



## Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

### Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale. Vedlagte salgsoptilling af 21.08.2018 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

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

### Indholdsfortegnelse

De med \* markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale

Ejendommen	Afsnit 1
Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang	Afsnit 2
Kontantpris	Afsnit 3
Tilbehør og abonnemeter	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
Købesummen	Afsnit 13
*Nuværende realkreditlån, der overtages	Afsnit 13 a

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 3300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

\*Nuværende private pantebreve, der overtages  
Handelens dokumenter  
Parternes accept og underskrifter

Afsnit 13 b  
Afsnit 14  
Afsnit 15

## 1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende Grund

Parcel nr. 5

Matr.nr.: 5

af grundareal 802 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>

BFE-nr.:

Beliggende: Sct. Maries Vænge 8300 Odder

Kommune: Odder

Kommune nr.: 727

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

## 2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.12.2018

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

## 3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 795.000,00

## 4. Tilbehør og abonnementer

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

## 5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

### Bygningens fysiske forhold

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

Ej relevant ved salg af grunde.

## 6. Fortrydelsesret

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

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

## 8. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af sælger med 50% og køber med 50%  
Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af: Sælger

Omkostninger ved gældsovertagelse af realkreditlån betales af køber.

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

## 9. Refusionsopgørelse

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

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

## 10. Frister, berigtigelser og rådgivning

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

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

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

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

### **NEM-id/fuldmagt:**

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

Ja  Nej

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

Ja  Nej

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

Købers rådgiver(e):

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e):

Advokatfirmaet Strauss & Garlik I/S, Advokat Thorkild Glavind, Holsteinsgade 19, 8300 Odder, Mail: tg@advohus.dk

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

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

### **Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed**

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

### **Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen**

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

### **Betinget af sælgers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed**

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

### **Refutionsopgørelse.**

Der bliver ikke lavet refutionsopgørelse.

### **Restkøbesummen.**

Restkøbssummen skal overføres til sælgers advokat på kontonr i Jyske bank Odder 7250-1616162

### **Handlens dokumenter:**

Parterne bekræfter ved deres underskrift at have modtaget og gjort sig bekendt med handlens dokumenter jf. købsaftalens afsnit 14.

### **Lokalplan/tinglyste servitutter:**

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

### **Anslåede anvendelsesudgifter:**

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

### **Overtagelse af grunden:**

Køber er bekendt med, at grunden først kan overtages den 01-12-2017. Derfor skal restkøbesummen først betales på overtagelsesdagen.

### **Tillæg til salgsbetingelserne:**

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

### **Afledning af regnvand:**

Regnvand skal håndteres på overfladen, i et separat system, ved LAR-anlæg. Drift og vedligeholdelse af regnvandshåndteringen sikres ved indførelse af private regnvandslav for udpegede matrikler og tinglysning af

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge - 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

forpligtelsen på hver matrikel i lavet. Regnvandslavet forpligtes til at forestå drift og vedligeholdelse af alle regnvandsgrøfter- og lavninger, regnvandsanlæg såsom stryg, vandtrapper, vejafvandning etc. samt vandtilslutninger fra grunde og storparceller inden for lavets regnvandsopland. Der henvises i øvrigt til lokalplan nr. 1134 samt tillæg 2 til Odder Kommunes Spildevandsplan. Omk hertil afholdes af køber

#### **Forbehold for udstykning:**

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

#### **Udskydelse af overtagelsesdagen:**

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

#### **Tinglysning af skøde:**

Med henvisning til købsaftalens pkt. 10 og 11 bemærkes det, at tinglysning af overdragelsen tidligst finder sted 4 uger efter overtagelsesdagen, således at køber kan have afklaret, hvorvidt han ønsker at træde tilbage som følge af jordbundsundersøgelserne jf. pkt. 11.5. Ønskes skødet tinglyst inden 4 ugers fristens udløb, skal køber skriftligt overfor sælgers advokat bekræfte, at han ikke ønsker at træde tilbage som følge af jordbundsundersøgelserne, eller at han betaler alle omkostninger forbundet med eventuel tilbageskødning til sælger.

#### **1.**

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

#### **2.**

Køber er bekendt med, at der på parcellen er tinglyst lokalplan nr. 1113, hvis indhold køber er bekendt med. Køber er ligeledes bekendt med, at der vil blive tinglyst deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler på grunden.

#### **3.**

Køberen er bekendt med og accepterer at være forpligtet til at aftage varme fra Odder Varmeværk i overensstemmelse med lokalplan nr. 1134 og projektforslag i henhold til varmforsyningsloven og er således afskåret fra at anvende alternative opvarmningsformer i det omfang, overenskomsten med Odder Varmeværk forbyder det.

