Udkast, den dd. Måned åååå/Fortroligt/Internt 10pt (slet kun tekst - ej linje, hvis den ikke benyttes)

Købsaftale

[Adresse]

Indholdsfortegnelse:

1 Definitioner 4

2 Ejendommen 4

3 Rettigheder og byrder 5

4 Lejeaftaler 5

5 Sælgers oplysninger om Ejendommen 7

6 Forsikringer 9

7 Serviceaftaler og øvrige aftaler vedrørende Ejendommen 9

8 Medarbejdere 9

9 Sælgers ansvar 9

10 Overtagelsesdag 11

11 Købesummen 12

12 Gæld uden for Købesummen m.m. 14

13 Energimærke 14

14 Refusion 14

15 Momsreguleringsforpligtelse 16

16 Købers erklæring vedrørende anvendelse 16

17 Betingelser 16

18 Købers due diligence 17

19 Overdragelse 18

20 Øvrige bestemmelser 18

21 Berigtigelse og omkostninger 18

22 Tavshedspligt 18

23 Voldgift 19

24 Bilag 19

25 Underskrifter 19

Denne købsaftale (”Købsaftalen”) er indgået på den nedenfor anførte dato mellem

[Company A]

[CVR-nr.: []]  
[address]

[address]

(“Sælger”)

og

[Company B]   
[CVR-nr.: []]

[address]

[address]

(“Køber”)

Sælger og Køber er herefter i forening benævnt ”Parterne” og hver for sig en ”Part”

Idet

1. Overskrift

har Parterne aftalt følgende:

# Definitioner

”Ejendommen” har den i punkt 2.1 anførte betydning.

”Køber” har den i indledningen anførte betydning.

”Købesummen” har den i punkt 11.1 anførte betydning.  
  
”Købsaftalen” har den i indledningen anførte betydning.  
  
”Lejeaftalerne” har den i punkt 4.1 anførte betydning.

”Lejerne” har den i punkt 4.1 anførte betydning.

”Overtagelsesdagen” har den i punkt 10.1 anførte betydning

”Part” har den i indledningen anførte betydning.

”Parterne” har den i indledningen anførte betydning.

”Refusionsopgørelsen” har den i punkt 14.1 anførte betydning.

”Sælger” har den i indledningen anførte betydning.

# Ejendommen

Med indgåelsen af Købsaftalen overdrager Sælger til Køber ejendommen matr.nr.      ,      , beliggende      ,       (herefter benævnt "Ejendommen").

Ejendommens areal udgør       m2, heraf vej       m2 ifølge den som bilag 2.2 vedlagte tingbogsattest.

Ejendommen har i henhold til den som bilag 2.3 vedlagte BBR-ejermeddelelse et bebygget areal på       m2, et samlet bygningsareal på       m2 og et samlet erhvervsareal i bygningen på       m2.

Ejendommen overdrages i den stand, hvori den er og forefindes på underskriftstidspunktet, og som beset af Køber, dog under hensyntagen til almindeligt slid og ælde indtil Overtagelsesdagen. Ejendommen overdrages med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder de i Ejendommen værende tekniske anlæg og installationer af enhver art, alle slags ledninger, indlagte rør og elektriske installationer, i det omfang disse installationer m.v. tilhører Sælger, hegn, træer og beplantninger og alt Ejendommens i øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Der medfølger intet løsøre.

Sælger er forpligtet til, i perioden fra underskriften af Købsaftalen og til Overtagelsesdagen, at sørge for en forsvarlig og sædvanlig vedligeholdelse af Ejendommen. Sælger må ikke efter tidspunktet for Parternes underskrift af Købsaftalen foretage konstruktionsmæssige eller andre væsentlige ændringer af Ejendommen af nogen art, uden forudgående skriftligt samtykke fra Køber.

Som led i overdragelsen medfølger desuden alle offentlige godkendelser, licenser, autorisationer og tilladelser, som tilhører Sælger, og som anvendes i forbindelse med drift, vedligeholdelse og/eller ejerskabet af Ejendommen.

Sælger overdrager som led i overdragelsen til Køber de i bilag 2.7 oplistede entreprenør-, håndværker- og leverandørgarantier vedrørende Ejendommen.

[Køber har inden underskrift af Købsaftalen modtaget det som bilag 2.8 vedlagte kommunale oplysningsskema.] / [Sælger har ikke indhentet kommunalt oplysningsskema. Køber er opfordret til inden underskrift, for egen regning, at indhente kommunalt oplysningsskema under den i punkt 18 angivne due diligence.]

# Rettigheder og byrder

Ejendommen overdrages med samme rettigheder, herunder materielle rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber, hvormed Ejendommen tilhører Sælger.

Køber respekterer de på Ejendommen lyste byrder og hæftelser i henhold til den som bilag 2.2 vedlagte tingbogsattest.

Sælger erklærer fra og med underskriften af Købsaftalen ikke at ville medvirke til eller give samtykke til, at der stiftes byrder, servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen, uden Købers skriftlige samtykke.

# Lejeaftaler

Køber er bekendt med og accepterer, at Ejendommen på tidspunktet for Købers underskrift af Købsaftalen er udlejet til de lejere, der følger af den som bilag 4.1 vedlagte lejerliste med underliggende lejekontrakter. I det følgende kaldes alle de i bilag 4.1 nævnte lejeaftaler i forening "Lejeaftalerne", og lejerne i henhold til Lejeaftalerne kaldes i forening ”Lejerne".

[I perioden mellem underskriften af Købsaftalen og Overtagelsesdagen er Køber alene berettiget til rette henvendelser til og indgå i drøftelser med Lejerne, såfremt Sælger med 7 kalenderdages skriftligt varsel er orienteret herom, herunder om de emner, som Køber må drøfte med den/de pågældende af Lejerne, og Sælger har godkendt, at der rettes henvendelse, og at emnerne drøftes. Eventuelle aftaler med Lejerne indgået som resultat af sådanne drøftelser, som søges indgået forud for Overtagelsesdagen, skal være betinget af, at Køber opnår tinglyst endelig adkomst til Ejendommen.]

