7951709

Ejendoms nr.66409

Kommune Viborg Kommune

For så vidt angår ejendommens øvrige data henvises til den vedlagte salgsoptilling. Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01-02-2023 .

Såfremt det efter købsaftalens indgåelse aftales mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen før overtagelsesdagen, afholder køber alle forbrugsafhængige udgifter til f.eks. vand, varme og el, herunder faste udgifter til de pågældende forsyningsselskaber, samt udgifter til forsikring fra dispositionsdagen. Herudover afholder køber desuden udgifterne til . Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Købers adgang til ejendommen er dog betinget af, at bestemmelserne i standardvilkårene til købsaftalens afsnit 2 er opfyldt.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.350.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre fremgår af vedlagte salgsoptilling. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.) er det aftalt: Sælger sørger for afmelding af alle abonnementer og afholder selv omkostninger hertil. Køber sørger selv for tilmelding til evt. abonnementer og afholder selv omkostninger hertil.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Køber er gjort bekendt med, at reglerne om sælgers mulighed for via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v. (huseftersynsordningen) ikke finder anvendelse i nærværende handel, da der er tale om en ejendom med landbrugspligt, og denne forbliver på ejendommen.

Da huseftersynsordningen ikke anvendes, er parterne gjort bekendt med, at dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand er gældende, 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.

Sælger har i stedet udleveret flg.:

Rapport vedr. byggeteknisk gennemgang af ejendommens bygninger udarbejdet den 17-02-2022 af OBH Rådgivende Ingeniører, Frank Timm Gregersen

Rapport vedr. El-efersyn udarbejdet den 17-02-2022 af OBH Rådgivende Ingeniører, Frank Timm Gregersen

Endvidere oplyser sælger, om der sælger bekendt

1. tidligere er udarbejdet byggeteknisk rapport eller tilstandsrapport vedrørende ejendommen: Ja Nej
2. tidligere er udarbejdet el-tjek eller elinstallationsrapport vedrørende ejendommen: Ja Nej
3. har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen: Ja Nej

Hvis ja, se evt. uddybning under afsnit 11.

6. Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret:

Ja Nej

Nærværende handel er ikke omfattet reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2 om købers fortrydelsesret, eftersom der er tale om en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

7. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af pligten for sælger til at udlevere energimærkning til køber i forbindelse med handlen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger:

Ja Nej

Har køber fået udleveret gyldig energimærkning:

Ja Nej

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

Erhvervsbetingelser

Køber erklærer ved sin underskrift at kunne opfylde landbrugslovens erhvervsbetingelser. Køber er gjort opmærksom på, at køber har pligt til straks at indsende erklæringsskema efter landbrugsloven til Landbrugsstyrelsen samt modtage godkendelse heraf til brug for tinglysning af skøde.

Matrikelbetegnelse og grundareal

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan disse yderligere specificeres således:

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1H	86618 m ²	120 m ²
Matr. nr. 560AKI	2508 m ²	0 m ²
Areal i alt	89126 m ²	120 m ²

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	159 m ²	244 m ²
Nr. 2 Stald (ved stuehus)	51 m ²	0 m ²
Nr. 3 Stald/lade	189 m ²	0 m ²
Nr. 4 Carport	50 m ²	0 m ²
Bygningsarealer i alt	449 m ²	244 m ²

Forsikringer

Forsikringsoplysningerne for stuehus fremgår af salgsoptillingen.

Udover forsikringsoplysningerne i salgsoptillingen kan forsikringerne yderligere specificeres således:

Selskab:

Øvrige bygninger:

Bygning nr. jf. BBR:

Nr. 1

Nr. 2

Nr. 3

Nr. 4

Dækning:

Brand, storm mv., jf. forsikringspolice

Brand, storm mv., jf. forsikringspolice

Brand, storm mv., jf. forsikringspolice

Brand, storm mv., jf. forsikringspolice

Øvrige bemærkninger:

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Køber overtager eventuelle maskiner og staldinventar, som efterladt af *selger* på ejendommen.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
ingen.

Købesummens fordeling

Ejeboligen	kr.	600.000,00
Øvrige boliger	kr.	
Garage/carport	kr.	
Jorden	kr.	700.000,00
Maskiner	kr.	
Staldinventar	kr.	
Beholdninger	kr.	
Solceller	kr.	
Vindmøller	kr.	
Gylletank	kr.	
Besætning	kr.	
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	50.000,00
Kontantomregnet købesum i alt	kr.	<u>1.350.000,00</u>

Fordeling af den kontantomregnede købesum på andre bygninger

Udbygninger	kr.	50.000,00
Andre bygninger i alt	kr.	<u>50.000,00</u>

Parterne er opfordret til at søge rådgivning hos revisor om de skattemæssige konsekvenser af den kontantomregnede købesums fordeling.

Øvrige bemærkninger:

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septiktank/samletank med nedsivning

Med hensyn til afløbsforhold oplyser sælger:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen
at

Kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen aftaler foreligger om udlejning
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen aftaler foreligger om udlejning
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen aftaler foreligger om udlejning
Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen aftaler foreligger om udlejning

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen aftaler foreligger om forpagtning.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.
Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Læplantning

Sælger oplyser, at der er modtaget tilskud til plantning af læhegn.
Sælger oplyser følgende om tilskuddet: der er ikke modtaget støtte til læplantning.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser i anledning heraf. Det bemærkes, at hegnet skal opretholdes og vedligeholdes i mindst år fra etableringen.

