

Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale om nedenstående ejendom, jf. afsnit 1. Vedlagte salgsoptilling af 14.10.2021 er en del af købsaftalen.

Købsaftalen består af nærværende aftale samt det udleverede tillæg "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale". Tillægget er således en del af købsaftalen. Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11, i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

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

Sælger og køber

	<u>Sælger(e)</u>	<u>Køber(e)</u>
Navn	Jesper Stignæs Gravesen	Anne Kathrine Drejer Conrad
Adresse	Aggebovej 33 3230 Græsted	Venusvej 18 2860 Søborg
Tlf. privat/arb./mobil	/ / 27126626	/ / 29872678
E-mail	jesper.gravesen@hotmail.com	kathrine@holgaard.com

og

Navn	Ditte Mai Stignæs Gravesen	Lars Daniel Jost Holgaard
Adresse	Aggebovej 33 3230 Græsted	Venusvej 18 2860 Søborg
Tlf. privat/arb./mobil	/ / 42220522	/ / 29873362
E-mail	dytte50@hotmail.com	lars@holgaard.com

1. Ejendommen

Købsaftalen omhandler ejendommen:

Adresse Aggebovej 33, 3230 Græsted

Matr.nr.: 1 d Aggebo, Valby

BFE-nr.: 100000320

Kommune: Gribskov

For så vidt angår ejendommens øvrige data henvises til den vedlagte salgsoptilling.

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.02.2022 kl. 12.00.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 6.807.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

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

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt: Med mindre andet er aftalt under individuelle vilkår, opsiges sælger alle abonnementer inden overtagelsesdagen.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

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

Da huseftersynsordningen ikke anvendes, er parterne gjort bekendt med, at dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand er gældende, herunder den sædvanlige 10-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.

Køber er udtrykkeligt opfordret til selv at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand og gjort bekendt med, at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk.

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

at være gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring m.v. i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1 (huseftersynsordningen),

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

at sælger ikke har ønsket, at bruge ordningen.

Endvidere oplyser sælger, om der sælger bekendt

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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

6. Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret: Ja Nej

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

7. Energimærkning

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

Har køber fået udleveret gyldig energimærkning: Ja Nej

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

Matrikelbetegnelse og grundareal

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan disse yderligere specificeres således:

	Areal
Matr. nr. 1 d Aggebo, Valby	87.909 m ²
Areal i alt	<u>87.909 m²</u>

Arealerne fremgår af Tingbog

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	m ²	
Nr. 6 Aggebovej 33	362 m ²	
Bygningsarealer i alt	<u>362 m²</u>	<u>m²</u>

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:

Ingen

Ingen

Købessummens fordeling

Ejerboligen	kr.	4.807.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	600.000
Jorden	kr.	<u>1.400.000</u>
Kontantomregnet købesum i alt	kr.	<u>6.807.000</u>

Fordeling af den kontantomregnede købesum på andre bygninger

Nr. 6 Aggebovej 33	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	<u>600.000</u>

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at
Ingen

Lejemål

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at
Ingen

Jagtret og fiskeret

Sælger oplyser om jagtret, at Jagtret er ikke udlejet
Sælger oplyser om fiskeret, at der ikke er fiskeret

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser, at Ingen

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo at
Der er ikke observeret hverken bjørneklo eller flyvehavre på ejendommen i den tid sælger har haft
ejendommen, men sælger stiller ikke garanti for at dette evt. ikke kan forekomme.

Sælger oplyser

at der på ejendommen findes fredskovspligtigt areal på 0,0000 ha,

at der sælger bekendt er udkørt slam på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

at der på ejendommen er ydet tilskud til skovrejsning

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at
Ingen

Erhvervsbetingelser og bopælspligt

Køber erklærer ved sin underskrift at kunne opfylde landbrugslovens erhvervsbetingelser.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

X Ja ___ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Nedsivning til sivedræn

Med hensyn til afløbsforhold oplyser sælger:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Miljøforhold

Vedrørende ejendommens miljøforhold oplyser sælger:

at der er truffet følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk
gødning: Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Betalingsrettigheder

Antal betalingsrettigheder, der medfølger i handlen: 7,29

Køber gøres opmærksom på at modtagelsen af betalingsrettighederne kræver, at køber er aktiv landmand. Overdragelsen sker til køber eller en af køber anvist modtager.