Sælger er forpligtet til, i perioden fra underskriften af Købsaftalen og til Overtagelsesdagen, at sørge for sædvanlig og forsvarlig administration af Ejendommen.

I perioden mellem underskriften af Købsaftalen og Overtagelsesdagen må Sælger ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra Køber indgå aftaler med Lejerne om ændring af de eksisterende lejeforhold, herunder acceptere fremleje eller afståelse, ligesom Sælger ikke må indgå nye lejeaftaler uden Købers forudgående skriftlige samtykke.

I perioden mellem underskriften af Købsaftalen og Overtagelsesdagen er Sælger uberettiget til at foretage noget inddrivelsesskridt mod Lejerne eller foretage opsigelse eller ophævelse af lejeforhold i Ejendommen uden Købers skriftlige samtykke, idet Købers samtykke kun kan tilbageholdes, såfremt Køber tilbyder at betale pågældende lejerestance mod at få transport i Sælgers krav mod pågældende lejer.

Sælger er forpligtet til at orientere Køber om enhver indsigelse fra Lejerne, som måtte fremkomme efter Parternes underskrift af Købsaftalen. Reaktioner på sådanne indsigelser skal ske efter aftale mellem Sælger og Køber.

Køber opkræver betalinger i henhold til Lejeaftalerne efter Overtagelsesdagen, første gang den      , medmindre andet aftales særskilt mellem Sælger og Køber i forbindelse med Overtagelsesdagen.

For så vidt angår Lejeaftalerne oplyser Sælger pr. tidspunktet for Sælgers underskrift af Købsaftalen, at[[1]](#footnote-1) [[2]](#footnote-2):

### Sælger ikke påtager sig noget ansvar for lovligheden af den opkrævede leje, driftsudgifter eller forbrugsudgifter i henhold til Lejeaftalerne. Køber påtager sig det fulde ansvar for lovligheden af de opkrævede beløb, og ethvert krav, som Lejerne måtte rejse vedrørende disse forhold efter Overtagelsesdagen er i enhver henseende Sælger uvedkommende,

### Hverken Sælger eller Lejere i henhold til Lejeaftalerne, Sælger bekendt, er i misligholdelse, og at ingen af Lejeaftalerne er opsagt,

### Fuldstændige og korrekte kopier af Lejeaftalerne med samtlige bilag er udleveret til Køber, og at der ikke foreligger tillæg eller allonger, som ikke er vedlagt Købsaftalen,

### Der ikke er gennemført markedslejereguleringer eller anden form for regulering af lejen (bortset fra aftalte årlige reguleringer) i henhold til Lejeaftalerne i de senest 4 år,

### Den del af Ejendommens tilbehør, som tilhører Lejerne, hvorom henvises til Lejeaftalerne, ikke medfølger i handlen,

### Sælger ikke har givet tilladelse til, at Lejerne har udført/udfører forbedringer af lejemål i Ejendommen for egen regning, og at ingen tidligere ejer af Ejendommen, Sælger bekendt, har givet sådan tilladelse,

### Ingen af Lejerne har fremsat krav mod Sælger som udlejer, i henhold til Lejeaftalerne, eller har påbegyndt eller truet med at iværksætte retssager vedrørende Lejeaftalerne, samt

### Ingen af Lejerne, Sælger bekendt, er taget under konkursbehandling, betalingsstandsning, rekonstruktion eller anden insolvensretslig behandling.

# Sælgers oplysninger om Ejendommen

## Sælger oplyser pr. tidspunktet for Sælgers underskrift af Købsaftalen, at[[3]](#footnote-3):

### Sælger er eneadkomsthaver til Ejendommen,

### Ejendommen er beliggende i       zone og er omfattet af den som bilag 5.1.2 vedlagte lokalplan på tidspunktet for indgåelsen af Købsaftalen.

### Ejendommen er pr.       vurderet til DKK      , heraf grundværdi DKK      , jf. den som bilag 5.1.3 vedlagte offentlige ejendomsvurdering og ejendomsskattebillet for 201     .

### 

### Ejendommens opførelse, indretning og anvendelse, Sælger bekendt, er i overensstemmelse med gældende dansk ret herunder love, bekendtgørelser og vejledninger,

### Ejendommens forbrugsmålere, Sælger bekendt, overholder gældende lovgivning, herunder kravene ifølge bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 med efterfølgende ændring om individuel måling af el, gas, vand og varme.

### Alle bygninger på Ejendommen, Sælger bekendt, er opført i overensstemmelse med alle regionale og kommunale lokalplaner, der vedrører Ejendommen samt servitutter tinglyst på Ejendommen,

### Der i Ejendommen, Sælger bekendt, ikke er forekomst at PCB eller asbest,

### De på bilag 2.2 anførte servitutter og byrder, er de eneste servitutter, der er tinglyst på Ejendommen, og at der, Sælger bekendt, ikke er utinglyste rettigheder eller usædvanlige forpligtelser vedrørende Ejendommen,

### Samtlige forfaldne beløb pr. Overtagelsesdagen vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, varme, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

### Der ikke er nogen verserende sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, udover som anført i Købsaftalen,

### Der har været følgende særlige støj- og lugtgener fra naboer:[[4]](#footnote-4)

[navn]

### Der i perioden [tidsperiode] har været [antal] indbrud i Ejendommen, hvilket har givet anledning til følgende særlige sikkerhedsforanstaltninger:

[angivelse af sikkerhedsforanstaltningerne].

### Der i følgende dele af Ejendommen [angivelse af delen af Ejendommen] har været konstateret indeklimaproblemer. Sælger henviser herom til bilag 5.1.13.