Øvrige tilskudsordninger

Sælger oplyser at der på ejendommen er ydet tilskud til skovrejsning.

Ja Nej

Sælger oplyser, at

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomst og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo at sælger ikke garanterer, at dette ikke kan forefindes på ejendommen og køber er gjort bekendt med pligten til at bekæmpe flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold

Køber har modtaget kopi af den på ejendommen førte markplan, sprøjtejournal samt gødningsregnskab/ -plan for de seneste 5 år, herunder arealets status med hensyn til omdriftsarealer m.v.

Ja Nej

Vedrørende ejendommens miljøforhold oplyser sælger:

at der sælger bekendt, foreligger en miljøtilsynsrapport
at der sælger bekendt, er udkørt slam på ejendommens arealer
at der er truffet følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning:
at

Sælger oplyser

at der på ejendommen findes fredskovspligtigt areal på 0,00 ha,
at der sælger bekendt er udkørt slam på ejendommens arealer

Ja Nej

at eventuelt dræningskort udleveres til køber,

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ikke er nogen momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.

Om ejendommens drift i øvrigt oplyser sælger følgende:

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers mægler, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest 23-01-2023.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 31-01-2023.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 03-02-2023.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde deles mellem parterne med 50,00% til sælger og resten af køber.

Digital signatur/fuldmagt

Energi Viborg Vand A/S vil anvende digital signatur ved signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Bjarne Leth vil anvende digital signatur ved signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Rådgivere

Købers rådgiver(e):

Advokat: Leoni Advokater, kontaktperson: Ole Thiel, Sct. Mathias Gade 96B, 8800 Viborg, Tlf./Mobil: 86620600, Email: ot@leoniadvokater.dk

Parterne betaler vederlag til egne rådgivere.

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. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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.

Indbetaling af tinglysningsafgift

Sælger og køber er pligtig til, på anfordring, at indbetale tinglysningsafgiften til Servicecenter Jylland Øst, konto nr. 4387 -10402379 til brug for tinglysning af skøde m.v.

Olietank

Sælger oplyser, at der på ejendommen forefindes en nedgravet olietank (beliggende mellem stuehus og vejen), som er taget ud af brug i forbindelse med sælgers sløjfning af oliefyret på ejendommen.

Sælger sørger for forskriftsmæssig tømning og afblænding af olietanken og sørger efterfølgende for, at ejendommens BBR-ejermeddelelse tilrettes hos Viborg Kommune med sløjfningen af olietanken.

Udestue

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at udestuen på ejendommen ikke er registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse.

Køber overtager forholdet som beset og sørger selv for eventuel tilretning af ejendommens BBR-ejermeddelelse hos Viborg Kommune.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret.

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at der foreligger prøvningsattest på pillebrændeovnen i alrummet, mens brændeovnen i udestuen er ældre end 2003 og derfor skal skiftes/sløjfes af køber i forbindelse med ejerskifte af ejendommen.

Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Skyldig ejendomsskat

Af vedlagte ejendomsdatarapport fremgår, at der er skyldig ejendomsskat på ejendommen. Beløbet vedrører 1. rate ejendomsskat 2023, som er forfalden til betaling d. 10. januar 2023 og derfor er registreret på ejendomsdatarapporten som værende skyldig. Sælger bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftalen, at 1. rate ejendomsskat 2023 betales inden overtagelsesdagen, således ejendommen overtages af køber uden skyldig ejendomsskat til Viborg Kommune.

Indbo/løsøre

Mellem sælger og køber er det aftalt, at sælger fjerner det indbo og løsøre fra ejendommen, som sælger ønsker at medtage i forbindelse med salget af ejendommen. Efterladt indbo og løsøre på ejendommen på overtagelsesdagen overtages af køber og køber sørger herefter selv for, og bekoster, bortskaffelse af efterladt indbo/løsøre på ejendommen.

Erhvervelse af landbrug - erhverver er dansk offentlig myndighed

Køber/erhverver erklærer at være en dansk offentlig myndighed, hvorfor tilladelse fra Landbrugsstyrelsen til erhvervelse af landbrugsejendommen ikke er påkrævet, jf. § 1, stk. 3, litra 3 i Bekendtgørelse om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Selskabers erhvervelse - anvendelse til udlejning til helårsbeboelse

Undertegnede, Energi Viborg Vand A/S, erklærer herved som køber af nærværende ejendom, og med henvisning til lov nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping § 8, at ejendommen skal anvendes til helårsudlejning til helårsbeboelse, og derfor ikke er omfattet af sommerhuslovens § 1.

Frigivelse

Såfremt sælgers pengeinstitut indestår for sletning af retsanmærkninger, jf. købsaftalens standardvilkår side 8, Købesummen - frigivelse og tilbageholdelse af købesum, er det mellem parterne aftalt, at berigtiger kan frigive sælgers fulde provenu. Dette kan dog tidligst ske på overtagelsesdagen.

