

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 1

Sælger og køber

	Undertegnede	sælger herved til
Stilling		
Navn		
Adresse		
Tlf. priv./arb./mobil		
e-mail		
og		
Stilling		
Navn		
Adresse		
Tlf. priv./arb./mobil		
e-mail		

Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende	Ejendoms nr.	
Matr. nr.	af areal	heraf vej
Beliggende		
Kommune	Komm.nr.	

Om ejendommens arealer, zonestatus og benyttelse henvises til vedhæftede salgsoptilling, der er en del af købsaftalen.

Overtagelsesdag

Ejendommen overtages af køber den

Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr.

Handlens vilkår fremgår af følgende afsnit

De med * markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale.

Tilbehør	afsnit 1
Ejendommens fysiske forhold	afsnit 2
Oplysning om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat	afsnit 3
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	afsnit 4
Forsikring	afsnit 5
Ejerlejligheder	afsnit 6
Gæld udenfor købesummen	afsnit 7
Overtagelse, aflevering og risikoovergang	afsnit 8
Refusionsopgørelse	afsnit 9
Servitutter	afsnit 10
Handelsomkostninger og vederlag	afsnit 11
Frister, berigtigelse og rådgivning	afsnit 12
Parternes pengeinstitutter	afsnit 13
Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer i standardvilkår	afsnit 14
Købesummen	afsnit 15
Garanti for kontante betalinger	afsnit 16
Nuværende realkreditlån, der overtages	afsnit 17
Nuværende private pantebreve, der overtages	afsnit 18
Ejerskiftelån	afsnit 19
Anden finansiering og kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler	afsnit 20
Sælgerpantebrevet og kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler	afsnit 21
Debitorgodkendelse af køber	afsnit 22
Reguleringsopgørelse og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse mv.	afsnit 23
Accept	afsnit 24
Handelens dokumenter	afsnit 25
Fravigelser	afsnit 26

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 2

1. Tilbehør

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

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

Standardvilkår

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

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger **markiser**, flagstang, legehuse, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antenner og parabolantennor excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke.

Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet. Det er aftalt ovenfor om køber overtager evt. abonnementer.

2. Ejendommens fysiske forhold

Særlige forhold vedr. vand/vej/kloak..... :
Nye tilslutnings- og anlægsarbejder :
Lokalplan/byplanvedtægter/varmeplan :
Påbud eller verserende sager :
Antenneforhold..... :
Lejeforhold/lejeindtægter/deposita :
Varmeinstallation :
Olietank :
Energimærke/energiplan..... :
Er el-stikledninger overdraget til el-selskabet :

Sælger oplyser

1. **at** der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
2. **at** sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering
3. **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,
4. **at** der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
5. **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,
6. **at** olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

Vedr. bygningens fysiske stand henvises i øvrigt til den udleverede tilstandsrapport.

3. Oplysninger om offentlig vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr. _____ heraf grundværdi kr. _____ pr. _____
Evt. ejerboligværdi kr. _____

Standardvilkår

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af sidst kendte offentlige vurdering. Hvis der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt en vurdering for købsåret, er ejendomsværdiskatten beregnet på baggrund af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 3

4. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret _____ Nej _____ Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet den udarbejdet af

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring, udarbejdet den udarbejdet af

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.

at køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, ligesom køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten,

at køber i øvrigt vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom,

at køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, overfor den bygningssagkyndige kan fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

5. Forsikring

Nuværende brandforsikringsselskab

police nr.

Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringsselskab

police nr.

Forsikringstilbud

6. Ejerlejligheder

Den omhandlede ejendom er en ejerlejlighed.

Det tinglyste areal udgørm²:

Heraf udgør boligarealetm²:

Det tinglyste fordelingstal udgør ...:

Evt. administrativt fordelingstal....:

Sikkerhed-ejerforeningkr.:

i form af

Forhøjelse af sikkerhed.....kr.:

A conto fællesudgifter/årkr.:

Varmebidrag/år kr.:

Andet/årkr.:

vedr.:

Fællesudgifter fordeles efter.....:

Brugsret til:

Økonomi

Sælger oplyser at:

1. der for ejerlejligheden ikke består restancer af nogen art til ejerforeningen,

Sag nr./ref.