### Der ved Ejendommen er følgende særlige fejl og mangler, som Købers opmærksomhed henledes på:

### [fejl og mangler]

### Der, Sælger bekendt, ikke er skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,

### Ejendommen bruttoetageareal er opmålt af landinspektør [navn] efter [angiv opmålingsprincip, eksempelvis bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1986 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler]. Opmålingen vedlægges som bilag 5.1.16. Sælger påtager sig intet ansvar for afvigelser mellem Ejendommens faktiske arealer og de aftalte arealer ifølge Lejeaftalerne, og Køber er ikke berettiget til at rejse krav mod Sælger som følge heraf.

### Retten til at udnytte eventuelle uudnyttede byggeretter på Ejendommen overdrages til Køber som led handlen,

### [Der er Sælger bekendt ikke nogen underjordiske tanke på Ejendommen] / [Sælger garanterer, at den på Ejendommen nedgravede olietank er lovligt sløjfet, hvilket er dokumenteret i bilag 5.1.18.]

### Alle installationer og alt andet tilbehør, som overdrages som led i handlen er funktionsdygtigt og i brugbar stand på Overtagelsesdagen.

### Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er forpligtet til at indbetale til kommunal parkeringsfond. Sælger oplyser at den årlige indbetaling pr. [] udgør DKK [], jf. bilag 5.1.20.

### Ejendommen er ikke under omvurdering, og Sælger har ikke indgivet klage over den fastsatte vurdering,

### At der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepoter og/eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side, Sælger bekendt, er sket jordforurening,

### Sælger har ikke anvendt Ejendommen til oplagring, udvikling, produktion eller anbringelse af miljø- og/eller sundhedsskadelige materialer, ligesom Ejendommen, Sælger bekendt, ikke indeholder miljø- og/eller sundhedsskadelige materialer,[[5]](#footnote-5)

### Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er forpligtet til at være medlem af [Grundejerforeningen/Ejerforeningen []].

### Sælger har ikke, Sælger bekendt, overtrådt miljøretlige love, bekendtgørelser, vejledninger eller tilladelser ved brug af Ejendommen.

## Sælger indestår for, at Sælger har afregnet moms overfor SKAT vedrørende refusionsposter, som refunderes Køber eksklusive moms.

# Forsikringer

Ejendommen er forsikret i       under policenummer      . Kopi af forsikringspolicen vedlægges som bilag 6.1. Køber kan [ikke] overtage den eksisterende forsikring.

Sælger er forpligtet til at opretholde den i punkt 6.1 angivne forsikring uden ændringer i forsikringsvilkårene eller dækningsomfanget indtil Overtagelsesdagen. Køber tegner selv forsikring med virkning fra Overtagelsesdagen.

# Serviceaftaler og øvrige aftaler vedrørende Ejendommen

Køber overtager ingen rettigheder eller forpligtelser vedrørende serviceaftaler eller øvrige aftaler vedrørende Ejendommen. [[6]](#footnote-6)

# Medarbejdere

Sælger oplyser, at der på Overtagelsesdagen ikke vil være nogen ansatte på Ejendommen, og at der ej heller er fremsat krav om optjent løn, ferie eller andre krav, der kan rettes mod Ejendommen eller dennes ejer.

# Sælgers ansvar[[7]](#footnote-7) [[8]](#footnote-8)

Køber har [inden underskift af Købsaftalen/som led i dennes due diligence undersøgelser af Ejendommen] haft ret og er af Sælger opfordret til at gennemgå samtlige juridiske, økonomiske, tekniske og miljømæssige forhold vedrørende Ejendommen. Parterne er derfor enige om, at overdragelsen af Ejendommen sker uden ansvar for Sælger vedrørende Ejendommens forhold, udover, som anført i punkterne 9.2 og 9.3.

Sælger er ansvarlig for vanhjemmel efter dansk rets almindelige regler.

Sælger er ansvarlig for rigtigheden af de i Købsaftalens punkt 4.8 og 5 anførte oplysninger om Ejendommens forhold, bortset fra forhold, som Køber kendte eller burde kende ved gennemførelse af fyldestgørende due diligence undersøgelser af Ejendommen, jf. punkt 9.1. [ALT 1: Sælger er endvidere ansvarlig for, at bilag til Købsaftalen samt de dokumenter, som er udleveret til Køber, som led i dennes gennemgang af Ejendommens forhold, ikke på væsentlige punkter ikke er retvisende] / [ALT 2: Sælger er endvidere ansvarlig for, at bilag til Købsaftalen samt de dokumenter, som er udleveret til Køber, som led i dennes gennemgang af Ejendommenes forhold, på fyldestgørende og korrekt vis udgør dokumentation for de forhold, som Køber har bedt om oplysninger om samt om øvrige væsentlige forhold vedrørende Ejendommen.]

## Som følge heraf har Sælger bl.a. ingen risiko og intet ansvar for Ejendommens bygningsmæssige stand. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mangler, herunder men ikke begrænset til faktiske mangler, retlige mangler (bortset fra vanhjemmel), arealmangler (herunder rigtigheden af de i punkterne 2.2 og 2.3 anførte arealer), bygningsmæssige mangler, funktionsmangler og eventuelle skjulte mangler ved Ejendommen.[[9]](#footnote-9)

## Endvidere hæfter Sælger ikke for rigtigheden af oplysninger registreret hos offentlige myndigheder, for eventuelle verserende retssager eller uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, anlægsarbejde, tilslutning af hvad art tænkes kan samt lovligheden af de på Ejendommen værende bygningers el- og sanitære installationer.

## Endvidere bærer Sælger i ethvert henseende ingen risiko og intet ansvar for Ejendommens bund-, miljø- og forureningsforhold (bortset fra, som anført i punkt 5.1), idet Køber overtager Ejendommen i den bund- og miljømæssige stand, hvori den på underskriftstidspunktet og på Overtagelsesdagen er og forefindes.