Deponering af købesum før overtagelsesdagen

Deponerer køber købesummen helt eller delvist i sælgers pengeinstitut før overtagelsesdagen, refunderer køber via refusionsoppgørelsen de evt. udgifter sælger måtte få som følge af negativ rente på sælgers indlånskonto i perioden fra deponering har fundet sted og til overtagelsesdagen. Dette gælder dog ikke, såfremt garantisummen deponeres sidste bankdag før overtagelsesdagen, fordi overtagelsen ikke falder på en bankdag. Sælger skal inden frist for udarbejdelse af refusionsoppgørelsen fremsende dokumentation for rentekravet til berigtiger, såfremt sælger ønsker posten medtaget på refusionsoppgørelsen. Alternativt medtages posten ikke på refusionsoppgørelsen.

Tillæg til købsaftalen

Skrivelse af d. 16. januar 2023 fra advokat Ole Thiel betragtes som en del af nærværende købsaftale, hvorfor handlen fra købers side er betinget af, at sælgers besvarelse af de i skrivelsen anførte bemærkninger kan godkendes af købers advokat.

Eftersagsbehandling i home servicecenter

Opgaver som vedrører eftersagsbehandling udføres for den medvirkende ejendomsmægler af Servicecenter Jylland Øst, Klamsagervej 14, 8230 Åbyhøj, e-mail: 504@home.dk, cvr-nr. 21243477.

12. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut:

Sælgers pengeinstitut:

Danske Bank Viborg, kontaktperson: Jacob Trankjær, Sct. Mathias Gade 52, 8800 Viborg, Tlf./Mobil: 45120740, Email: jatr@danskebank.dk

Ejendomsmæglerens pengeinstitut: Danske Bank Reg.nr. 4665 Konto nr. 11924093

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.350.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

		Kontantværdi
13.1	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12	kr. 90.000,00
13.2	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos	kr.
13.3	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitut garanti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 1.260.000,00

Købesum i alt kr. 1.350.000,00

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 16.1.2023. 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
BBR-ejermeddelelse af d. 6.1.2023
Besigtigelsesrapport - el af d. 17.2.2022
Beskyttede naturtyper - sø og mose af d. 6.1.2023
Byggeteknisk gennemgang af d. 17.2.2022
Dok om adgangsbegrænsning mv (TML, vedr evt 3A,3K,3L,3M,3N) Forprioritet af d. 12.3.1985
Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld af d. 25.2.1970
Dok om byggelinier mv, Vedr 1H af d. 26.7.1932
Dok om færdselsret mv, vedr 1 H af d. 5.11.1918
Dok om skellet mv, Vedr 1H af d. 13.2.1883
Dok om vandværk mv, Vedr 1H af d. 18.6.1912
Ejendomsdatarapport af d. 6.1.2023
Ejendomsforsikringspolice Topdanmark af d. 11.12.2021
Ejendomskort af d. 4.2.2022
Ejendomsskattebillet 2023 af d. 6.1.2023
Ejendomsvurdering 2020 af d. 4.2.2022
Energimærke, gældende af d. 16.2.2022
Jordforureningsattest - matr. nr. 1h Navntoft, Vorde af d. 6.1.2023
Jordforureningsattest - matr. nr. 560aki Viborg Markjorder af d. 6.1.2023
Kort over vejforsyning - matr. nr. 1h Navntoft, Vorde af d. 6.1.2023
Kort over vejforsyning - matr. nr. 560aki Viborg Markjorder af d. 6.1.2023
Prøvningsattest pillebrændeovn alrum
Skorstensattest - brændeovn i udestue af d. 11.4.2007
Tillæg til købsaftale: Købers advokats bemærkninger/præciseringer til købsaftalen af d. 16.1.2023
Tingbogsattest af d. 6.1.2023

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,
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 senest 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab senest 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købstilbuddet,
7. **at** ved salgstilbud (sælger underskriver købsaftalen først), skal købers accept være kommet til sælgers kundskab senest 8 dage efter sælgers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab senest 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

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

Dato 17/1-23

Dato


Bjarne Leth

Energi Viborg Vand A/S
CVR nr.:25817117

Sælgers ny adresse



**Løgstørvej 20
8800 Viborg**

Kontantpris 1.350.000
Ejerudgifter pr. md. 1.953
Udbetaling 70.000
Brutto/netto 7.839/ 6.192
ekskl. ejerudgifter

Sag: 7130000431



89126 1952 244 2 4 50 Energi

KONTAKT

Flemming Jensen
Ejendomsmægler & Valuar, MDE,
indehaver
fije@home.dk
Tlf. 86611999

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsmæglerlicens for Danske Bank koncernen

Hobbylandbrug med 8,9 ha lige ved ejendommen få hundrede meter fra byskiltet
Jorden ligger lige ved ejendommen og er perfekt til lidt fritidsdyrehold