Sælger (evt. dennes planteavlskonsulent) sørger for overdragelsen af rettighederne. Evt. omkostninger forbundet hermed betales af sælger.

Grundbetaling og grøn støtte søges i høståret af:
Sælger

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for krydsoverensstemmelse, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af købers rådgiver/repræsentant, og betales af køber. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af sælger.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 20 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 01.12.2021.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 03.12.2021.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 06.12.2021.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

NEM-id/fuldmagt:

Jesper Stignæs Gravesen vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Ditte Mai Stignæs Gravesen vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Anne Kathrine Drejer Conrad vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Lars Daniel Jost Holgaard vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner Ja Nej

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Rådgivere

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Købers rådgiver(e):

Krohn & Dollerup, Bøgebjergvej 19, 3230 Græsted, Tlf. nr. 48393939, Mail: kontakt@krohn-dollerup.dk - Att.: Birgitte Krohn, Tlf. nr. 24210212, Mail: kontakt@krohn-dollerup.dk

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e):

Agrovi - Hillerød, Industrivænget 22, 3400 Hillerød, Tlf. nr. 4822 5200, Mail: agrovi@agrovi.dk - Att.: Lars Dalsgaard Klausen, Tlf. nr. 48225200, Mail: lak@agrovi.dk

Parterne betaler vederlag til egne rådgivere.

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

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

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

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

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at han fra tidligere ejer har fået oplyst, at den i ejendommen installerede brændeovn er fra 2012. Sælger er desværre ikke i besiddelse af dokumentation herfor.

Sælger kontakter skorstensfejer hurtigst muligt for udarbejdelse af erklæring om brændeovnens alder og fremsender til køber/købers advokat. Erklæringen skal foreligge inden der udarbejdes skøde.

Såfremt det viser sig, at brændeovnen er produceret før 01. januar 2003 må køber acceptere, at brændeovnen skal udskiftes eller nedlægges. Køberne afholder alle omkostningerne i forbindelse hermed.

Der henvises til ovennævnte hjemmeside

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

Køber er bekendt med og accepterer:

Da ejendommen er noteret som landbrug i tingbogen og således pålagt landbrugspligt, er ejendommen ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Der kan derfor ikke udarbejdes tilstandsrapport eller fremlægges ejerskifteforsikringstilbud, ligesom der ikke er fortrydelsesret.

Idet regler om tilstandsrapport m.v. ikke kan anvendes for denne ejendom, er køber inden købsaftalens indgåelse opfordret til nøje at gennemgå ejendommens stuehus og driftsbygningernes fysiske stand, herunder ejendommens detaljer, konstruktion og installationer med egen byggesagkyndig.

Køber har gennemgået ejendommen med egen byggesagkyndig/håndværker den 14.10.2021.

Køber acceptere bygningernes fysiske stand, ejendommens installationer m.v. således som de er og forefindes. Køber kan ikke efterfølgende påberåbe sig fejl og mangler, som kunne eller burde være opdaget i forbindelse med en sådan detaljeret gennemgang.

Køber er bekendt med at det købte er en ældre landbrugsejendom, I hvilket der ofte og især ved ombygninger eller lignede viser sig at være råd, borebiller, rust, manglende isolering, mørre kloakledninger, defekte elinstallationer, samt bygningskonstruktioner, der ikke er ioverensstemmelse med gældende bygningsregulativ.

Sælger forpligter sig til at vedligeholde ejendommen indtil dispositionsdagen.

Sælger oplyser, at de har foretaget nedenstående på ejendommen:

- Stuehus: Ikke-bærende skillevæg mellem køkken/alrum og stue er fjernet
- Hestebokse i driftsbygning: Etablering af betonavæg støbt med fundablokke samt opsætning af ny-producerede løsdrifts boksfronter samt sider fra hesteboksen.com
- 3 stk. hestefolde med hegnstråd etableret

Sælger oplyser:

- Sælger oplyser at de er blevet oplyst om at der er en brønd/vandboring som ikke er i brug. Sælger er ikke bekendt med om den er registreret korrekt. Brønden er beliggende foran huset mod nord, og sælger har forsvarligt afsikret brønden med et låg udarbejdet i trykimprægnerede reglar og brædder som er omkranset af større sten.
- Døren i det store værelse på førstesalen er fuget til, så den kan ikke åbnes.