Parterne er enige om, at Købesummen er fastsat på baggrund af den ovenstående ansvarsfraskrivelse.

Udover, som anført i punkt 9.1, er Købers eneste misligholdelsesbeføjelse i henhold til Købsaftalen retten til at kræve erstatning. Køber har således fraskrevet sig adgangen til at hæve Købsaftalen, eller at kræve forholdsmæssigt afslag i Købesummen i anledning af de i punkt 9.1 anførte forhold.

Sælgers samlede erstatningsansvar overfor Køber i henhold til punkt 9.8, uanset om sådant erstatningskrav måtte bestå af et eller flere krav, kan aldrig overstige et samlet beløb på DKK      , med mindre Købers krav kan henføres til Sælgers svig eller grove uagtsomhed.

Såfremt Køber ønsker at rejse erstatningskrav mod Sælger, skal meddelelse herom med klar angivelse af grundlaget for og dokumentation for erstatningskravet, være modtaget af Sælger senest       kalenderdage efter Køber blev eller burde være blevet opmærksom på de omstændigheder, som giver anledning til erstatningskravet. I modsat fald er Køber afskåret fra at gøre erstatningskravet gældende mod Sælger. Krav skal under alle omstændigheder være rejst senest       måneder efter Overtagelsesdagen, hvor ethvert erstatningskrav forældes.

Krav rejst af Køber skal opgøres i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler og principper.[[10]](#footnote-10)

# Overtagelsesdag

Køber overtager Ejendommen den       20      (herefter benævnt "Overtagelsesdagen"), fra hvilken dato Ejendommen henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende. [Risikoen for brand er dog overgået til Køber på datoen for underskriften af Købsaftalen[[11]](#footnote-11). I tilfælde af brandskade på Ejendommen er Køber dermed berettiget til at modtage udbetaling af forsikringsbeløb fra brandforsikringsselskabet mod forinden at opfylde Købsaftalen, herunder betale Købesummen. Det er dog en betingelse for Købers ret til at få udbetalt forsikringsbeløb, at Køber forinden forsikringsbegivenhedens indtræden har meddelt Sælger, at Købers betingelser, jf. punkt 17, er opfyldt. [Sælger er i tilfælde af, at der i perioden fra underskriftstidspunktet og frem til Overtagelsesdagen indtræder en brandskade på Ejendommen forpligtet til at refundere Køber en eventuel selvrisiko under forsikringen.]]

På Overtagelsesdagen, eller på det senere tidspunkt, hvor Køber har berigtiget den fulde købesum, som aftalt i punkt 11, overleverer Sælger til Køber

###### samtlige nøgler til Ejendommen, som er i Sælgers besiddelse, og udleverer til Køber en liste med navne og adresser på personer, der besidder eksisterende nøgler, som ikke er i Sælgers besiddelse, samt udstedte nøglekvitteringer;

alle tegninger, planer, specifikationer, undersøgelser og manualer der vedrører Ejendommen, og som tilhører Sælger, for så vidt disse er i Sælgers besiddelse;

originale lejeaftaler, indflytningsrapporter, aflæsningstal på hovedmålere for løbende og forudgående 3 forbrugsregnskabsår, for så vidt disse er i Sælgers besiddelse,

originale garantier udstedt af lejere, entreprenører m.v. vedrørende Ejendommen, samt

ethvert andet relevant dokument vedrørende Ejendommen, således at Køber efter Overtagelsesdagen uden videre bringes i stand til at videreføre driften og administrationen af Ejendommen uforstyrret, for så vidt disse er i Sælgers besiddelse.

## Køber er endvidere på det i punkt 10.2 anførte tidspunkt forpligtet til at udstede formel transporterklæring vedrørende eventuelle bankgarantier stillet af Ejendommens lejere, samt de i bilag 2.7 oplistede garantier.

# Købesummen[[12]](#footnote-12)

## Købesummen er mellem Parterne aftalt til kontant DKK      , skriver kroner       00/100 (herefter benævnt "Købesummen"), hvilket beløb berigtiges som følger:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Senest 5 hverdage efter Parternes underskrift af Købsaftalen skal Køber på deponeringskonto i Sælgers navn deponere beløb stort | DKK |  |
|  | Senest 5 hverdage efter opfyldelsen af betingelserne i punkt 17 stiller Køber uigenkaldelig anfordringsbankgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut for restkøbesummen stor | DKK |  |
|  | Samlet købesum | DKK |  |

## Senest på Overtagelsesdagen, skal Køber erstatte den i punkt 11.1.2 angivne bankgaranti med kontant deponering på deponeringskontoen, jf. punkt 11.1.1.

Køber er i forbindelse med deponering af restkøbesummen, jf. punkt 11.2, berettiget til at modregne et beløb stort DKK       ekskl. moms svarende til summen af forudbetalt leje, kontante deposita i henhold til Lejeaftalerne tillagt en eventuel skønnet refusionssaldo i Købers favør, såfremt Sælgers advokat forudgående har accepteret denne skønnede refusionssaldo.

Købesummen tillagt påløbne renter fra og med Overtagelsesdagen skal frigives til fordel for Sælger, når endelig adkomst til Køber er tinglyst ubetinget, uden præjudicerende retsanmærkninger og uden frist - dog tidligst pr. Overtagelsesdagen. Hvis Refusionsopgørelsen ikke foreligger endelig og godkendt af Parterne, når frigivelsesbetingelserne er opfyldte, er den berigtigende advokat berettiget og forpligtet til at foranledige et tilstrækkeligt beløb tilbageholdt til sikkerhed for en refusionssaldo i Købers favør, således at beløbet først afregnes endeligt, når refusionsopgørelsen foreligger godkendt af Parterne, eller det ved eksigibel dom, retsforlig eller anden aftale er endeligt afgjort, hvad refusionssaldoen udgør, og en eventuel saldo i Købers favør er betalt.