home
Kom godt hjem

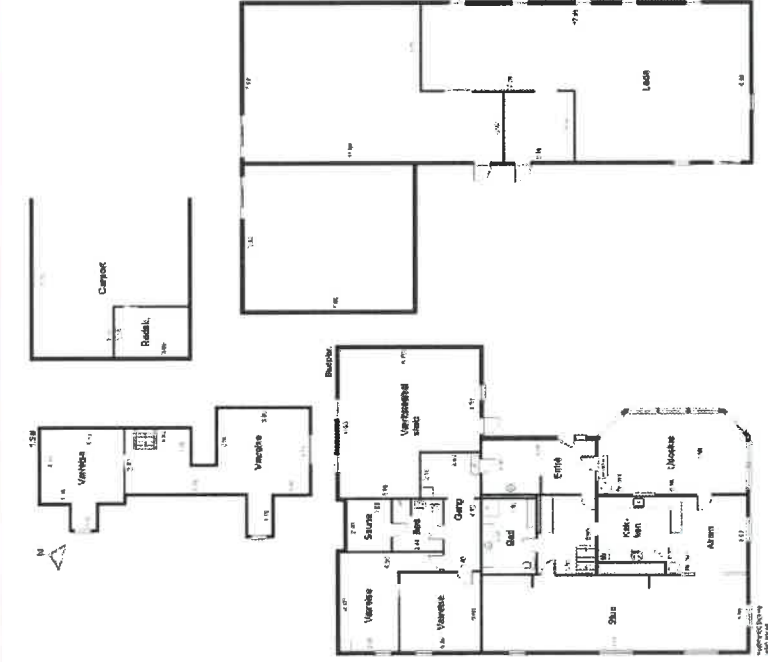
Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsrådgiveren i samråd med sælger.

Adresse: Løgstørvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023



Beskrivelse:

Ganske få hundrede meter fra Viborgs byskilt finder man denne landejendom, som er et hobbylandbrug, hvor der stadig er et ganske pænt jordstykke til.

Viborgs midtby nås på få min. kørsel fra ejendommen og nogle af de nærmeste naboer er de tre grønne områder, Undallslund Plantage, Skrikes Plantage og Neckelmanns Plantage. Herudover er der fra ejendommen ikke langt til Skals Ådal med gode fiskemuligheder i Skals Å og er man til endnu mere natur, så ligger Hjarbæk Fjord heller ikke langt væk.

Ejendommen består af et stuehus i to plan og sammen med stuehuset finder man en ældre stald på ca. 50 kvm., som kan anvendes til et godt værksted. Herudover dobbelt carport med depotrum samt ældre stald-/lædebygning på knapt 200 kvm. Bag stalden og ud mod markerne ligger et godt stort læskur, som fint kan anvendes til forskelligt dyrehold.

Til ejendommen hører et regulært jordstykke på 8,9 ha, som ligger lige ved ejendommen. Det meste af jorden - ca. 6,7 ha - ligger ud som marker, mens resten af jorden består af lidt bevoksning og sø. Der ydes ha-støtte til en del af jorden.

Stuehuset er indrettet med en entre, der giver adgang til boligens to afdelinger i stueplan. I den ene ende af huset finder vi et køkken/alrum med adgang til udestue. Fra alrummet videre adgang til stor stue. Via en fordelingsgang kommer man til et badeværelse, der er moderniseret i 2018.

Den anden afdeling i stueplan består af ældre badeværelse med saunarum samt to værelser.

På 1. sal er der repos samt to værelser.

Ejendommen opvarmes med luft-luft-varmepumper og pillebrændeovn suppleret med elradiatorer i de rum, hvor der er behov for dette.

En yderst bynær landejendom med et jordtilliggende, som giver mange anvendelsesmuligheder.

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 ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver: Flemming Jensen

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

home
Kom godt hjem

Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Løgstøvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023



Lette dokument nar referenc-ID: 9425b1d0-734e-4740-d9e1-855c03490578

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 208
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

home
Kom godt hjem

Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Løgstørvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023



Dette dokument har referencenr.: 94C91ad7-54e-47-10-d1e1-aa2e949057e

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsrådgiver for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem

Adresse: Løgstørvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023



Denne dokumentation har reference-ID: 94C91d4-734e-4740-D1e1-8b5c349D37E

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 208
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Løgstøvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Hejårsbeboelse/Landbrug
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Viborg Kommune
Matr.nr.: 1H Navntofi, Vorde m.fl.
BFE-nr.: 7951709 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme, luft-luft-varmepumper og pillebrændeovn
Opført/ombygget år: 1952

Arealer
Grundareal udgør: 89126 m²
- heraf vej: 120 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg.bebyg.areal: 159 m²
Kælderareal: 15 m²
Udnyttet tagetage: 85 m²
Boligareal i alt: 244 m²
Andre bygninger: 290 m²
-heraf Stald (ved stuehus) 51 m²
-heraf Stald/flade 189 m²
-heraf Carport 50 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 06-01-2023

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 2.000.000,00
Heraf grundværdi: 368.700,00
Evt. ejerboligværdi: 966.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 754.600,00
Grundlag for ejendomsskat: 368.700,00

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, emhætte, elkomfur, emhætte og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

13.2.1883 Dok om skellet mv, Vedr 1H
18.6.1912 Dok om vandværk mv, Vedr 1H
5.11.1918 Dok om færdselsret mv, vedr 1 H
26.7.1932 Dok om byggelinier mv, Vedr 1H
25.2.1970 Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld,
12.3.1985 Dok om adgangsbegrænsning mv (TML, vedr evt 3A,3K,3L,3M,3N)
Forprioritet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dette dokument har reference-ID: 94c56fad-734e-474b-bref-885e0349b57e

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsrådgiver for Danske Bank Koncernen

home
Kom godt hjem

Adresse: Løgstørvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Jorden

Maskiner/driftsinventar

Betalingsrettigheder

Kontantomregnet købesum i alt:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 56.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Luft-luft-varmepumper og pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste årsforbrug af varme:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpålagte 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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: G

Andre forhold af væsentlig betydning:**Købesummens fordeling**

Den kontantomregnede købesum udgør kr.:

Stuehus

Udhusbygninger

Jorden

Maskiner/driftsinventar

Betalingsrettigheder

Kontantomregnet købesum i alt:

Betalingsrettigheder/ha-støtte

Sælger oplyser, at der er ha-støtte (betalingsrettigheder) til 6,7 ha af ejendommens jordtilliggende.

