

Købsaftale

EDC Poul Erik Bech

Ejendomsmæglere, valuarer MDE, EDC Poul Erik Bech A/S, CVR-nr. 39796007
Ørestads Boulevard 61 C, st.th - 2300 København S, Telefon 32453232, 232@edc.dk

Sagsnr.: 23201089

Ejendommen: Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S

Dato: 18-08-2022

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale om nedenstående ejendom, jf. afsnit 1. Vedlagte salgsoptilling af 18-08-2022 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Sælger og køber

	<u>Sælger(e)</u>	<u>Køber(e)</u>
Navn	Marco Proverbio	Andreia Vinhas Fidalgo
Adresse	Robert Jacobsens Vej 14C 2300 København S	Godthåbsvej 38, 2. TV 2000 Frederiksberg
Tlf. privat/arb./mobil	60564203 / 60564203	93999100 / 93999100
E-mail	proverbio.m@gmail.com	av.fidalgo@gmail.com
og		
Navn	Marianna Peverini	Pedro Filipe Emauz Madruga
Adresse	Robert Jacobsens Vej 14C 2300 København S	Godthåbsvej 38, 2. TV 2000 Frederiksberg
Tlf. privat/arb./mobil	60567350 / 60567350	91952182 / 91952182
E-mail	marianna.peverini@yahoo.it	hello@pedromadruga.com

1. Ejendommen

Købsaftalen omfatter ejendommen:

Adresse: Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S
Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Matr.nr.: 961b Sundby Overdrev, København
Matr.nr.: 961c Sundby Overdrev, København Ejerl. nr.: 57
BFE-nr.: 22786
Ejendomsnr.: 15884
Kommune: Københavns 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 01-11-2022 kl. .

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 4.700.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

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

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.) er flg. aftalt: Sælger sørger for at opsiges de på ejendommen værende abonnementer, serviceaftaler mv. Køber afholder selv udgiften til tegning af nye abonnementer, i øvrigt henvises der til købsaftalens standardvilkår herom.

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 sælger har fravalgt ordningen

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.

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

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

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

Sagsnr.: 23201089
Ejendommen: Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S

Dato: 18-08-2022

Har køber fået udleveret gyldigt energimærkning: ☒ Ja ☐ Nej

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler, 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 15 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 den 26-09-2022.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 29-09-2022.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 30-09-2022.

Tinglysningsafgiften vedrørende skødet betales af Køber

NEM-id/fuldmagt

Andreia Vinhas Fidalgo vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: ☒ Ja ☐ Nej

Pedro Filipe Emauz Madruga vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: ☒ Ja ☐ Nej

Marco Proverbio vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: ☒ Ja ☐ Nej

Marianna Peverini vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner: ☒ Ja ☐ Nej

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Rådgivere

Købers rådgiver(e):

Bomae ApS, kontaktperson: Kristina Austfjord Joensen, Frederiksberg Allé 6A, 1820 Frederiksberg C,
Tlf/Mobil: 70400394/, Email: jura@bomae.dk

Sælgers øvrige rådgiver(e):

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, 3 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.

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. 16:00, 3 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.

Tidligere indgået betinget købsaftale:

Sælger har forud for indgåelse af nærværende købsaftale indgået en betinget købsaftale vedrørende ejendommen. Nærværende handel er fra sælgers side betinget af, at ovennævnte betingede købsaftale ikke tiltrædes endeligt senest 5 hverdage efter denne handel er endelig og fortrydelsesfristen er udløbet.

Indfrielse af sælgers eksisterende lån:

Der er mellem sælger og EDC Finanscenter 1 A/S indgået aftale om, at sælgers eventuelle lån i ejendommen indfries af EDC Finanscenter 1 A/S umiddelbart efter overtagelsesdagen. Køber og sælger forpligter sig til at overholde fristerne f.s.v.a. udarbejdelse af, signering af, samt anmeldelse af nyt skøde til tinglysningssretten jf. købsaftalens pkt. 9, da dette er afgørende for, at køber og sælger ikke påføres unødige rente- og provisionsomkostninger.

Hvis skødet i handlen udarbejdes af købers rådgiver eller køber selv, og dette ikke er anmeldt til tinglysning senest på den frist, der er anført i pkt. 9, kan sælger eller dennes ejendomsmægler kræve, at dette skal ske STRAKS - og senest arbejdsdagen efter påkrav herom er fremsat skriftlig overfor købers rådgiver eller køber selv.