EI-installationsrapport

EI-installationsrapport af den 11.01.2019 (udarbejdet uden for lov) er udleveret til køberne

Disposition før tid:

Såfremt det aftales mellem parter, afholder køber alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne samt forsikringsudgifter fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Endvidere er det en forudsætning at bestemmelserne i købsaftalens standardvilkår afsnit 2 er opfyldt.

Om nyt boligskattesystem

Som anført i salgsoptillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen. Oplysningerne i

salgsopstillingen, herunder ejerudgifterne, er oplyst med baggrund i den seneste vurdering og aktuelle beskatning. Køber må forvente ændringer i den fremtidige ejendomsværdiskat og ejendomsskat som følge heraf.

Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nyt beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers skattebetaling.

For ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger når disse foreligger, har betalt for meget i skat i årene 2011 og frem, vil der kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indefrys(es) 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. Kvittering for betaling af indefrosne ejendomsskatter fremsendes til køber/købers rådgiver snarest muligt efter betaling. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil kvittering for betaling foreligger.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Tømningsafgift - Bundfældningstank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der i nærværende salgsopstilling er angivet udgift for ordinær tømning af septiktank jf. opkrævning af d. 13.11.2020. Der henvises i den forbindelse til udleveret takstblad 2021

Køber accepterer i forbindelse med indgåelse af nærværende købsaftale evt. fremtidig ændring af størrelse og udgift til tømningsafgift i forhold til oplyste beløb i nærværende købsaftale/salgsopstilling, uanset om udgift måtte være større end anslået. Køber gøres endvidere opmærksom på, at udgift tømning af bundfældningstank varierer efter forbrug/behov. Køber kan ikke efterfølgende rejse krav mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Vandværk

Jf. oplysning fra Helsingør Vandværk besvarer de ikke vandværksskemaer. Der henvises til udleveret bilag samt vandværkets hjemmeside: <https://www.helsingevand.dk/> for yderligere oplysninger

Ejerskifte til forsyningsselskaber og overdragelse:

Sælger er gjort bekendt med, at ejendommens målere i forbindelse med overdragelse af ejendommen skal aflæses.

Køber gøres samtidig særligt opmærksom på, at køber selv skal sørge for at tilmelde sig de ønskede forsyningsselskaber samt fremsende dokumentation for tilmeldingen inden dispositionsdagens/overtagelsesdagen, da sælger og medvirkende ejendomsmægler ikke kan bemyndiges til at tilmelde køber.

Såfremt køber ikke inden dispositionsdagens/overtagelsesdagen har fremsendt dokumentation for tilmelding, accepterer køber at tilmelde sig ejendommens nuværende forsyningsleverandør(er) for el og gas i forbindelse med nøgleoverdragelsen herunder indberette aflæsningstal pr. dispositionsdagens/overtagelsesdagen. Køber accepterer i samme forbindelse, at et eventuelt skifte til anden/andre leverandører må ske efterfølgende. Køber kan ikke efterfølgende gøre krav gældende overfor sælger og medvirkende ejendomsmægler herom.

Mægler meddeler ejerskifte mv. til ejendommens nuværende forsyningsleverandører for el og gas såfremt det er muligt 10 dage før overtagelsesdagen og sender efter overdragelsen en aflæsning til alle forsyningsværker for ejendommen. Køber og sælger kan ikke efterfølgende gøres krav gældende overfor medvirkende ejendomsmægler.

BBR-ejermeddelelse:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der i forhold til foreliggende BBR-ejermeddelelse af d. 16.09.2021 samt sælgers eksisterende forsikringspolice, er mindre afvigelser i forhold til ejendommens arealer.

Køber er bekendt med at BBR-ejermeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejer.

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er opmålt i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i den udleverede BBR-ejermeddelelse, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen.