Udskiftning/vedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. januar 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser. Ministeren har endnu ikke udnyttet denne bemyndigelse, og de specifikke regler kendes derfor endnu ikke. Det fremgår dog bl.a. af bemærkningerne til lovforslaget, at man forventer, at den nye bekendtgørelse bl.a. skal indeholde flg. bestemmelser:

Det vil udelukkende være brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003, som vil blive omfattet af de nye regler om udskiftning/vedlæggelse.

Brændevedler, pilefyr, halmfyr, masseovne, kakkelovne og antikke brændeovne undtages fra reglerne.

Kravet til udskiftning/vedlæggelse kun vil omfatte ejerskifter, hvor skødet tinglyses efter den 1. april 2021.

Nye ejere skal afgive erklæring om brændeovn/pejseindsatser i alle skøder, der tinglyses efter denne dato.

Myndighederne vil kunne afkræve dokumentation for de oplysninger, som erklæres i skødet.

Alle udgifter til både dokumentation og udskiftning/vedlæggelse af brændeovn/pejseindsats vil påhvile den nye ejer.

Køber er gjort særligt opmærksom på, at det endnu ikke vides, hvorvidt de kommende regler vil blive præciseret som angivet ovenfor. Køber accepterer dette, og vil ikke kunne gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsrådgiveren i anledning af de kommende regler vedr. udskiftning/vedlæggelse af brændeovne og pejseindsatser. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at der foreligger prøvningsattest på pillebrændeovnen i alt rummet, mens brændeovnen i udestuen er ældre end 2003 og derfor skal skiftes/sløjfes af køber i forbindelse med ejerskifte af ejendommen.

VIBORG

V/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Løgstørvej 20, 8800 Viborg
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
Ejerudgift/md.: 1.953

Dato: 16.1.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	6.942,32	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsskat 2023	2.755,29	Tinglysningsafgift skøde
Husforsikring	8.684,50	I alt
Rottebekæmpelse	162,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	2.198,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Genbrugsgebyr	1.215,00	kurs sikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejer	1.483,55	
Ejerudgift i alt 1. år:	23.440,66	1.350.000,00
		4.975,00
		1.354.975,00

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsrådgiveren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelise nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 70.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 7.839 md./ 94.065 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.192 md./ 74.300 år v/ 26,43 %

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. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

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 konvertibart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 5.1.2023. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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 boliglån 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering:

I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsrådgiveren ikke udarbejde finansieringsforslag, ligesom

ejendomsrådgiveren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsrådgiveren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/laendingsside>

Ejendomsrådgiveren kan tillige henvise til

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
 Gravene 20B
 8800 Viborg
 viborg@home.dk
 Tlf. 86611999

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Løgstøvej 20, 8800 Viborg
 Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 7130000431
 Ejerudgift/md.: 1,953

Dato: 16.1.2023

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

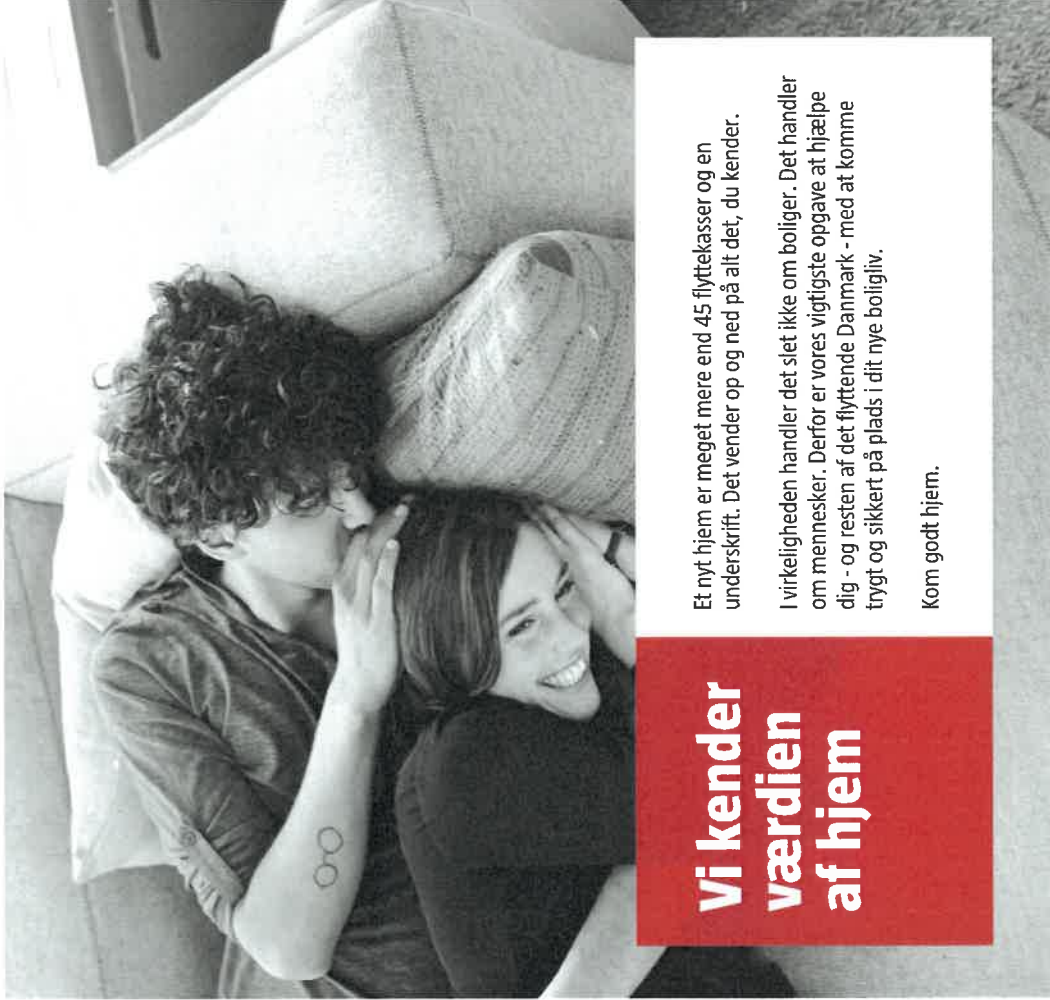
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Obl. værdi	Optaget i valuta	Rente kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Oblilån	794.000,00	794.000,00	557.634,14	DKK	1,00	10.915,92	27,25				Nej	