Køber samt dennes rådgiver accepterer, at der fra den deponerede restkøbesum kan anvendes midler til indfrielse af sælgers evt. lån, som ikke skal overtages af køber, når endeligt skøde foreligger tinglyst med anmærkninger om disse. EDC Finanscenter 1 A/S sikrer, at køber kan opnå endeligt tinglyst skøde fri for anmærkninger om sælgers evt. lån i ejendommen, som ikke skal overtages af køber, førend der anvendes deponerede midler til indfrielse af sælgers lån. Ligeledes accepteres det, at restprovenuet fra handlen skal frigives til sælger når der foreligger anmærkningsfrit skøde til køber eller når der foreligger dokumentation for, at evt. anmærkninger vedr. sælgers lån, der ikke skal overtages af køber, er indfriet, idet disse anmærkninger ikke længere anses for præjudicerende. Dog med tilbageholdelse af et beløb til dækning af evt. refusionssaldo i købers favør. Frigivelse sker dog tidligst pr. overtagelsesdagen.

Hæftelser i ejendommen der i henhold til gældende lovgivning kan omdannes til afgiftspantebreve, bliver omdannet til afgiftspantebreve straks efter indfrielse af disse hæftelser.

Deponering af 1. del af den kontante udbetaling:

Deponeringsbank og kontonr. for restkøbesummen oplyses af sælgers pengeinstitut.

Idet EDC sørger for ekspedition af skøde, bedes udbetaling samt tinglysningsomkostninger indbetalt samlet til konto: Sydbank, reg.nr. 8075 kontonr. 0001007792, med angivelse af sagsnr. 23201089. Reference bedes angivet med: "Udbetaling kr. 120.000 + tinglysningsomkostning kr. 29.950"

Manglende rettidig betaling anses for en væsentlig misligholdelse af aftalen.

Bankgaranti:

Der gøres særligt opmærksom på at EDC ikke anvender "E-Bolighandel", hvorfor kopi af bankgarantier bedes fremsendt pr. mail til butikkens hovedmail eller medvirkende ejendomsmægler/salgskordinator. Alternativt kan bankgarantien fremsendes pr. post, dog gøres der særligt opmærksom på at denne skal være i EDC i hænde rettidigt jvf. købsaftalens bestemmelser.

Overtagelse af eksisterende sikkerhed:

Køber er bekendt med og accepterer at eksisterende sikkerhed tinglyst i form af byrde lyst pantstiftende/pantstiftende vedtægter for 28.997 kr, som ligger til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, i forbindelse med handlen skal overtages.

Køber er bekendt med, at realkreditlånets størrelse formindskes med den sikkerhed, som der skal være til ejerforeningen. Følgerne af ændringer heri kan ikke føre til noget krav mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

Fotos af ejendommen:

Køber og sælger accepterer at sælgers ejendomsmægler må anvende det billedmateriale, som er fremstillet i forbindelse med salget, i markedsføringsøjemed.

Der gøres dog særligt opmærksom på at billeder som udleveres til køber og sælger, ikke efterfølgende må offentliggøres.

Dispositionsret:

Såfremt der efter købsaftalens indgåelse aftales dispositionsret før tid, afholder køber alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne samt forsikringsudgifter fra dispositionsdagen. Ved dato for dispositionsret aflæses alle forbrugsmålere, hvorefter køber selv efter denne dato betaler for eget forbrug. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Køber overtager enhver form for risiko af ejendommen ved dato for dispositionsret og skal have tegnet husforsikring samt evt. ejerskifteforsikring inden nøglerne kan udleveres.

Overdragelse af ejendommen:

Såfremt parterne ønsker at der skal ske overdragelse af ejendommen udenfor normal åbningstid, på lørdage eller på helligdage, hvor kontoret er lukket, deltager mægleren ikke, med mindre andet er aftalt.

Annoncering på Boligsiden.dk og edc.dk:

Sælger er gjort opmærksom på, at så snart købsaftalen er underskrevet af begge parter, vil sagen, uanset evt. forbehold og fortrydelsesret, ikke længere blive annonceret til salg på Boligsiden.dk og edc.dk. Undtaget herfra er handler, hvor købet er betinget af købers salg af nuværende bolig. Her vil der fortsat blive annonceret, indtil nærværende handel er endelig.