Dansk Ejendoms mæglerforening - side 4

2. der ikke fra ejerforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil indebære ekstraordinære forhøjelser af fællesudgifterne eller indebære fremtidige ekstraordinære éngangsbetalinger, medmindre det fremgår af købsaftalens afsnit 7,
3. der i øvrigt henvises til ejerlejlighedsskema med oplysninger fra administrator eller bestyrelse.

Ejerforening

Køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med ejerforeningens vedtægter, oplysninger om finansiering og driftsudgifter, herunder seneste regnskab og budget samt referat fra seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamling.

Standardvilkår

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 Boligministeriets normalvedtægter eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og krav herom vil blive rettet ved denne handel, eller at eksisterende sikkerhed kræves forhøjet, betaler sælger udgiften hertil som omkostning i forbindelse med handlen.

Køber betaler eventuelle overtagelsesomkostninger for allerede tinglyst sikkerhed.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal. Køber er bekendt med, at á contoindbetalinger løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer. Ændringer i fællesudgifter vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

Brandsikring

Fremtidige krav vedrørende brandsikring er sælger uvedkommende.

Refusion

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til á contobetalinger for det regnskabsår, hvori der sker overtagelse.

Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Beløb overført til efterfølgende regnskabsår er dog sælger uvedkommende. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter efter tinglyst fordelingstal.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab

7. Gæld uden for købesummen

Uden for købesummen overtager køber følgende gældsposter:

Standardvilkår

Gæld, som ikke overtages af køber i henhold til købsaftalen, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening/ejerforening, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber. Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

8. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Standardvilkår

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., 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. 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 bestemmelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- de køberen påhvillende handelsomkostninger være betalt eller deponeret
- køber have underskrevet skøde, pantebreve og gældsovertagelseserklæringer

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 5

- køber have tegnet forsikring for det købte; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der berigtiger handlen
- meddeler ejerskifte og måler aflæsninger til de respektive forsyningsværker
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

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

9. Refusionsopgørelse**Standardvilkår**

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser før eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet eller den kontante udbetaling. Ydelser, som forfalder før eller på overtagelsesdagen og som alene vedrører købers ejerperiode, betales af køber. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter medtages i den reguleringsopgørelse, som udarbejdes i overensstemmelse med afsnit 23.

Vedrørende nyoptagne lån, der er optaget i sælgers navn og udbetalt før overtagelsesdagen, refunderer sælger fra udbetalingsdagen til overtagelsesdagen til køber den rente og det administrationsbidrag, der gælder for den i købsaftalen stipulerede finansiering. Dette gælder også, hvis køber efterfølgende vælger anden finansiering, optaget i sælgers navn. Hvis lånet optages i købers navn og udbetales forud for overtagelsesdagen, er forrentning heraf sælger uvedkommende.

Vedrørende nyoptagne lån, der er udbetalt efter overtagelsesdagen, refunderer køber til sælger fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen en rente svarende til den i købsaftalen stipulerede finansiering. Hvis der ikke i købsaftalen er stipuleret et ejerskiftelån, forrenter køber overfor sælger fra overtagelsesdagen til den dag, hvor pengene udbetales til sælger eller deponeres på en deponeringskonto i sælgers navn, med diskontoen + 5% beregnet af låneprovenuet, i lighed med den situation, hvor der er stillet bankgaranti.

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

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter efter rentelovens bestemmelser med diskontoen +5%. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.

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

10. Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, dateret den .
I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

11. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af

Udarbejdelse af skøde, evt. sælgerpantebrev, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber.

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

Omkostninger vedrørende ny finansiering fremgår af de respektive afsnit.

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

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger i henhold til formidlingsaftalen og som opgjort i salgsprovenuberegningen.

Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

12. Frister, berigtigelse og rådgivning

Det er aftalt, at køber er pligtig at fremsende
senest den .

skøde i underskrevet stand til sælger **eller** sælgers ejendomsmægler

Hvis der ovenfor er aftalt, at der skal tinglyses betinget skøde, er endeligt skøde betinget af
og køber er forpligtiget til at indlevere et underskrevet endeligt skøde til tinglysning senest

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsrådgiverforening - side 6

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

Ethvert berigtigelsesdokument, der præsenteres for køber eller sælger til underskrift, fremsendes i kopi senest samtidig hermed til den pågældendes rådgiver, herunder til sælgers ejendomsrådgiver.