Faste oplysninger:

TV / Internet Mulighed for fibernet fra bl.a. Fibia

Dette dokument har reference-ID: 94c5fa1-734e-474b-bref-85e0349b57e



Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.

VIBORG

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Gravene 20 B
8800 Viborg
viborg@home.dk
Tlf. 86611999

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

HOME BJERRINGBRO

v/ Peter Stouby Mortensen & Flemming Jensen
Nørregade 16
8850 Bjerringbro
bjerringbro@home.dk
Tlf. 86684844



FLEMMING JENSEN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE,
indehaver
fije@home.dk
Tlf. 20221099



PETER STOUBY MORTENSEN
Ejendomsmægler, MDE,
indehaver
psmo@home.dk
Tlf. 30864424



MIKAEL SOMMERFELDT BORVED
Ejendomsmægler, MDE
misk@home.dk
Tlf. 22500618



KASPER KOORNINEEF
Ejendomsmægler, MDE
kask@home.dk
Tlf. 20503646



MICHELLE BACH CHRISTENSEN
Ejendomsmægler og køberådgiver, MDE
mibr@home.dk
Tlf. 86684844



JOACHIM KNUDSEN
Trainee
jokn@home.dk
Tlf. 22500389



ANN VESTERGAARD FREDERIKSEN
Sagskordinator
anvf@home.dk
Tlf. 20222699



IDA KRISTIANE ANDERSEN
Sags-/Marketingkordinator
idan@home.dk
Tlf. 20220699

home
Kom godt hjem

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete købsaftales indhold, herunder individuelle forhandlinger, vilkår og aftaler mellem køber og sælger m.v. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med parterne.

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 fremgår af tillæggets overskrifter, hvilke evt. afsnit i købsaftalen de relaterer sig til.

Bemærk, at tillægget indeholder standardvilkår for alle typer ejendomme, 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.

Definition af dage og hverdage

Ved angivelse af "dage" i nærværende købsaftale forstås kalenderdage. Ved angivelse af "hverdage" skal dette tolkes i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2, således anses lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

	Side
Indholdsfortegnelse	
Ejendommen (<i>købsaftalens afsnit 1</i>)	2
Overtagelse, aflevering og risikoovertagelse (<i>købsaftalens afsnit 2</i>)	3
<i>Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 3</i>	3
Tilbehør og abonnementer (<i>købsaftalens afsnit 4</i>)	3
<i>Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 5, 6 og 7</i>	4
Handlens berigtigelse og betaling herfor (<i>købsaftalens afsnit 8</i>)	4
Tinglysning, frister og omkostninger (<i>købsaftalens afsnit 9</i>)	5
<i>Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 10, 11 og 12</i>	5
Købesummen (<i>købsaftalens afsnit 13</i>)	5
Finansierede handler (<i>købsaftalens afsnit 13 a og 13 b</i>)	7
Reguleringsoppgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse (<i>købsaftalens afsnit 13</i>)	7
<i>Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 14 og 15</i>	9
Supplerende standardvilkår ved køb af grund	9
Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed	11
Supplerende standardvilkår ved køb af boliglandbrug (<i>handler under lov om formidling af fast ejendom m.v. – købsaftalens afsnit 7a</i>)	12

Ejendommen (*købsaftalens afsnit 1*)

Rettigheder og forpligtelser

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 efter købsaftalens underskrift.

Gæld uden for købesum

Evt. gæld uden for købesummen, som ikke overtages af køber, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Evt. grundejerforening

Køber er bekendt med, at indbetalinger til grundejerforeningen kan ændres efter købsaftalens indgåelse. Ændringer vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende. For så vidt angår tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen gælder samme vilkår, som for så vidt angår tinglyst sikkerhed til en ejerforening, se "Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed". Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grundejerforeningen 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. Såfremt der er pligt til at være medlem af anden forening, f.eks. vej- eller varmelaug o.lign., gælder ovenstående standardvilkår tilsvarende.