Køber er opfordret til selv at opmåle ejendommens arealer. Sælger indestår ikke for evt. arealafvigelser.

Sælger oplyser i den forbindelse, at:

- carport på 22 kvm jf. forsikringspolice ikke er registreret på BBR
- Varmepumpen i den isoleret del af laden er ikke registreret på BBR, bygningen står registret uden opvarmning.

Køber accepterer ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at overtage ovennævnte forhold som de er og forefindes uden efterfølgende at kunne rette krav herom overfor køber. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovennævnte samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Forholdene er herefter sælger som medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Spildevandsplan:

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold. Sælger erklærer ved sin underskrift, at der på tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, sælger bekendt, ikke er udstedt et sådan påbud eller planer herom. Eventuelle omkostninger forbundet med et sådant påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende. Såfremt der inden overtagelsesdagen bliver udstedt påbud eller varslet herom, er sælger pligtig til at meddele køber og medvirkende ejendomsmægler dette. Eventuelle omkostninger forbundet hermed påhviler køber alene og er således sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Der henvises endvidere til mail af d. 17.09.2021 fra Gribskov Kommune.

Jordforureningsloven § 40:

Sælger erklærer, at der sælger bekendt ikke er varslet eller givet påbud på ejendommen, i henhold til jordforureningsloven § 40.

Forsikring:

Køber er bekendt med og accepterer indholdet i sælgers brandpolice.

Det er udelukkende købers ansvar, såfremt køber ønsker at forsøge at overtage eksisterede police eller tegne husforsikring i andet selskab.

Ovennævnte forhold er sælger og ejendomsmægleren uvedkommende i enhver henseende.

Sælger forpligter sig til ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at holde ejendommens fulde areal brandforsikret frem til overtagelsesdagen.

Fordeling af købesum:

Kontantprisens fordeling er fra sælgers side betinget af sælgers revisors godkendelse. Skriftlig godkendelse skal ske til medvirkende ejendomsmægler senest 10 hverdage efter at købsaftalen foreligger underskrevet af alle parter. Såfremt skriftlig godkendelse ikke foreligger inden fristens udløb, anses handlen for bortfaldet.

Parterne gøres opmærksomme på, at SKAT kan tilsidesætte denne fordeling af købesummen. Parterne er af medvirkende ejendomsmægler opfordret til at søge revisorbistand til beregning af de skattemæssige konsekvenser.

Overdragelsesskema:

Køber er forpligtet til at udfylde og indsende overdragelsesskema til NaturErhvervstyrelsen, som således bekræfter, at køber overholder erhvervsreglerne i landbrugsloven, hvilket er nødvendigt for ikke at skødet lyses med frist. Skemaet skal indsendes til NaturErhvervstyrelsen senest 8 hverdage efter parternes underskrift på nærværende købsaftale.

Betalingsrettigheder:

Det er mellem køber og sælger aftalt, at samtlige betalingsrettigheder skal overgå til køber pr. overtagelsesdagen. Sælger forpligter sig til at overdrage rettighederne til køber via Fødevarministeriets Tast selv-service.

Betalingsrettighederne er i nærværende købsaftale anslået til beløb kr. 1.295 pr. HA, hvilket køber accepterer, ligesom køber accepterer evt. ændringer i beløbet både i forhold til indeværende år samt fremover. Evt. ændringer er sælger og medvirkende mægler uvedkommende i enhver henseende.

Sælger har søgt om udbetaling af betalingsrettigheder for året 2021. Udbetalingen heraf tilgår sælger.

Momsreguleringsforpligtelse:

Der påhviler ingen momsreguleringsforpligtelse der skal overtages af køber.

Offentlig vurdering:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Ejendomsavancebeskatning:

Parterne er oplyst om, at der ved salg af ejendommen vil forekomme ejendomsavancebeskatning, da ejendommen er

vurderet som landbrug. Medvirkende ejendomsmægler har ikke medtaget noget beløb til beskatning i salgsbudgettet, og sælger bekræfter ved sin underskrift at være oplyst om dette, samt at sælger er opfordret til at kontakte egen revisor med henblik på at få udregnet ejendomsavanceskatten.