Hårde hvidevarers funktionsdygtighed:

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Det er aftalt mellem køber og sælger, at de hårde hvidevarers funktionalitet bliver gennemgået af køber – evt. sammen med sælger - på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Evt. mangelsindsigelser vedr. hvidevarerne skal være fremkommet til ejendomsmægleren senest dagen efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen kl. 16. Ved rettidig reklamation over mangelfulde hårde hvidevarer, vil køber have krav på en økonomisk kompensation svarende til værdien af tilsvarende hårde hvidevare(r) af samme stand, kvalitet og alder. Ved for sen reklamation vil sælger ikke være køber noget beløb skyldig. Såfremt der er mangelsindsigelser vedr. hårde hvidevarer, opfordres køber og sælger til selv at indgå aftale om kompensationen.

Vand-afregning:

Køber og sælger er informeret om at vand-regnskab som udgangspunkt kun udarbejdes 1 gang om året i ejerforeninger samt at administrator kun opkræver/tilbageholder afregningsbeløbet overfor den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Udarbejdelse af refusionsopgørelsen afventer ikke, at vandregnskabet foreligger. Køber og sælger er derfor forpligtede til at afregne overskud/underskud indbyrdes, når årsregnskabet er modtaget fra vandselskabet/administrator. Er der ekstra udgifter forbundet med udarbejdelsen af denne opgørelse deles denne udgift lige.

Fejl og mangler oplyst på sælgers oplysningsskema:

Sælger har på "Sælgers oplysningsskema" af den 25.04.2022 oplyst følgende fejl og mangler:

1. Skrammer på vinduesrammen til terassen på anden sal.
2. Små skrammer og pletter på gulv og dører.

Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen

Tilbagehold til refusionssaldo:

Det er imellem parterne aftalt at der tilbageholdes kr. 10.000, - til afregning af en evt. refusionssaldo i købers favør samt til sikring af, at indefrosset grundskyldsstigning for sælgers ejertid bliver betalt af sælger. Det resterende beløb fratrullet den reelle refusionssaldo frigives overfor sælger, så snart dokumentation for overførsel af refusionssaldo i købers favør er modtaget hos berigtiger samt at dokumentation for betaling af indefrosset stigning i grundskyld er fremlagt af sælger. Såfremt refusionssaldoen er i sælgers favør, frigives beløbet samtidig med den øvrige købesum.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Vedrørende nærværende ejendom henvises til salgsoptstillingen herom.

Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nye beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers boligskattebetaling, herunder for indeværende og kommende år.

En ejer af en ejendom der i 2011-2020 har betalt boligskat af en for høj ejendomsvurdering kan blive omfattet af "Tilbagebetalingsordningen". Måtte køber mod forventning blive tilbagebetalt tidligere ejeres boligskattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere. Tilsvarende gælder, hvis en køber mod forventning måtte blive tilbagebetalt tidligere ejeres boligskattebetaling for perioden 2021 og frem.

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indefrysers/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysingsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indefrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsoptstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Bopæl i Danmark:

Hvis køber har været udrejst fra Danmark, altså har haft adresse i udlandet, inden for en kort periode i de seneste 5 år eller endnu ikke er flyttet til Danmark eller hvis køber ikke har haft bopæl i Danmark i minimum. 5 år, skal der i skødet indsættes en erklæring omkring dette. Såfremt der i skødet ikke er afgivet behørig erklæring, vil anmeldelsen blive tinglyst med frist. Køber er derfor forpligtet til at give besked om dette til berigtigende senest 5 hverdage efter at købsaftalen er underskrevet af parterne. Såfremt dette ikke oplyses korrekt - og at det efterfølgende viser sig, at køber ikke har haft fast tilknyttet folkeregister adresse/ bopælsadresse i Danmark de seneste 5 år eller ikke har haft fast bopæl i Danmark i minimum 5 år, vil skødet skulle have tinglyst en påtegning omkring dette - hvilket kan udløse en ekstra tinglysningsudgift på kr. 1.750,00. Ekspeditionsgebyr herfor udgør 1.500 kr. + moms. Udgifterne hertil afholdes i så fald af køber.