#### **4.**

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

#### **5.**

**Standardbestemmelserne i købsaftalen under standardsvilkår side 4 Skelpæle og jordbundsundersøgelse udgår og erstattes med punkt 6:**

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

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

Fastholdes købstilbuddet og viser det sig, at køberen får betydelige udgifter, fordi jorden er forurennet eller fordi

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

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

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

**a.**

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

**b.**

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

**c.**

Fundamentforstærkning på grund af svag eller uensartet bæreevne og/eller tungt byggeri/punktbelastninger. Prisreduktion indrømmes ikke for mindre blødbundsområder, der ikke begrænser parcellens anvendelsesmuligheder afgørende, hvis bebyggelsen afpasses i overensstemmelse dermed. For at opnå kulancemæssig reduktion af købsprisen, skal der være tale om en væsentlig ekstrarundering. Med anmodning om reduktion af købsprisen skal medsendes følgende dokumentation:

Plan udvisende bebyggelsens placering på parcellen og gulvkote i DVR 90

Rapporter for geoteknisk undersøgelser og udgravningskontrol

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

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

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

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

**6.**

## **Deklaration om forbud mod videresalg og byggepligt m.v.**

Køber respekterer, at der på grunden vil blive tinglyst en servitutbestemmelse af følgende indhold:

### **Videresalg.**

Salg af ejendommen uden tilladelse fra Odder Kommune kan alene ske, når der på ejendommen er opført et parcelhus, der er færdigmeldt overfor Odder Kommune.

### **Byggepligt og tilbageskødning**

Det påhviler ejeren af ejendommen inden to år fra overtagelsesdagen at påbegynde byggeri på ejendommen og færdigmelde byggeriet til kommunen inden tre år.

Hvis byggepligten ikke opfyldes, er Odder Kommune berettiget til at kræve ejendommen tilbageskødet, og køber har alene krav på tilbagebetaling af en del af købesummen idet den kontante udbetaling på kr. 31.250,- og eventuelt betalte renter ikke tilbagebetales. Der indregnes ikke eventuelle prisstigninger eller prisfald på ejendommen.

Har køber udført supplerende jordbundsundersøgelser på parcellen udleveres disse til Odder Kommune. Købers udgifter hertil eller til forbedring af ejendommen tilbagebetales ikke.

Køber er forpligtet til at udrede evt. pantegæld, skatter og afgifter på parcellen fra overtagelsesdagen og indtil kommunens tilbageskødning har fundet sted.

Køber er endvidere forpligtet til at betale alle omkostninger, som handelen og tilbageskødningen har givet anledning til, herunder tinglysningsafgift, honorar til kommunens advokat og evt. egen advokat.

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

---

Der er ved nærværende bestemmelse alene indsat en **ret** og ikke en **pligt** for Kommunen til at kræve ejendommen tilbageskødet som foran anført.

Såfremt Odder Kommune ikke kræver ejendommen tilbageskødet, har køber ret til at videresælge ejendommen til anden side. Ved et videresalg kan den oprindelige byggepligt kun, med kommunens accept heraf, forlænges med op til et år.

#### **Udvidet tilbagekøbspligt.**

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

Købesummen ved tilbagekøbet fastsættes til parcellens markedsværdi på tidspunktet for købers fremsættelse af ønske om tilbagekøb med et fradrag på 10%. Herudover skal køber betale Odder Kommune et beløb på kr. 31.250,00 til godtgørelse af kommunens udgifter i forbindelse med kommunens oprindelige salg af parcellen.

Køber skal endvidere afholde samtlige omkostninger i forbindelse med tilbagekøbet, herunder tinglysningsafgift, honorar til kommunens advokat og evt. egen advokat. Overtagelsen fastsættes til 2 måneder efter købers anmodning om tilbagekøbet, dog tidligst når der er enighed om tilbagekøbsprisen.

Det er en betingelse for købers ret til at kræve parcellen tilbagekøbt, at der ikke er foretaget arbejde af nogen art på parcellen, bortset fra almindelig vedligeholdelse samt eventuelle jordbundsundersøgelser.

Ved et videresalg af ejendommen til anden side bortfalder Odder Kommunes udvidede tilbagekøbspligt helt.

#### **Påtaleberettiget**

Påtaleberettiget i henhold til denne servitutstiftende bestemmelse er Odder Byråd.

Denne servitutstiftende bestemmelse om forbud mod videresalg og byggepligt bortfalder automatisk, når parcelbyggeriet er færdigmeldt hos Odder Kommune.

Aflysning af denne servitutstiftende bestemmelse og omkostning hertil påhviler ejeren af ejendommen.