Ovennævnte endelige skøde samt evt. pantebrev skal samlet være indleveret til tinglysning senest den

Udarbejdelse af skøde, evt. sælgerpantebrev, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af

Anmelder sælgerpantebrev/efterfinansiering (udfyldes kun hvis berigtigelsen ikke varetages af ejendomsrådgiver eller advokat)

Købers rådgiver(e)

Hvis køber ikke er repræsenteret af egen rådgiver, er køber vejledt om behov og mulighed herfor.

Sælgers evt. øvrige rådgivere

Standardvilkår

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber anvender ejendomsrådgiver/bestallingshavende advokat, eller at sælgers ejendomsrådgiver/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at sælger/sælgers ejendomsrådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsrådgiver/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

13. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut

Sælgers pengeinstitut

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

15. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr.

pr.

skriver **kroner**

I overensstemmelse med salgsopstilling af

berigtiges købesummen

Ved finansieret handel udgør købesummen kr.

skriver **kroner**

Kontantværdi

Finansieret iflg.
handelsvilkår

15.1. Udbetaling

15.1.1. Ved købsaftalens underskrift, eller senest den

deponeres hos

kr.

15.1.2. Senest den

deponeres hos

kr.

15.1.3. Senest den stiller køber pengeinstitutgaranti for

kr.

Garantivilkår fremgår af afsnit 16.

15.2. Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 17

kr.

15.3. Nuværende private pantebrev der overtages, overført fra afsnit 18

kr.

15.4. Ejerskiftelån, overført fra afsnit 19

kr.

15.5. Anden finansiering, overført fra afsnit 20

kr.

15.6. Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 21

kr. _____

Købsum i alt

kr. _____

15.7. Iflg. ovennævnte handelsvilkår udgør første års ydelser til prioriteter kr.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 7

BEMÆRK: I overensstemmelse med Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen bærer køber kursrisikoen (den finansielle risiko) vedrørende købesummen. Nedenfor er dog i forhold til Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen aftalt ændring af tidspunktet, fra hvilket køber overtager risikoen. Sælger bærer kursrisikoen vedrørende lån, som ikke er aftalt overtaget af køber.

Standardbetingelserne i henhold til bekendtgørelse om ejendomsformidling nr. 48 af 20.1.2000, § 22 stk. 3 nr. 3, 4 og 5 er fraveget:

Bestemmelsen, hvorefter køber bærer den finansielle risiko dvs. rente/kursrisikoen fra aftalens indgåelse, er fraveget, idet det er aftalt, at køber bærer den finansielle risiko i forhold til de kurser og den finansiering, der er anvendt ved udarbejdelse af købsaftalen. Køber gøres i den forbindelse særligt opmærksom på og respekterer, at der ved udarbejdelsen er anvendt de senest noterede officielle børskurser (alle handler, gennemsnitskurs) forud for udarbejdelsen. Det vil sige, at køber også bærer risikoen for såvel positive som negative kursudsving i perioden fra købsaftalens udarbejdelse og indtil handlen er endelig.

Det er endvidere som en fravigelse aftalt, at depositar kan disponere over købesummen mod at indestå for, at skødet kan lyses anmærkningsfrit jf. standardvilkår nedenfor.

Endelig er det, hvis der indgår optagelse af nyt realkreditlån, aftalt, at visse afvigelser i lånestørrelsen ikke medfører ret til at træde tilbage fra handlen, idet der reguleres over den øvrige finansiering eller udbetaling. Detaljerne i reguleringen fremgår af afsnit 19.

Når der ses bort fra de nævnte fravigelser gælder bestemmelsen i bek. 48 § 22 stk. 3 nr. 4 uændret, hvorefter køber kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan gennemføres, medmindre dette skyldes købers forhold.

Sælger bærer den økonomiske risiko forbundet med indestående lån, der skal indfries.

Sælger og køber er gjort bekendt med muligheden for at foretage kurssikring af hhv. indestående og nye lån.