Berigtigende advokat er forpligtet til ved frigivelse af Købesummen at tilbageholde et passende beløb til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af den i punkt 14.2 anførte forpligtelse.[[13]](#footnote-13)

Såfremt Sælger ikke på tidspunktet, hvor frigivelsesbetingelserne er opfyldt, har foretaget aflysning af de i punkt [] nævnte lejekontrakter og servitutter, som ikke respekteres af Køber, er berigtigende advokat forpligtet til at tilbageholde et beløb stort DKK [] ved frigivelsen, til sikkerhed for gennemførelsen af aflysningen. Beløbet afregnes endeligt, når nævnte lejekontrakter og servitutter dokumenteres at være aflyst. Såfremt aflysningen ikke er gennemført senest den [], er Køber berettiget til at overtage aflysningen af pågældende lejekontrakter og servitutter, og er i så fald berettiget til at kræve tilbageholdet, DKK [], udbetalt til sig, mod at overtage enhver risiko vedrørende aflysningen af pågældende lejekontrakter og servitutter.[[14]](#footnote-14)

## Udover som anført i punkt 11.4, er berigtigende advokat inden frigivelsen berettiget og forpligtet, til ved hjælp af de deponerede midler at betale:

Pantegæld, der ikke skal overtages, idet det er aftalt, at berigtigende advokat er berettiget til at indfri sådanne panthavere ved træk på depotet - dog tidligst på Overtagelsesdagen – når berigtigende advokat eller depositar vil indestå for, at depotet rummer tilstrækkelige midler til at dække indfrielsen af pantegælden,

Eventuelle restancer vedrørende Ejendommen,

Refusionssaldo i Købers favør, og

Beløb, som ifølge handelsvilkårene i øvrigt skal betales af Sælger til Køber eller modregnes i Købesummen.

## Sælger må ikke foranledige eventuelle indestående pantebreve aflyst, inden Købers pantebreve er tinglyst, af hensyn til overførsel af eventuel tinglysningsafgift. Såfremt der er tale om pantebreve omfattet af Tinglysningsafgiftslovens § 5a, er Sælger dog berettiget til at aflyse indestående pantebreve, såfremt der samtidig tinglyses afgiftspantebrev på Ejendommen til erstatning herfor. Eventuelle afgiftspantebreve overtages vederlagsfrit af Køber.

I det omfang, der måtte være tinglyste ejerpantebreve, der udelukkende har pant i Ejendommen, kan Køber overtage sådanne uden særskilt vederlag. Køber afholder samtlige omkostninger og forestår alle ekspeditioner i forbindelse med overtagelse af rettigheder under sådanne pantebreve. Sælger forsyner Køber med nødvendig dokumentation og underskrifter til brug for digitalisering af pantebreve og tinglysning af transportpåtegninger, idet Køber er forpligtet til, for egen regning, at sørge for eventuel digitalisering og transport af sådanne pantebreve. Sælger indestår for, at ejerpantebreve og skadesløsbreve overdrages i ubehæftet stand.

Købesummen fordeles som følger[[15]](#footnote-15):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Grund Bygninger Installationer | DKK DKK DKK |  |
| I alt | DKK |  |

Parterne er enige om, at Købesummen ikke ændres, uanset om fordelingen af Købesummen, jf. punkt 11.10, måtte blive ændret af SKAT.

# Gæld uden for Købesummen m.m.

Køber overtager ingen gæld uden for Købesummen.

Gæld der er pålagt forbruget af vand, gas, el m.v., betales dog af Køber fra Overtagelsesdagen.

# Energimærke[[16]](#footnote-16)

Sælger har inden underskrift af Købsaftalen til Køber udleveret det som bilag 13.1 vedlagte gældende energimærke for Ejendommen.

# Refusion

Med Overtagelsesdagen som skæringsdato skal Sælgers [revisor/administrator/advokat] senest       dage efter Overtagelsesdagen udfærdige sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter (inklusive forudbetalt leje og deposita) og udgifter (herefter benævnt "Refusionsopgørelsen"). Saldoen på Refusionsopgørelsen forfalder til betaling       dage efter Parternes godkendelse af Refusionsopgørelsen.

Vedrørende aflæggelse af forbrugs- og driftsregnskab overfor Lejerne og eventuelle tidligere lejere vedrørende regnskabsår, som udløber før Overtagelsesdagen, er samtlige rettigheder og forpligtelser i så henseende Sælgers. Sælger forpligter sig til hurtigst muligt efter regnskabsårets udløb, at udarbejde og aflægge de fornødne regnskaber, og tilbagebetale henholdsvis efteropkræve overfor Lejerne og eventuelle tidligere lejere i henhold til sådanne regnskaber. Såfremt sådanne regnskaber ikke er aflagt senest 30 dage efter Overtagelsesdagen (eller – såfremt dette er tidligere – 30 dage før en aftalt eller lovpligtig frist for aflæggelse af sådant regnskab), er Køber berettiget til at foranledige regnskabet aflagt, og kræve omkostningen herved, samt Købers eventuelle betalinger til Lejerne, erstattet af Sælger. Det i punkt 11.5 anførte tilbagehold skal indestå på deponeringskontoen indtil det ved eksigibel dom, retsforlig eller anden aftale er endeligt afgjort, hvorvidt Køber har noget krav i den anledning.

[Kun vedrørende boligudlejningsejendomme:

Saldo på Ejendommens vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovgivningen pr. [udfyldes] er opgjort i bilag 14.3. Saldo på konto i henhold til lejelovens § 22 refunderes[[17]](#footnote-17) over refusionsopgørelsen. Saldo på konti i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 18b refunderes ikke, men saldoen på § 18b-kontoen overtages af Køber udenfor købesummen.