Udstykning:

Jvf. mail fra Gribskov Kommune af d. 20.09.2021 kan der ikke forventes at få landzonetilladelse til udstykning af ejendommen.

Flyvehavre og bjørneklo:

Der er ikke observeret hverken bjørneklo eller flyvehavre på ejendommen i den tid sælger har haft ejendommen, men sælger stiller ikke garanti for at dette evt. ikke kan forekomme. Forholdet accepteres af køber og er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Stald/stalde og fold/folde:

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der er særlige regler for hestehold i stald og på fold jf. Lovbekendtgørelse 2020-11-30 nr. 1746. Køber har modtaget en kopi af Guide til hesteloven.

Afhængigt af hvordan køber ønsker at benytte de på ejendommen værende stald/stalde og fold/folde, er det muligt at disse stalde og folde ikke lever op til reglerne i ovennævnte bekendtgørelse. Dette forhold accepteres af køber og er sælger og ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende. Såfremt eventuel ulovlig stald/stalde og fold/folde skal lovliggøres se disse opfylder kravene jf. bekendtgørelsen, afholder køber enhver udgift hertil.

Original købsaftale:

Det er særligt aftalt at den originale købsaftale arkiveres/opbevares hos mægler efter gældende regler herfor.

Betaling af negative indlånsrenter

Deponerer køber købesummen helt eller delvist i sælgers pengeinstitut før overtagelsesdagen, refunderer køber via refusionsopgørelsen de evt. udgifter sælger måtte få som følge af negativ rente på sælgers indlånskonto i perioden fra deponering har fundet sted og til overtagelsesdagen.

Berigtigelse:

Det er et ufravigeligt krav fra sælgers side, at køber anvender bestallingshavende advokat eller ejendomsmægler MDE til berigtigelsen af handlen.

Frigivelse af provenu:

Det er imellem parterne aftalt, at købesummen - uanset det i købsaftalens standardbestemmelser pkt. 13 anførte - kan frigives i sin helhed, når skødet er tinglyst med anmærkning om sælgers lån, dog tidligst på overtagelsesdagen. Det er dog en betingelse for frigivelse, at depositar har afgivet betingelsesløs skriftlig indeståelse for, at samtlige retsanmærkninger slettes.

Godkendelse af salgsopstilling:

Samtidig med underskrift på nærværende købsaftale godkender sælger indholdet af den vedhæftede salgsopstilling.

12. Parternes pengeinstitutter

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Købers pengeinstitut:

Danske Bank, Henrik Kristian Gude, Store Torv 12, Rønne, 3700 Rønne, Mail: hgud@danskebank.dk

Sælgers pengeinstitut:

Jyske Bank, Gl. Kongevej 136, 1850 Frederiksberg C, Tlf. nr. 89891460, Mail: frederiksberg@jyskebank.dk - Att.: Henrik S. Hansen, Tlf. nr. 89891469, Mail: henrik.sh@jyskebank.dk

Ejendomsmæglerens pengeinstitut:

Handelsbanken Reg.nr. 6493 Kontonr. 2020288

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 6.807.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

	Kontantværdi
13.1. 5 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12 Freck Bolig, Kongensgade 17B, 3550 Slangerup	kr. 140.000,00
13.2. 10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Jyske Bank	kr.
13.3. 10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Købesum i alt	kr. 6.667.000,00 kr. <u>6.807.000,00</u>

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 14.10.2021. 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 15 sider.

Herudover har køber modtaget:

Bilag

BBR-ejermeddelelse af d. 16.09.2021

Beskyttede naturtyper - Plandata af d. 16.9.2021

Beskyttede sten- og jorddiger - Kulturministeriet

Beskyttede sten- og jorddiger - Plandata af d. 16.09.2021

Beskyttede sten- og jorddiger - Vejledning Kulturministeriet juni 2009

Betalingsrettigheder - Fællesskema indsendt 20.04.2021

Betalingsrettigheder - Indberetn. af gødningskvote og efterafgrøder 20.04.2021

Betalingsrettigheder - Værdi 2020-21 jfv. Lbst

Betalingsrettigheder - Ændring til fællesskema 2021
Brændeovn - Pejseindsats - Bekendtgørelse nr. 1449 af d. 17.06.2021
Ejendomsdatarapport - Appendix af d. 16.09.2021
Ejendomsdatarapport - Overblik af d. 16.09.2021
Ejendomsdatarapport af d. 16.09.2021
Ejendomskort af d. 06.07.2021
Ejendomsskattebillet 2021
Ejendomsvurdering 2012
Ejendomsvurdering 2020
El-installationsrapport af d. 11.01.2019
Energimærke af d. 18.12.2019
Forbrug - El, faktura af d. 13.01.2021
Forbrug - El, faktura af d. 14.04.2021
Forbrug - El, faktura af d. 14.07.2021
Forbrug - El, faktura af d. 14.10.2020
Forbrug - El, faktura af d. 21.07.2020
Forbrug - Statsafg. spildevandsanlæg, Opg. 22.07.20 - 31.12.20, 1. aconto 2021
Forbrug - Tømningsordn., Faktura af d. 13.11.2020
Forbrug - Tømningsordning, Takstblad 2021
Forbrug - Vand, Afregning 21.07.20 - 30.11.20, 1. aconto 2021
Forsikring - Eksisterende - Besvarelse af d. 06.10.21 fra Topdanmark
Forsikring - Eksisterende - Police af d. 11.01.2021
Forsikring - Eksisterende - Præmie præmieopkrævn oktober 2021
Fortidsminde beskyttelseslinje - Plandata af d. 16.09.2021
Gødning - Faktura vedr. spredning af gødning af d. 17.05.2021
Gødning - Månedsfaktura af d. 30.04.2021 fra NAG
Gødningskvote og Efterafgrøder 2021
Heste Guidelov 2017
Hestelov - Lovbekendtgørelse 2020-11-30 nr. 1746
Jordforureningsattest af d. 16.09.2021 - Matiklen er ikke kortlagt
Kulturstyrelsen - Ingen registrering af d. 16.09.2021
Markbog 2021 - Udarbej. af Agrov
Markkort
Matrikelinfo - Mingrund.dk af d. 16.09.2021
Opl. om jordforurening v. Region H af d. 16.09.2021
Rundhøj, fredningsnr. 26281
Råstofområder - Plandata af d. 16.09.2021
Servitut nr. 1 Lyst d. 07.07.1950
Servitut nr. 2 Lyst d. 15.10.1986
Servitut nr. 2 Lyst d. 15.10.1986
Skorstensattest af d. 15.12.2015 - Pillefyr
Skorstensattest af d. 23.08.2012
Skorstensfejer - Besøgsrapport af d. 25.08.2021
Skovbyggelinjer - Plandata af d. 16.09.21
Spildevand - Tømningsattest af d. 17.09.2020
Spildevandsplaner - Plandata af d. 16.09.2021
Spildevandsplaner - Ældre godk nedsivningsanlæg, ikke planer om ændring jf. Kommunen af d. 17.09.2021
Stråtag - Brandsikrings certifikat af d. 31.03.2016
Tingbogsattest af d. 16.09.2021
Tingbogsattest af d. 12.0.2021
Transportkorridor, kommende veje mv - Plandata af d. 16.09.2021
Udstykning - Erklæring af d. 20.09.2021 fra Gribskov Kommune
Vejstatus af d. 16.09.2021 - Offentlig
Vindmøller - Plandata af d. 16.09.2021

Vurdering-Meddelelse af 06-07-2021

VV - Referat ekstraordn. generalforsamling afh. d. 28.10.2020

VV - Referat generalforsaml. afh. d. 02.06.2021

VV - Referat generalforsamling afh. d. 29.09.2020

VV - Takstblad 2021

VV - Vedtægter

VV - Årsrapport 2020

Weblager - 1975, J.nr. 3473, Miljø diverse

Weblager - 1985, J.nr. 656, Til og ombygning

Weblager - 1986, J.nr. 0, Miljø diverse

Weblager - 2004, J.nr. 0, Diverse

Weblager - 2004, J.nr. 160, Diverse

Weblager - 2005, J.nr. 593, Til og ombygning

Weblager - 2007, J.nr. 05660, Nedrivning

Weblager - 2010, J.nr. 19815, Anm. nedrivn

Weblager - 2010, J.nr. 31928, Miljø diverse miljøtilsyn

Weblager - 2011, J.nr. 38013, anmeldelse, afslutn. af gl. sag nedrivn og opf. af hal