Standardvilkår

Deponeringsregler

I henhold til Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 617 af 19.8.1998 må en ejendomsmægler, der som led i en ejendomshandel modtager betroede midler, højst modtage et beløb svarende til 7% af købesummen, dog mindst kr. 35.000 og højst kr. 200.000. Beløb, som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Konto skal oprettes i forbrugers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Ejendomsmægleren fremsender senest 5 hverdage efter beløbets modtagelse kopi af pengeinstituttets kvittering til køber og sælger.

Ovennævnte regler gælder alle betroede midler, som ejendomsmægleren modtager, herunder den kontante købesum, provenu af omprioriteringer, provenu fra salg af pantebreve mv.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren, forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet, der skal afregnes til sælger, overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til diskontoen, beregnet af afregningsbeløbet.

Vedr. deponerede beløb er aftalt

Renter af deponeringsbeløb i henhold til pkt. 15.1.2 tilfalder sælger fra overtagelsesdagen. Sælger afholder evt. gebyr til pengeinstitut vedr. deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, diskontoen + 5% p.a., beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra pkt. 15.1.2 og 15.1.3 at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det under pkt. 15.1.1 hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne kan slettes. En sådan indeståelse vil kunne gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger, og depositar har haft lejlighed til at vurdere disse.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover, jf. afsnit 19.

Hvis beløb fra købsaftalens pkt. 15.1.2 og 15.1.3 er utilstrækkelige til dækning af de anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at

- a) sælge obligationer fra optagelse af ejerskiftelån resp. anvende provenu af kontantlån
- b) sælge anden finansiering,

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 8

- c) sælge sælgerpantebrev(e) (eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebrev(e), da at disponere over provenuet af et sådant salg) samt
d) at disponere over beløb under pkt. 15.1.1 i købsaftalen
i rækkefølgen a) - d).

16. Garanti for kontante betalinger

Standardvilkår

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal stille garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien være stillet på følgende betingelser:

Garantien skal

- være affattet som fastsat i nærværende købsaftale og må ikke indeholde andre betingelser for frigivelse eller anvendelse af de omhandlede beløb end som nævnt for deponeringer,
- være stillet af anerkendt pengeinstitut eller forsikringssselskab,
- være udarbejdet som en erklæring til sælger med kopi til sælgers ejendomsmægler,
- være uigenkaldelig,
- forhøjes fra overtagelsesdagen og indtil garantiens frigivelse eller indtil evt. deponering finder sted med den til enhver tid gældende rentesats efter rentelovens bestemmelser,
- tjene til sikkerhed for købers opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til købsaftalen,
- omfatte de krav, sælger måtte få mod køber i anledning af købers eventuelle misligholdelse af handlen, dog maksimalt for et beløb svarende til garantibeløbet.

Garantibeløbet skal på anfordring af den, der berigtiger handlen, frigives til sælger, når der foreligger tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Beløbet frigives i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 15.

Garantien erstattes på anfordring af sælger eller dennes rådgiver(e) af en deponering i anerkendt pengeinstitut, idet depositar herefter kan disponere over midlerne som bestemt i afsnit 15. Dette krav kan tidligst fremsættes med virkning fra overtagelsesdagen.

Hvis handlen misligholdes af køber, inden der er anmærkningsfrit skøde, skal garantien som nævnt ovenfor helt eller delvist udbetales, når en af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en erklæring om hel eller delvis frigivelse, underskrevet af køber.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom om beløb, der tilfalder sælger i direkte eller indirekte anledning af handlens ophævelse, misligholdelse mv.

17. Nuværende realkreditlån, der overtages

Køber overtager nedennævnte indestående realkreditlån.

Hvis overtagelsen kræver kreditors samtykke, er handlen fra begge parter side betinget af debitorgodkendelse, som ansøges af sælgers ejendomsmægler umiddelbart efter handlens indgåelse. Hvis debitorgodkendelse ikke opnås, skal køber dog være berettiget til at betale beløbet kontant. I så fald opgøres beløbet, der skal betales, på samme måde som hvis køber valgte anden finansiering. Se nærmere herom under afsnit 23. Lånene overtages i henhold til de pågældende låneinstitutters vedtægter.