For regnskabsår, der er udløbet før Overtagelsesdagen, aflægger Sælger regnskab overfor Grundejernes Investeringsfond vedrørende § 18-kontoen og § 18b-kontoen, og afregner saldo i henhold til sådanne regnskaber.

Vedrørende regnskabsperioden fra 1. januar [år] og til Overtagelsesdagen er det aftalt, at Sælger for så vidt angår § 18b-kontoen aflægger perioderegnskab og afregner betaling i henhold til sådant regnskab overfor Grundejernes Investeringsfond. For så vidt angår § 18-kontoen afleverer Sælger til Køber eventuelle bilag vedrørende de af Sælger afholdte vedligeholdelsesomkostninger, og Køber overtager således pligten til at aflægge regnskab overfor Grundejernes Investeringsfond for hele regnskabsåret [år].

Sælger er forpligtet til at aflægge sådanne regnskaber, fremsende dokumentation og orientere Grundejernes Investeringsfond om ejerskiftet senest 3 måneder efter Overtagelsesdagen.]

Køber indtræder i pligten til at aflægge forbrugs- og driftsregnskab overfor Ejendommens lejere for regnskabsår, som krydser Overtagelsesdagen. Sælger refunderer over refusionsopgørelsen de af Sælger i det pågældende regnskabsår oppebårne acontobeløb, og Køber refunderer Sælger drifts- og forbrugsudgifter, som Lejerne er pligtige at refundere, for samme periode. Forbrugs- og driftsudgifter, som kan henføres til lejemål, som har været uudlejede i Sælgers ejertid, afholdes endeligt af Sælger. Vedrørende beløb, som opkræves til afskrivninger og henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, er det aftalt, at      .

Parterne skal i rentemæssig henseende, som udgangspunkt stilles, som om refusion af alle beløb var sket på Overtagelsesdagen. Beløb, som er indbetalt til eller afholdt af en af Parterne før Overtagelsesdagen, forrentes derfor fra og med Overtagelsesdagen og indtil betaling af refusionssaldoen sker, med en årlig rente svarende til diskontoen med tillæg af       % af den Part, der er skyldig at betale refusionssaldoen. Beløb, som er indbetalt til eller er afholdt af en Part efter Overtagelsesdagen, forrentes med samme rentesats fra den dato, Parten har modtaget eller betalt det pågældende beløb, og indtil refusionssaldoen betales. Forrentningen forfalder til betaling samtidig med refusionssaldoen.

Refusionsopgørelsen underskrives med forbehold for fejl og forglemmelser. Parternes krav på refusion forældes dog senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen.

Den berigtigende advokat er berettiget til at anmode Købers revisor om at udarbejde Refusionsopgørelsen på Sælgers regning, såfremt Refusionsopgørelsen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med punkt 14.1.

Sælger eller dennes repræsentant foranlediger forbrugsmålere aflæst pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskifte til Ejendommens forsyningsselskaber, således at det registrerede forbrug afregnes direkte mellem Sælger og forsyningsselskaberne. Sælger eller dennes repræsentant sørger ligeledes for afmelding af Sælgers PBS-betalinger.

# Momsreguleringsforpligtelse

Sælger oplyser, at Ejendommen er momsregistreret, og at der påhviler Ejendommen en momsreguleringsforpligtelse, jf. momslovens §§ 43 og 44.

Sælger har inden underskrift af Købsaftalen oplyst Køber om Sælgers momsregistreringsforhold, og Køber indestår for, at Køber på tidspunktet for underskrift af Købsaftalen er momsregistreret med mindst samme fradragsret for moms.

Køber overtager udenfor Købesummen og uden vederlag derfor Sælgers fulde momsreguleringsforpligtelse for Ejendommen, inventar og andre investeringsgoder, og såvel Køber som Sælger underskriver erklæring derom overfor SKAT.

Sælgers revisor udarbejder opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen senest i forbindelse med udarbejdelse af Refusionsopgørelsen.[[18]](#footnote-18)

# Købers erklæring vedrørende anvendelse

Køber erklærer herved i henhold til lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 af lov om sommerhuse og campering m.v. med efterfølgende ændringer, at Ejendommen ikke skal anvendes i et øjemed, der er omfattet af § 1 i nævnte lov, idet Ejendommen skal anvendes til erhvervsmæssig udlejning til      , hvilken anvendelse ikke er omfattet af lov om sommerhuse og campering m.v. § 1, jf. herved lovens § 8.

# Betingelser

## Købsaftalen er gensidigt betinget af:

### At Ejendommens lejere ikke udnytter retten til at overtage Ejendommen på andelsbasis, jf. lejelovens kapitel 16 (Tilbudspligt).

### 

## Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:

### Købesummens betaling, jf. punkt 11.1.

#### Hvis betingelsen ikke opfyldes, gælder dansk rets almindelige regler om Sælgers adgang til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

### 

Købsaftalen er fra Købers side betinget af:

### Gennemførelsen af en for Køber tilfredsstillende økonomisk, teknisk, juridisk og miljømæssig due diligence af Ejendommen, jf. punkt 18, senest den [udfyldes]. Hvis Køber ønsker at træde tilbage fra Købsaftalen på baggrund af manglende opfyldelse af denne betingelse, skal Køber meddele en sådan tilbagetrædelse til Sælger senest på den nævnte dato. I modsat fald bortfalder denne betingelse uden varsel.

### At Køber kan opnå en finansiering af handlen på vilkår tilfredsstillende for Køber. Hvis Køber ønsker at træde tilbage fra Købsaftalen på baggrund af manglende mulighed for opnåelse af finansiering af handlen på vilkår tilfredsstillende for Køber, skal Køber meddele en sådan tilbagetrædelse til Sælger senest 14 dage efter underskriften af Købsaftalen. I modsat fald bortfalder denne betingelse uden varsel.