Weblager - 2011, J.nr. 3812, Anmeldelse, afslutn. af gl. sag, vådområde

Weblager - 2012, J.nr. 42378, Miljø diverse

Weblager - 2013, J.nr. 16050, Olietanke

Weblager - 2013, J.nr. 36694, Landzone

Weblager - 2013, J.nr. 38786, Landzone

Weblager - 2014, J.nr. 13962, Miljø diverse

Weblager - 2014, J.nr. 31108, Henv om anden ejendom

Weblager - Overblik

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

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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Dato

Dato

Jesper Stignæs Gravesen

Anne Kathrine Drejer Conrad

Dato

Dato

Ditte Mai Stignæs Gravesen

Lars Daniel Jost Holgaard

Sælgers nye adresse:

This document has esignatur Agreement-ID: 0a47bd15hsU243547905

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

Ejendommen (*købsaftalens afsnit 1*)

Rettigheder og forpligtelser

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder efter købsaftalens underskrift.

Gæld uden for købesum

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

Evt. grundejerforening

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

For så vidt angår tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen gælder samme vilkår, som for så vidt angår tinglyst sikkerhed til en ejerforening, se "Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed".

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grundejerforeningen har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

Såfremt der er pligt til at være medlem af anden forening, f.eks. vej- eller 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 tilstandsrapporten,

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig,

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

Hvis der efter disses udarbejdelse er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved 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 salgsoptillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

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

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen, hvor forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer m.v., i det omfang disse forefindes.

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

Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

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

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

Sælger

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse,
- meddeler fraflytning og måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning.

Køber

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 besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

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

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

For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg tæpper, faste indvendige 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.

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 forsyningsgesellschaft, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsgesellschaft.

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 5, 6 og 7

Handlens berigtigelse og betaling herfor (købsaftalens afsnit 8)

Berigtigelse

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

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal køber kompensere sælger ved forrentning af købesummen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. Hvis sælger har anvendt beløb af den deponerede restkøbesum til indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages af køber, nedskrives beregningsgrundlaget for sælgers rentekrav med størrelsen af dette beløb i perioden fra skødet er lyst med anmærkning(er) til frigivelsen finder sted. Endvidere nedskrives sælgers kompensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om kompensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler. Såfremt sælger/sælgers rådgivers forhold medfører forsinkelse af handlens ekspedition, og dette påfører køber et tab, vil køber ligeledes have ret til at gøre krav gældende mod sælger iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

Hvis overdragelsesdokumenterne 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/. Ved overdragelser i perioden 1. oktober til og med 31. marts benyttes Fyringsgasolie Vinter og ved overdragelser i perioden 1. april til og med 30. september Fyringsgasolie Sommer. 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.

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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.

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

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

Tinglysning, frister og omkostninger (købsaftalens afsnit 9)

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

Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve

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

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

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

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

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 10, 11 og 12

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

Deponering (i henhold til købsaftalens punkt 13.1 og 13.2)

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

Beløb, der deponeres af køber, forrentes fra deponeringsdagen og frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Sælger refunderer renteindtægter til køber, og køber refunderer renteudgifter til sælger. Forrentningen afregnes over refusionsopgørelsen.

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.

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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 sælger som misligholdt af køber, vil garantibeløbet ikke blive deponeret på overtagelsesdagen, men vil efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til sælger, når én af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som sælger har over for køber, som følge af misligholdelsen.

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.

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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 ejendoms købet, 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 lån, 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 handelens indgåelse, benyttes kursen i den indgåede købsaftale.
- for lån, som sælger har accepteret at køber overtager efter handelens indgåelse, benyttes kursen på omvalgstidspunktet.