#### **7.**

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

---

## **12. Parternes pengeinstitutter**

Købers pengeinstitut:

Sælgers pengeinstitut:

---

## **13. Købesummen**

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

**Kontantprisen** er aftalt til kr. 795.000,00 pr. 21.08.2018  
 skriver **kroner** \*\*SYV\*NI\*FEM\*NUL\*NUL\*NUL\* 00/100

**13.1. Udbetaling**

	Kontantværdi
13.1.1. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Nybolig Odder Reg. nr. 7250 Konto nr. 1184906	kr. 31.250,00
13.1.2. hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos sælgers pengeinstitut	kr.
13.1.3. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 763.750,00
Købesum i alt	kr. <u>795.000,00</u>

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

**14. Handlens dokumenter**

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 21.08.2018. 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 9 sider.

Herudover har køber modtaget:

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

Oplysning om fortrydelsesret

Bilag

bendixminde-delomraade-1

Bendixminde-delomraade-2

Bendixminde-delomraade-3

Bendixminde-delomraade-4

Bendixminde-delomraade-5

Bendixminde-delomraade-6

Geoteknisk Rapport Sct. Maries Vænge 5

ledningsplan Sct. Maries Vænge 1-9

Lokalplan Nr. 1134

Måleblad

Måleblad koordinatliste

Parcelkort Sct. Maries Vænge 5kellinie

Vej og stifortegnelse Bendixminde-etape1

**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

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge , 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

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

\_\_\_\_\_  
Odder Kommune CVR. nr. 32264328

\_\_\_\_\_  
.....  
.....

Sælgers nye adresse: ,

## Oplysning - om fortrydelsesret

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

### Køber

	<u>køber</u>	<u>køber</u>
Navn:	.....	.....
Adresse:	.....	.....
	8300 Odder	
Tlf. privat/arb./mobil:		
E-mail:		

### Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund

Matr. nr.: 5

Parcel nr. 5

BFE-nr.:

Beliggende: Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

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

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

## 1. Generelle betingelser

### 1.1. Fortrydelsesfristen

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

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

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

### 1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

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

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

---

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

---

## 2. Andre betingelser

### **2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug.**

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

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

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

### **2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.**

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

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

---

## Underskrifter

Dato

.....  
.....

## Ejendomsmæglerens - persondatabelhandling

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

### Oplysninger

..... der er mulig køber til Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder informeres hermed iht. EU's databeskyttelsesforordning om, hvordan personoplysninger behandles af ejendomsmæglervirksomheden.

Dataansvarlig er ejendomsmæglervirksomheden Nybolig Odder, CVR.nr. 25146565, Rådhusgade 2, 8300 Odder, tlf. 86542666, 8300@nybolig.dk

#### Hvilke oplysninger får vi af dig, og hvad bliver de brugt til?

For at du med sælger vil kunne indgå en købsaftale (forordningens art. 6, stk. 1, litra b), og for at vi kan opfylde vores forpligtelser iht. lov om formidling af fast ejendom, får vi dine identifikations- og kontaktoplysninger. Dvs. dit navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og fødselsdato/evt. cvr-nr. på dig som køber og tilsvarende, hvis du er fuldmagtshaver, tegningsberettiget eller repræsentant for køber/køberne. Vi opbevarer disse oplysninger og korrespondance i sagen i op til 10 år efter sagens afslutning af hensyn til vores rådgivningsansvar.

For at vi kan opfylde vores forpligtelser iht. hvidvaskloven, får vi udover dine kontaktoplysninger også dit cpr-nr. og yderligere kontroloplysninger (f.eks. legitimation). Disse bruges til den kundekendskabsprocedure, vi skal gennemføre. Vi har en underretningspligt, som betyder at dine personoplysninger kan blive videregivet til offentlige myndigheder. Vi opbevarer de oplysninger om dig, der kun vedrører hvidvasklovens forpligtelser, i 5 år efter sagens afslutning.

Vi oplyser desuden dine identifikations- og kontaktoplysninger, og kan videregive andre nødvendige oplysninger fra vores evt. aftale og korrespondance, når vi indhenter oplysninger andre steder end hos dig. Se nedenfor.

#### Hvilke oplysninger indhenter vi andre steder, og hvad bliver de brugt til?

For at kunne gennemføre en handel, bliver købsaftalen og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder identifikations- og kontaktoplysninger, restgældsoplysninger eller ejendomsnummer og kontrolkode, samt deponeringskonti videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter m.v., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen.

Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Du kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.

Vi opbevarer alle indhentede oplysninger i op til 10 år efter sagens afslutning af hensyn til vores rådgivningsansvar.