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 afhjulpnet 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 førstkomende 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.

Overtagelse, aflevering og risikoovergang (*købsaftalens afsnit 2*)

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen, hvor 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 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,
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Sælger skal

- sende kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse,
- meddele fraflytning og måler aflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- opsigte abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), der ikke skal overtages af køber i henhold til købsaftalens afsnit 4,
- foretage afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning.

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.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 3

Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4)

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.

Medmindre andet er aftalt og i det omfang det findes på ejendommen medfølger markiser, flagstang, legehuse, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og - beholdere samt radio/TV-antennener og parabolantennener (ekskl. receiver).

Havemøbler, -redskaber, -skulpturer og -udsmykning medfølger ikke.

For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg tæpper, fastmonterede lamper i køkken, bryggere, toiletter og baderum, pejse og brændeovne, el-radiatorer, samt el- og gasvandvarmere.

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

Køber overtager de abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), som fremgår af købsaftalens afsnit 4.

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 forsynings-selskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsynings-selskabet.

Genstande, som ikke er nævnt i nærværende afsnit, medfølger ikke, medmindre andet er aftalt.

Handlens berigtigelse og betaling herfor (købsaftalens afsnit 8)

Berigtigelse

Den, som varetager handlens berigtigelse, sørger for udarbejdelse og tinglysning af skøde, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. reguleringsopgørelse, frigivelse af købesummen samt evt. tinglysningsmæssige ekspeditioner vedrørende tinglyst sikkerhed til evt. (grund) ejerforening, medmindre andet er aftalt.

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 kompensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om kompensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler. Såfremt sælger/sælgers rådgivers forhold medfører forsinkelse af handlens ekspedition, og dette påfører køber et tab, vil køber ligeledes have ret til at gøre krav gældende mod sælger iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

Hvis overtagelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen, jf. nedenstående, ikke foreligger ved den aftalte frist i henhold til købsaftalen, eller hvis de foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser, kan køber kræve, at disse foreligger i korrekt form senest 3 hverdage efter, at køber/købers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse. Såfremt denne frist ikke overholdes, kan køber uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for sælgers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om sælger anvender ejendomsmægler eller bestallingshavende advokat til berigtigelsen. Tilsvarende gælder for sælger, såfremt det er aftalt, at det er køber eller dennes rådgiver, som berigtiger handlen.

Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

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. Dagsprisen på olien vil blive aflæst på hjemmesiden www.drivkraftdanmark.dk/priser-og-forbrug/. Parterne er enige om, at der kan fradrages 100 liter i oliebeholdningen, som 'bundslam', der overtages af køber uden beregning. Afregningen sker over refusionsopgørelsen. Såfremt køber får dispositionsret til ejendommen før overtagelsesdagen, afregnes oliebeholdningen pr. dispositionsdagen.

For så vidt angår ejerlejligheder kan der være særlige regler og procedurer i ejerforeningen, som medfører, at forbrug af vand og/eller varme i henholdsvis sælgers og købers ejerperiode først opgøres og afregnes på et senere tidspunkt. Parterne sørger selv for denne regulering. Se Ejerlejlighedsskemaet for evt. yderligere information herom.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest på det i købsaftalen oplyste tidspunkt. Dokumentation for udgifter/tilgodehavender skal fremsendes til berigtiger snarest muligt og inden denne frist, såfremt posten ønskes medtaget på refusionsopgørelsen.

Evt. indsigelser til refusionsopgørelsen skal foreligge senest 4 hverdage efter, opgørelsen er modtaget. Indsigelser, der er uberettigede i henhold til købsaftalens vilkår, kan ikke gøres gældende. Er der ikke modtaget indsigelser indenfor ovennævnte frist, regnes refusionsopgørelsen som godkendt.

Refusionssaldoen forfalder 4 hverdage efter, at refusionsopgørelsen er godkendt. Refusionsopgørelse i købers favør forfalder dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar indestår for sletning af retsanmærkninger.

Ved forsinket betaling af refusionssaldo påløber renter iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

Køber kan *ikke* uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

Tinglysning, frister og omkostninger (købsaftalens afsnit 9)

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

Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejer)pantebreve og afholder udgifterne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt yderligere omkostninger i forbindelse med omdannelse af (ejer)pantebreve til afgiftspantebreve, refunderer køber disse over refusionsopgørelsen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed.

Pantebreve, der ikke kan ændres til afgiftspantebreve, f.eks. skadesløsbreve, aflyses, medmindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

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

Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 10, 11 og 12

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

Deponering (i henhold til købsaftalens punkt 13.1 og 13.2)

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Sælger sørger for oprettelse af og betaling for eventuel deponeringskonto i eget pengeinstitut.

Beløb, der deponeres af køber, forrentes fra deponeringsdagen og frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Sælger refunderer renteindtægter til køber, og køber refunderer renteudgifter til sælger. Forrentningen afregnes over refusionsopgørelsen. Parterne sørger selv for at tilrette indberetninger til Skattestyrelsen herom.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren tilskrives ikke rente. 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.

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.1 og 13.2, er sælger berettiget til at hæve handlen efter påkrav.

Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med fradrag/tillæg af evt. tilskrevne renter. Beløbene skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage fra det tidspunkt, hvor parterne er enige om, at handlen ikke kan gennemføres.

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb indtil, det ved dom eller (evt. udenretligt) forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer.