12. Parternes pengeinstitutter

Sagsnr.: 23201089
Ejendommen: Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S

Dato: 18-08-2022

Købers pengeinstitut:
Nordea, kontaktperson: Natali Hemmingsen, , Tlf/Mobil: 55475985/, Email:
natali.hemmingsen@nordea.com

Sælgers pengeinstitut:
Ringkjøbing Landbobank, Service & Support, kontaktperson: att. EDC Finanscenter 1 A/S, Torvet 1, 6950
Ringkøbing, Tlf/Mobil: 33301010/, Email: 155@edc.dk

Ejendomsmæglerens pengeinstitut: Sydbank Reg.nr. 8075 Kontonr. 1007792
Konto til indbetaling af tinglysningsafgift: Sydbank Reg.nr. 8075 Kontonr.

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 4.700.000,00 pr. 18-08-2022

Købesummen sammensættes som følger:

13.1. Udbetaling

		Kontantværdi
13.1	3 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos EDC, se afsnit 11	120.000,00
	Reg.nr 8075 Konto nr 1007792.	
13.2	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos Sælgers pengeinstitut	0,00
13.3	14 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 4.580.000,00

Købesum i alt kr. 4.700.000,00

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 18-08-2022. 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 9 sider.
Herudover har køber modtaget:
Oplysning om fortrydelsesret
278 - Baner i Ørestaden d. 12-02-2008
398 - Ørestad Syd d. 12-02-2008
Arealfortegnelse d. 25-04-2022
BBR-ejermeddelelse - BBR hentet fra OISdk d. 04-04-2022

Eftersynsrapport - Byggeskadeforsikring - 1 års gennemgang d. 07-06-2022
Eftersynsrapport - Byggeskadeforsikring - 5 års gennemgang d. 07-06-2022
Ejendomsdatarapport Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - BBR_meddelelse (/d9279266) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Ejendomsskattebillet (54/d9280653) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Energimaerke_2017-02-02_1 (51/d9279789e535) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Energimaerke_2017-02-02_2 (51/d9279789e607) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Energimaerke_2017-02-22_3 (51/d9279789e463) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Energimaerke_2017-02-23_4 (51/d9279789e319) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Energimaerke_2017-02-23_5 (51/d9279789e391) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Forureningsattest_961b_Sundby Overdrev, København (72/d9282898e157) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Forureningsattest_961c_Sundby Overdrev, København (73/d9283381e157) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Kort_over_vejdirektoratets_projekter (76/d9284137) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Kort_over_vejforsyning_961b_Sundby Overdrev, København (66/d9282284e629) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Kort_over_vejforsyning_961c_Sundby Overdrev, København (66/d9282284e663) d. 25-04-2022
Ejendomsdatarapportbilag - Vurderingsmeddelelse (74/d9283675) d. 25-04-2022
Ejerforeningsbudget - 2021 d. 01-01-2021
Ejerforeningsreferat - Ordinær d. 25-06-2020
Ejerforeningsreferat - Ordinær d. 19-05-2021
Ejerforeningsregnskab - 2020 d. 31-12-2020
Ejerforeningsvedtægter d. 21-11-2016
Ejerlejlighedsskema d. 06-05-2022
Energimærke d. 02-02-2017
Forespørgsel på jordforurening - Bestilt d. 25-04-2022
Forsikringspolice for ejerforening - Bygningsforsikring d. 04-01-2022
Forsikringspolice for ejerforening - Særlige Ensure udvidelser d. 01-10-2021
Forsikringspolice for ejerforening - Tryk betingelser d. 10-01-2022
Forsikringspolice, byggeskadeforsikring d. 26-04-2022
Forsikringstilbud, sikker ejerlejlighed - Indtegningsblanket Lejlighedsforsikring d. 14-06-2022
Fredningsdokument - Ingen status d. 25-04-2022
Grundejerforeningsvedtægter - GF Parkkvarteret d. 11-11-2015
Grundejerforeningsvedtægter - GF Ørestad City Syd d. 28-12-2015
Jordforureningsattest d. 28-04-2022
Kvittering for fællesudgifter - Marts 2022 d. 25-04-2022
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar d. 26-08-2019
Matrikelkort hentet fra eksternt leverandør d. 04-04-2022
Sagspræsentation d. 13-06-2022
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 1 d. 01-03-1947
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 10 d. 25-08-2016
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 11 d. 15-11-2016
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 12 d. 29-11-2016
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 13 d. 15-12-2016
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 14 d. 16-12-2016
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 2 d. 23-01-1995
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 3 d. 02-12-1997
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 4 d. 20-12-2002
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 5 d. 28-02-2005
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 6 d. 24-11-2005
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 7 d. 09-06-2008
Servitutudskrift/deklaration - Servitut nr. 8 d. 21-05-2015
Sælgers oplysningsskema d. 26-04-2022
Tingbogsudskrift (Automatisk) - Officiel tingbogsudskrift (Sundby Overdrev, København - 0961b - 0961c - Ejerlejlighed nr. 57) d. 20-05-2022
Vurderingsmeddelelse - 2021 d. 25-04-2022
Ørestad Syd tillæg 1 - Ørestad Syd tillæg 1 d. 19-03-2012
Årsopgørelse fra varmeselskab - Periode 24.02.2021 - 11.12.2021 d. 25-04-2022