### At Køber opnår sædvanlig forsikringsdækning af Ejendommen uden væsentlige præmiestigninger og på sædvanlige vilkår. Hvis Køber ønsker at træde tilbage fra Købsaftalen på baggrund af manglende opfyldelse af denne betingelse, skal Køber meddele en sådan tilbagetrædelse til Sælger senest 14 dage efter underskriften af Købsaftalen. I modsat fald bortfalder denne betingelse uden varsel.

Såfremt en eller flere af Parternes betingelser, bortset fra den i punkt 17.2.1 anførte betingelse ikke opfyldes eller ikke frafaldes af den Part, der har stillet betingelsen, bortfalder Købsaftalen med den virkning, at hver Part er forpligtet til at returnere, hvad disse hver især har modtaget under Købsaftalen og at Parterne derudover ikke kan rejse krav mod hinanden som følge deraf. Ved manglende opfyldelse af den i punkt 17.2.1 anførte betingelse finder punkt 17.2.1.1 anvendelse.

# Købers due diligence

Køber er berettiget og er af Sælger opfordret til[[19]](#footnote-19) at gennemføre en økonomisk, teknisk, juridisk og miljømæssig due diligence undersøgelse af Ejendommen.

Køber udarbejder og fremsender senest 3 kalenderdage efter Parternes underskrift af Købsaftalen requestliste angivende de dokumenter og oplysninger, som Køber ønsker tilvejebragt til brug for gennemførelse af Købers due diligence undersøgelser. Sælger tilvejebringer herefter snarest muligt og senest [udfyldes] kalenderdage efter Parternes underskrift af Købsaftalen elektronisk eller fysisk adgang for Køber til at gennemgå Sælgers svar på requestlisten, samt eventuelle øvrige dokumenter vedrørende ejendommen, som Sælger ønsker at fremlægge, som led i Sælgers loyale oplysningspligt.

Køber er endvidere berettiget og er af Sælger opfordret til, som led i dennes due diligence undersøgelser, at stille supplerende spørgsmål til Sælger vedrørende Ejendommens forhold samt at besigtige Ejendommen, i overensstemmelse med de retningslinjer, som opstilles af Sælger.

Parterne er enige om, at Sælger er forpligtet til loyalt at søge at fremkomme med svar på Købers anmodninger, idet Parterne dog er enige om, at såfremt Køber ønsker at træde tilbage fra aftalen, jf. punkt 17.3.1, som følge af manglende eller mangelfulde oplysninger, da er Køber uberettiget til at rejse krav mod Sælger i den anledning, jf. endvidere punkt 17.4.

# Overdragelse

Køber er berettiget til transportere sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Købsaftalen til en af Køber anvist tredjemand med hjemsted eller bopæl i Danmark, der har retsevne. Såfremt Køber udnytter denne ret, indestår Køber som selvskyldnerkautionist for opfyldelsen af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

# Øvrige bestemmelser

Ændringer til Købsaftalen skal aftales skriftligt.

# Berigtigelse og omkostninger

Hver Part betaler salær til egne advokater og øvrige andre rådgivere.

Handlen berigtiges af            , der forestår adkomstregistrering i tingbogen.

Parterne bemyndiger berigtigende advokat til at tinglyse endelig adkomst til Køber når der er foretaget deponering, jf. punkt 11.1.1 og stillet bankgaranti for restkøbesummen, jf. punkt 11.1.2.[[20]](#footnote-20)

Parterne meddeler advokat       og advokat       fuldmagt til hver for sig at tinglyse adkomst, herunder endelig adkomst, når betingelserne herfor er opfyldte. Såfremt Parterne ikke underskriver med digital signatur/NEM ID, udfyldes tinglysningsfuldmagt til Gorrissen Federspiel til brug for adkomstregistrering.

[Køber betaler] / [Parterne afholder hver 50 % af udgiften til] tinglysningsafgift vedrørende adkomstregistrering. Køber afholder eventuelle omkostninger forbundet med overtagelse af pantebreve, der i henhold til Købsaftalens vilkår skal overtages.

[Ved tilbudspligtig ejendom: Køber af Ejendommen, uanset om det er [udfyldes med købers navn] eller lejerne i form af nystiftet andelsboligforening, betaler samtlige dokumenterbare udgifter til tredjemand til såvel de tekniske som de juridiske/økonomiske due diligence undersøgelser, herunder bygningsrapporter, rådgiveromkostninger, advokatomkostninger og lignende. Beløbet er dog maksimeret til kr. [udfyldes] med tillæg af moms. De udarbejdede due diligence rapporter medtages i tilbudsmaterialet, som fremsendes til lejerne. Pågældende rådgivere udsteder faktura for deres bistand direkte til [udfyldes med købers navn] eller lejerne i form af en andelsboligforening, der ender med at erhverve Ejendommen.[[21]](#footnote-21)]

# Tavshedspligt

## Parterne har tavshedspligt med hensyn til alt hvad Parterne erfarer i forbindelse med indgåelsen af Købsaftalen, medmindre der er tale om forhold, der efter sagens natur skal bringes til tredjemands kundskab.

# Voldgift

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Købsaftalen, herunder tvister vedrørende Købsaftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved Voldgiftsinstituttet efter vedtagne regler herom, som er gældende ved voldgiftssagens anlæg.

# Bilag Som en integreret del af Købsaftalen indgår følgende bilag:

Bilag 2.2: Uofficiel tingbogsattest Ejendommen.

Bilag 2.3: BBR-ejermeddelelse for Ejendommen.

Bilag 2.7: Entreprenør-, håndværker- og leverandørgarantier vedrørende Ejendommen, som overdrages til Køber.

[Bilag 2.8: Kommunalt oplysningsskema.]

Bilag 4.1: Lejeliste med underliggende lejeaftaler.

Bilag 6.1: Forsikringspolice.

Bilag 5.1.2: Lokalplan nr.      .

Bilag 5.1.3: Ejendomsvurdering for Ejendommen.