Hvis handlen fra sælgers side er betinget af overtagelse af et eller flere lån, er køber ikke berettiget til at vælge anden finansiering for denne del af købesummen, inden der er sket gældsovertagelse for lånet.

prioritet til type	til rente	% p.a.	Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
oprindelig kr.				
utinglyst pr.			nedbragt til	kr.
saldo fradragkonto kr.	pr.			
fradragkonto pr. år kr.	ændret rente/ydelse			
særlige indfrielsesvilkår	garantistillelse			
Hvis lånet er et kontantlån: De underliggende obligationer er med				
pålydende rente	% p.a.			
kræver overtagelse af lånet kreditors samtykke			kræver sælger lånet overtaget	
obligationsrestgæld pr.	kr.			
indgår i kontantværdi til kurs	pr.	med kr.		
+ evt. differencerente i maksimumperioden		kr.		
+ sparede indfrielsesomkostninger		kr.		
- reservefondsandel som kan udbetales uden optagelse af nyt lån		kr.		
+/- evt. kontantregulering		kr.	kr.	_____

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 9

Overføres til punkt 15.2. med kr.

Supplerende oplysninger

18. Nuværende private pantebreve, der overtages

Køber overtager nedennævnte indestående private pantebreve og/eller pengeinstitutlån. Hvis overtagelsen kræver kreditors samtykke, er handlen fra begge parter side betinget af debitorgodkendelse, som ansøges af sælgers ejendomsmægler umiddelbart efter handlens indgåelse. Hvis debitorgodkendelse ikke opnås, skal køber dog være berettiget til at betale beløbet kontant. I så fald opgøres beløbet, der skal betales, på samme måde, som hvis køber valgte anden finansiering. Se nærmere herom under afsnit 23.

Ejerskifteafdrag eller ejerskiftegebyr på private pantebreve udredes af sælger, idet evt. ejerskiftegebyr indgår i kontantomregningen.

Hvis handlen fra sælgers side er betinget af overtagelse af et eller flere lån, er køber ikke berettiget til at vælge anden finansiering for denne del af købesummen, inden der er sket gældsovertagelse for lånet.

			Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
prioritet til				
type	til rente	% p.a.		
oprindelig kr.	, utinglyst			
nedbragt pr.		kr.		
- evt. ejerskifteafdrag		kr. _____		kr.
ændret rente/ydelse				
særlige indfrielsesvilkår				
ejerskiftevilkår				
kræver overtagelse af lånet kreditors samtykke		kræver sælger lånet overtaget		
indgår i kontantværdi til kurs	pr.	med kr.		
+/- evt. kontantregulering		kr.		
- evt. ejerskiftegebyr		kr. _____	kr. _____	_____

Overføres til punkt 15.3. med kr.

Supplerende oplysninger

19. Ejerskiftelån

			Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
prioritet til				
som	over	år til rente		
				anslået kr. % p.a.
første års ydelse kr.	fordelt på	terminer		
første års afdrag kr.	første års fradrag	kr.		
saldo fradragkonto kr.				
særlige indfrielsesvilkår	garantistillelse			
Hvis lånet er et kontantlån: De underliggende obligationer er med pålydende rente	% p.a.			
Obligationshovedstol kr.				
indgår til kurs	pr.	med kr.		
- tinglysningsafgift, staten		kr.		
- stiftelsesprovision, realkreditinstitut		kr.		
- kurtage, penge-/realkreditinstitut		kr.		
- omkostninger til lånehjemtagelse, penge-/realkreditinstitut		kr.		
- omkostninger til lånehjemtagelse, ejendomsmægler		kr.		
- lånesagsgebyr, realkreditinstitut		kr. _____	kr. _____	_____

Overføres til punkt 15.4. med kr.

Optagelse og ansøgning om ejerskiftelån

Ejerskiftelånet optages i _____ navn

I det omfang lånet optages i sælgers navn, bestemmer sælger udbetalingstidspunktet. Udbetalingen skal om muligt ske senest på overtagelsesdagen, uanset om det optages i købers eller sælgers navn. Hvis det optages i købers navn, skal sælger inden dispositionsdag og inden skødedag have uigenkaldelig transport i provenuet, medmindre der er stillet garanti herfor.