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

Dato

Marco Proverbio

Andreia Vinhas Fidalgo

Dato

Dato

Marianna Peverini

Pedro Filipe Emauz Madruga

Sælgers ny adresse:

Oplysning

- om fortrydelsesret

EDC Poul Erik BechEjendomsmæglere, valuarer MDE, EDC Poul Erik Bech A/S, CVR-nr. 39796007
Ørestads Boulevard 61 C, st.th - 2300 København S, Telefon 32453232, 232@edc.dk**Sagsnr.:** 23201089
Ejendommen: Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S**Dato:** 18-08-2022

Køber

	Køber	Køber
Navn	Andreia Vinhas Fidalgo	Pedro Filipe Emauz Madruga
Adresse	Godthåbsvej 38, 2. TV 2000 Frederiksberg	Godthåbsvej 38, 2. TV 2000 Frederiksberg
Tlf. privat/arb./mobil	93999100 / 93999100	91952182 / 91952182
E-mail	av.fidalgo@gmail.com	hello@pedromadruga.com

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)	
Matr.nr.:	961b Sundby Overdrev, København	Ejerl.nr.: 57
Matr.nr.:	961c Sundby Overdrev, København	
BFE-nr.:	22786	
Beliggende:	Robert Jacobsens Vej 14C, 2300 København S	

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

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

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

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

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

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

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

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

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

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug.

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

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

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

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

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

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

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

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 samtlige standardvilkår for alle typer ejendomme, 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.

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.

Indholdsfortegnelse

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

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 varmelæg 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 tilsandsrapporten,

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 dissens udarbejdelse er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskiftet ske ansættelse af ejendomsværdien på 2001- og 2002-vurderingernes niveau med de skete ændringer. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsopstillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

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 måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- opsigte abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lgn.), 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 måleraflæsninger 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 beset 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, legehus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt radio/TV-antenners og parabolantenners (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, bryggers, 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 forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

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 compensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om compensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler. 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 salgsopstilling 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 13.2 og 13.3 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 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 13.2 og 13.3 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 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 finansieringen af købesummen er sælger uvedkommende.

Finansierede handler (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 m.v. 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 køber, 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 13.2 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.sv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30", fsva. lån optaget i fremmed valuta. Er der tale om indeksslån, indekseres lånet frem til overtagelsesdagen, mens kursfastsættelsen sker på omvalgstidspunktet. For inkonverterbare realkreditlån anvendes dog max samme kurs, som ved en eventuel indfrielse til Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg fra indestående private pantebreve

Hvis køber ønsker at finansiere 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.

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 vandaflledning, 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 opbeholder 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 ejerlejligheden 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 efter 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 overtagelsesomkostningerne, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen blot skal overtages af køber i forbindelse med nærværende handel, betaler køber overtagelsesomkostning for allerede tinglyst sikkerhed, dvs. den

faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

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

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 afsnit 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 (*hander 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 (§ 7 og § 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Pedro Filipe Emauz Madruga

Køber

Serienummer: c1812377-98fe-4415-84a0-c55570e7215c

IP: 193.138.xxx.xxx

2022-08-19 07:41:52 UTC



Andreia Vinhas Fidalgo

Køber

Serienummer: b8ce6f98-69d9-46d9-88ab-f7263242fef7

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-08-19 07:49:40 UTC



Marco Proverbio

Sælger

Serienummer: PID:9208-2002-2-385706238462

IP: 49.236.xxx.xxx

2022-08-19 08:10:06 UTC



Marianna Peverini

Sælger

Serienummer: PID:9208-2002-2-187382443527

IP: 193.207.xxx.xxx

2022-08-19 08:24:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0UHWf-Xk2Yl-7AE3C-0XQPl-YWA7L-DN803

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>