### Samtykker

Vi skal have samtykke til at behandle dine personoplysninger, hvis vi ikke er forpligtet til at indhente disse iht. lov eller aftale (forordningens art. 6, stk. 1, litra a). Du bedes derfor samtykke til følgende:

#### Samtykke til videregivelse af e-mailadresse til Boligsiden A/S ("Boligsiden")

Til brug for Boligsidens "Find mægler"-funktion undersøger Boligsiden løbende boligkøbere og boligsælgers tilfredshed med ejendomsmæglerens arbejde og indsats i forbindelse med ejendomshandlen. Undersøgelsen sker via et spørgeskema, som sendes til besvarelse hos boligkøber og boligsælger. Besvarelsen vil blive tilgængelig for ejendomsmægleren på Boligsidens "Mæglerunivers".

**Sagsnr.:** 15987**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 8300 Odder**Dato:** 21.08.2018

Jeg, ....., giver hermed samtykke til, at ejendomsmægleren videresender min e-mailadresse til Boligsiden med henblik på, at Boligsiden kan fremsende et spørgeskema vedrørende tilfredsheden med ejendomsmægleren i forbindelse med ejendomshandlen.

Ja  Nej

**Samtykke til behandling af cpr-nr.**

For at ejendomsmægleren kan identificere dig tilstrækkeligt, har denne, ud over de ovenfor definerede identifikationsoplysninger, behov for dit cpr-nr. Cpr-nr. vil ikke blive offentliggjort. Det vil alene blive delt med rådgivere, offentlige myndigheder, pengeinstitutter og realkreditinstitutter, der er involveret i ejendomsmæglerens sagsbehandling før, under og efter en handel, når dette er påkrævet. Ejendomsmægleren og de nævnte aktører beholder cpr-nr. så længe, det er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningen blive slettet.

Jeg, ....., giver hermed samtykke til, at ejendomsmægleren behandler mit cpr-nr. til disse formål.

Ja  Nej

**Samtykke til videregivelse og behandling af oplysninger via e-bolighandel**

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

Ja  Nej

**Samtykke til videregivelse af cpr-nr. til forsyningsvirksomheder**

Flere forsyningsvirksomheder kræver, til brug for registrering af aflæsningstal i forbindelse med et ejerskifte, at få oplyst cpr-nummer.

Jeg, ....., giver, i det omfang at en eller flere forsyningsvirksomheder kræver mit cpr-nummer oplyst til brug for registrering af aflæsningstal i forbindelse med ejerskifte, mit udtrykkelige samtykke til at ejendomsmægleren må videregive mit cpr-nummer til den/de forsyningsvirksomhed(er), der benytter cpr-nummer til brug for denne registrering.

Ja  Nej

Det/de ovenstående samtykke(r) kan som udgangspunkt (samlet eller hver for sig) til enhver tid tilbagekaldes ved henvendelse til ejendomsmæglervirksomheden. Dette er dog bl.a. ikke muligt, hvis ydelsen, som samtykket var nødvendigt for at gennemføre, er påbegyndt og ikke kan indstilles på tidspunktet for tilbagekaldelsen.

**Underskrift**

Dato

---

# Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

## Vigtige informationer til køber og sælger

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

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

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

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

## 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) .....	1
Tilbehør og abonnemeter (købsaftalens afsnit 4) .....	2
Ejendommens fysiske forhold .....	3
Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat .....	3
Gæld uden for købesummen .....	3
Servitutter .....	3
Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8) .....	3
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 .....	7
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

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

---

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

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

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

***Sælger eller dennes rådgiver***

- sender kopi af aflæsningskema 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-antennener og parabolantennener 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 forsyningssselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningssselskabet.

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

---

## 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 salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen, 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 pantebreve indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

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

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

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.

### **Pantebreve**

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 salgsoptilling 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 pantebreve gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme.

### **Særligt vedrørende ejerpantebreve og afgiftspantebreve**

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

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

Ovenstående vedrørende ejerpantebreve og afgiftspantebreve gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme.

Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebreve, 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 før eller på overtagelsesdagen betales af sælger.

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

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

---

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

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

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

---

### Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)

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

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal 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.

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

**Sagsnr.:** 15987**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder**Dato:** 21.08.2018

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

Sagsnr.: 15987

Beliggende: Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

Dato: 21.08.2018

---

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

**Sagsnr.:** 15987**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder**Dato:** 21.08.2018

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 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.

**Sagsnr.:** 15987**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder**Dato:** 21.08.2018

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 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" 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 indeklån, 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

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

---

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 ekstrafundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/pilotering Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering/pilotering forventes at ville udgøre. Sælger

**Sagsnr.:** 15987**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder**Dato:** 21.08.2018

er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering og/eller 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, 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.

### **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

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

---

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.

**Sagsnr.:** 15987

**Beliggende:** Sct. Maries Vænge 5, 8300 Odder

**Dato:** 21.08.2018

---

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.