Garantistillelse (i henhold til købsaftalens punkt 13.3)

Sælger kan kun stille krav om, at køber skal stille garanti for købesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantien udstedes til sælger og kopi sendes til parternes medvirkende rådgivere.

Såfremt det er aftalt, at køber foranlediger, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af et dansk anerkendt pengeinstitut og være i overensstemmelse med standardgarantien udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen. Standardgarantiens vilkår er med andre ord gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.3, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen. I dette tilfælde sker der ikke refusion af renter for deponerede beløb, jf. ovenstående.

Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, er sælger berettiget til at hæve handlen efter påkrav. Vælger sælger at fastholde handlen, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1 fra rettidig deponeringsdag og indtil deponering sker.

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb indtil, det ved dom eller (evt. udenretligt) forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer.

Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse

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.

Den, der berigtiger handlen, giver oplysning til depositar herom, når skødet er tinglyst med retsanmærkninger, og når der er tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger.

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 af hele købesummen til sælger

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Tilbageholdelse af købesummen

Køber er berettiget til at tilbageholde et passende skønsmæssigt beløb til evt. refusionssaldo i købers favør.

Herudover er køber 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.

Kontanthandel

Ved en kontanthandel (købesummen sammensættes via deponering og/eller garantistillelse) bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet, og forholdet vedrørende finansiering af købesummen er sælger uvedkommende.

Finansierede handel (*købsaftalens afsnit 13 a og 13 b*)

Ved en finansieret handel forstås en handel, hvor købesummen sammensættes helt eller delvist ved, at køber overtager et eller flere af sælgers indestående lån, jf. købsaftalens pkt. 13.4, 13.5, 13 a og 13 b.

Købers forpligtelser

Ved en finansieret handel bekræfter køber ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren og realkreditinstituttet kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold til brug for debitorgodkendelse af køber. 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.

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 ønskes overtaget, 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 13.2. anførte sted.

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

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.

Omkostninger

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber.

Ejerskiftegebyr og -afdrag for private pantebreve indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse (*købsaftalens afsnit 13, 13 a og 13 b*)

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 i 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 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 handlen på anden måde end overtagelse af indestående realkreditlån, 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 ejendomsmæglers 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", fsva. 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.s.v. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" f.s.v. 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 handlen på anden måde end overtagelse af indestående private pantebreve, 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.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 14 og 15

Supplerende standardvilkår ved køb af grund

Nedenstående gælder kun for grundkøb og ikke ved køb af en ejendom med bygning til nedrivning.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset 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, legehuse, 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.

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 (byggemodning), 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, udstykning, byggemodning og tilslutninger

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 Geodatastyrelsens 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 og/eller -piloting (jf. SBI-anvisning nr. 231). Køber gøres særligt opmærksom på, at evt. omkostninger til terrænregulering, opbygning af sandpude, etablering af vandafledning, herunder dræn og faskiner samt bortkørsel af jord ift. ovenstående ikke betragtes som udgifter til ekstrarundering, uagtet at disse foranstaltninger måtte være nødvendige for byggeriet. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering og/eller -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 ekstrarundering og/eller -piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering og/eller -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 ekstrarundering og/eller -piloting.

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

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.

Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed

Nedenstående gælder kun for køb af ejerlejligheder.

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.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i ejerforeningen 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.

Fællesudgifter m.v.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal. Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter ligeledes efter tinglyst fordelingstal.

Køber er bekendt med, at indbetalinger til ejerforeningen kan ændres efter købsaftalens indgåelse. Ændringer vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

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.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.

Tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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 og evt. fast tinglysningsafgift, der alene knytter sig til forhøjelsen. Køber betaler for overtagesomkostningerne, 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 overtagesomkostning 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.

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.

Supplerende standardvilkår ved køb af boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v., købsaftalens afsnit 7a)

Køber er bekendt med de almindelige erhvervsregler i landbrugsloven, der anfører:

at en person kan erhverve adkomst på en eller flere landbrugsejendomme i landzone, hvis erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl i § 8,

at et dokument om erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone skal tinglyses, inden et 1 år efter at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen jf. lovens § 43.

Det fremgår af § 8, stk. 2, at erhververen kan opfylde bopælspligten ved, at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af.

Dyrehold

Ejendommen sælges uden erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (§ 7og § 8) et dyrehold på højst:

- 1) 30 stk. høns,
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, samt
- 3) et dyrehold med enten
 - a) 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder),
 - b) 4 stykker kvæg, der ikke er omfattet af litra a,
 - c) 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder),
 - d) 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg),
 - e) 15 producerede slagtesvin,
 - f) 10 moderfår med lam (op til 12 måneder),
 - g) 10 modergeder med kid (op til 12 måneder),
 - h) andre dyretyper end nævnt i litra a-f eller g, hvis det samlede produktionsareal på ejendommen til disse dyretyper ikke overstiger 25 m², eller
 - i) forskellige dyretyper sammensat efter litra a-g eller h, hvis den forholdsmæssige andel af hver dyretype efter litra a-g eller h, ikke tilsammen overstiger 100 pct.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Urup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 2267672a-f82c-497c-93b2-d96125f16326

IP: 89.249.xxx.xxx

2023-01-20 10:50:05 UTC



Peter Juhl (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 783ac45f-9978-4488-a77b-d45c727b8462

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-01-24 08:40:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>