Restgælden på overtagne realkreditlån, som er rentetilpasningslån, er opgjort ud fra den ved købsaftalens udarbejdelse gældende kurs, rente- og afdragsprofil. Refinansieres lånet inden endelig overtagelse af lånet, kan restgælden være anført såvel for højt, som for lavt. Regulering som følge heraf sker kontant og opgøres i henhold til ovenstående afsnit "Reguleringsopgørelse". Lånets restgæld reguleres tillige med evt. forfaldne afdrag, som er betalt af sælger.

Omvalg i forbindelse med overtagelse af sælgers indestående lån

I overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom er køber berettiget til, efter handelens 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 ejendomsmæglerens 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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

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 indekslån, indekseres lånet frem til overtagelsesdagen, mens kursfastsættelsen sker på omvalgstidspunktet. For inkonverterbare realkreditlån anvendes dog max samme kurs, som ved en eventuel indfrielse til Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg fra indestående private pantebreve

Hvis køber ønsker at finansiere handlen på anden måde end overtagelse af indestående private pantebreve, skal der til sælger udredes restgælden reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, skal der betales kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, der fremkommer fra kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr.

Sælgers ejendomsmægler rekvirerer omgående en indfrielsesopgørelse, når køber afgiver bindende meddelelse om den ændrede finansiering. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Køber er forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt ved fravalg af overtagelse af indestående lån.

Vedr. omvalg til indestående private pantebreve, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående private pantebreve og sælgeren accepterer dette, indgår lånet i kontantomregningen med restgælden reguleret med evt. kontantregulering med fradrag af evt. ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, indgår det i kontantomregningen til kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, som sælger/sælgers ejendomsmægler har indhentet hos kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og med fradrag af evt. ejerskiftegebyr. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 14 og 15

Supplerende standardvilkår ved køb af grund

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

Sælger oplyser:

- at** der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at** sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering
- at** der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at** al forfalden gæld, vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg, vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen.

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

Skelpæle

Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest på overtagelsesdagen, kan køber anskaffe og etablere disse for sælgers regning, idet depositar er bemyndiget til at udbetale beløbet til køber.

Køber har modtaget oplysninger om bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, byggelinjer og eventuel grundejerforening, som måtte gælde for ejendommen. Hvis disse ikke er endeligt vedtaget, skal køber respektere eventuelle ændringer i forhold til foreliggende forslag eller udkast, der er udleveret køber. Hvis grunden er under udstykning, er handlen betinget af 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 ekstrafundering og -piloting (jf. SBI-anvisning nr. 231). Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering/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 ekstrafundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrafundering/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 ekstrafundering og/eller piloting.

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

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som 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, legehus, drivhus. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Såfremt der på ejendommen findes bygninger, forudsættes disse at skulle nedrives af køber, da ejendommen sælges som byggegrund. Derfor yder sælger ikke nogen form for garanti for bygningerne, disses eventuelle hvidevarer, ledninger og installationer m.v.

Miljøundersøgelse

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

Sagsnr.: 00922 (KogL)

Ejendommen: Aggebovej 33, 3230 Græsted

Dato: 14.10.2021

denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til oprensningen. Sælgers andel af udgifterne til oprensning af forureningen kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10 %, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende, og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende forureningen.

Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed

Nedenstående gælder kun for køb af ejerlejligheder.

Ejerlejligheden sælges med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vaskeri- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m.

Ejerforeningen

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægter eller de for 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 tinglysningsafgift. Køber betaler for overtagelsesomkostningerne, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

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

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

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 (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v. – købsaftalens afsnit 7a)

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

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

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

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

Dyrehold

Ejendommen sælges uden erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (§ 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anne Kathrine Drejer Conrad

PID: 9208-2002-2-246969921689 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2021 kl.: 15:27:10
Underskrevet med NemID

Lars Daniel Jost Holgaard

PID: 9208-2002-2-810403810703 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2021 kl.: 15:08:12
Underskrevet med NemID

Jesper Stignæs Gravesen

PID: 9208-2002-2-560583998421 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2021 kl.: 17:22:28
Underskrevet med NemID

Ditte Mai Stignæs Gravesen

PID: 9208-2002-2-915178844018 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2021 kl.: 17:29:35
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a47bdf5hsU243547905