## Bilag 5.1.13: Beskrivelse af indeklimaproblemer.

## Bilag 5.1.16: Landinspektøropmåling af Ejendommen.

Bilag 5.1.18: Dokumentation for sløjfning af olietank.  
  
Bilag 5.1.20: Opgørelse af bidrag til kommunal parkeringsfond.  
  
Bilag 13.1: Energimærke for Ejendommen.  
  
Bilag 14.3: Opgørelse af indestående på vedligeholdelseskonti.

# Underskrifter

## Købsaftalen er udfærdiget i to eksemplarer, som begge underskrives af Parterne.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |
| For Køber: [navn] |  | For Sælger: [navn] |
|  |  |  |
| Navn: Stilling: |  | Navn: Stilling |

1. Samtlige erklæringer fra Sælger under aftalen skal nøje afstemmes med en sælgerklient, herunder oplysninger, som afgives ”sælger bekendt” [↑](#footnote-ref-1)
2. Det bør overvejes, hvorledes sælgeroplysninger skal stille sig i forhold til købers viden/burde viden i kraft af gennemført due diligence [↑](#footnote-ref-2)
3. Det bør overvejes, hvorvidt oplysninger skal kvalificeres med ”sælger bekendt” [↑](#footnote-ref-3)
4. Det fremhæves, at vilkårene i punkterne 9.1.11-9.1.14 er eksempler på meget specifikke/usædvanlige vilkår [↑](#footnote-ref-4)
5. Er meget vidtrækkende og købervenlig [↑](#footnote-ref-5)
6. Køber skal rådgives om etableringen af service- og administrationsaftaler (herunder lovpligtige), som sikrer en strømlinet administration af ejendommen fra og med overtagelsesdagen. Der bør skabes overblik over omfanget af sælgers hidtidige administration og serviceaftaler til brug herfor. [↑](#footnote-ref-6)
7. Bestemmelsen er sælgervenlig, og bør udgå hvis køber repræsenteres. [↑](#footnote-ref-7)
8. Bemærk, at sælgers erklæringer afgives pr. underskriftstidspunktet. I perioden indtil overtagelsesdagen kan der således indtræffe hændelser, som køber i realiteten bærer ansvaret, jf. ansvarsfraskrivelsen i punkt 8. [↑](#footnote-ref-8)
9. Efter retspraksis tillægges meget generelle ansvarsfraskrivelser ikke retsvirkning efter sit indhold. Ansvarsfraskrivelserne i punkterne 8.4-8.6 er efter sit indhold ganske generelle, og det er således tvivlsomt, om de vil blive tillagt betydning efter sit indhold i tilfælde af retstvist. Sælger skal rådgives herom. [↑](#footnote-ref-9)
10. Overvej følgende præciseringer ”, idet det præciseres, at

    (i) ved opgørelsen af erstatningskrav skal der fradrages en eventuel skatteeffekt af samt enhver øvrig besparelse, som Køber opnår i anledning af kravet;

    (ii) enhver erstatning eller godtgørelse, herunder uden begrænsning udbetalinger fra forsikringsselskaber, som Køber har modtaget i anledning af erstatningskravet, skal fradrages ved opgørelsen af kravet. Hvis Køber efterfølgende opnår erstatning eller godtgørelse for en del af kravet, er Køber forpligtet til at betale dette beløb til Sælger;

    (iii) Køber i intet tilfælde skal være berettiget til at gøre krav gældende for indirekte tab. [↑](#footnote-ref-10)
11. Bemærk, at lejeforhold i nævnte situation som udgangspunkt bortfalder, jf. lejelovens § 17 og erhvervslejelovens § 24, hvilken risiko køber skal rådgives om, og forsikringsdækningen i en genudlejningsperiode bør undersøges. [↑](#footnote-ref-11)
12. Det skal altid overvejes, hvorvidt salget kan være momspligtigt, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, jf. momsbekendtgørelsens §§ 57-59, og i bekræftende fald skal der indføjes vilkår herom, samt om sælgers udstedelse af faktura til køber, som led i købers berigtigelse af købesummen [↑](#footnote-ref-12)
13. Usædvanlig bestemmelse til fordel for køber. Hvis sådan mekanisme indføjes bør beløbet overvejes kapitaliseret. [↑](#footnote-ref-13)
14. Eksempel på usædvanlig/specifik regulering, som bør overvejes hvis aflysning er aktuel. [↑](#footnote-ref-14)
15. Kravet om opdeling fremgår af afskrivningslovens § 45, stk. 2 [↑](#footnote-ref-15)
16. Undersøg bekendtgørelse om energimærkning af bygninger (ved udarbejdelsen bekg. nr. 673 af 25. juni 2012) for afklaring af, om ejendommen er omfattet af pligt til energimærkning eller undtaget – se særligt bekendtgørelsens §§ 3-5. [↑](#footnote-ref-16)
17. Det bør overvejes, om køber skal refunderes beløb vedrørende uudlejede lejemål [↑](#footnote-ref-17)
18. Bemærk TfS2009.648: Køber skal være momsregistreret i samme omfang, som Sælger på tidspunktet, hvor købsaftalen underskrives og hvor skemaer vedrørende overdragelsen af momsreguleringsforpligtelsen underskrives. I modsat fald hæfter Sælger for reguleringsforpligtelsen. [↑](#footnote-ref-18)
19. Det bør overvejes, om køber skal have en egentlig pligt til at gennemføre due diligence undersøgelser [↑](#footnote-ref-19)
20. Dette vilkår indebærer risiko for sælger, idet bankgaranti ikke er omfattet af dækning fra Indskydergarantifonden. Vilkåret er således købervenligt. [↑](#footnote-ref-20)
21. Bør overvejes indføjet hvis vi repræsenterer køber af en tilbudspligtig ejendom. Kan formentlig opretholdes, jf. TBB 2007.525 [↑](#footnote-ref-21)