Ejerskiftelånet søges størst muligt af

senest 4 bankdage efter at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 10

Ejerskiftelånet hjemtages af og provenuet tilfalder sælger. Hvis lånet er aftalt at skulle optages i købers navn, kan sælger kun disponere over provenuet på samme vilkår som anført for deponerede beløb under afsnit 15.

Vedr. lånetilbud

Ejerskiftelånets størrelse er anslået og fastlægges først i lånetilbud, hvor der tillige kan være anført betingelser for lånet.

Opnås den forudsatte belåningsgrad ikke, eller indeholder lånetilbuddet andet end sædvanlige betingelser, er sælger berettiget til at søge nyt ejerskiftelån af samme type i andet realkreditinstitut forudsat, at ansøgning til nyt realkreditinstitut fremsendes senest 3 bankdage efter, at lånetilbud fra det forudsatte realkreditinstitut er kommet frem til sælgers ejendomsmægler. Oplysninger om vilkårene i lånetilbuddet fra det forudsatte realkreditinstitut samt orientering om og begrundelse for, at der søges nyt lån skal fremsendes til køber/købers rådgiver senest samtidig med ansøgning om nyt lån. Når nyt lånetilbud er kommet frem til sælger/sælgers ejendomsmægler, skal oplysninger om vilkårene i lånetilbuddet fra det nye realkreditinstitut fremsendes til køber/købers rådgiver senest 3 bankdage herefter. Der ses bort fra denne bestemmelse, hvis køber skriftligt meddeler at ville benytte det først fremkomne lånetilbud.

Det fremgår af ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, at købers valg af et bestemt realkreditinstitut fremfor andre ikke opfattes som afgørende, og køber kan derfor ikke modsætte sig, at lånet optages i et andet institut, hvis det ønskede institut ikke tilbyder at yde lånet som forudsat.

Køber er ovenfor under punkt 15 gjort opmærksom på, at der som en afvigelse til standardbetingelserne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen ikke er aftalt tilbagetrædelsesret, hvis der tilbydes et lavere lån end anslået. Køber er dog berettiget til at annullere handlen, hvis kontantværdien af ejerskiftelånet reduceres med mere end 12% af kontantprisen, uden at dette skyldes købers forhold. Beregningen foretages på lånetilbudstidspunktet på baggrund af lånetilbuddets oplysninger om hovedstol og kurser samt lånets kontantværdi. Hvis lånet ikke opnås eller hvis lånet kun kan opnås med en afvigelse på mere end 12% af kontantprisen, bortfalder handlen, medmindre parterne bliver enige om at gennemføre handlen på ændrede vilkår.

Det er aftalt, at afklaring af ejerskiftebelåningen skal foreligge senest den _____, idet sælger i modsat fald er berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Kurssikring, hvis der er aftalt kontantlån

Køber er berettiget, men ikke forpligtet til at foretage eller forlange foretaget kurssikring.

Kurssikring, hvis der er aftalt obligationslån

Uanset om lånet optages i købers eller sælgers navn, skal der foretages kurssikring snarest muligt, medmindre køber vælger at stille bankgaranti for 20% af lånets kontantværdi, hvilket sker for at sikre sælger, at køber er betalingsdygtig uanset evt. kursfald. Hvis køber ønsker at stille garanti for at undgå pligten til kurssikring, skal køber meddele dette ved sin underskrift af købsaftalen eller senest første hverdag efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om, at der foreligger lånetilbud på ejerskiftelånet. Garantien skal stilles senest 5 bankdage efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om lånetilbuddets fremkomst. Køber er bekendt med, at såvel kurssikring som pengeinstitutgaranti er forbundet med omkostninger, som afholdes af køber.

Kurssikringens foretagelse, hvis aftalt eller ønsket

Optages ejerskiftelånet i købers navn, foretager køber kurssikringen senest, når fortrydelsesretten er udløbet og når handlen er uden betingelser.

Optages ejerskiftelånet i sælgers navn, foretager sælger kurssikringen, der kun kan ske før en evt. fortrydelsesret er udløbet og før at handlen er uden betingelser, hvis kurssikringen kan ophæves uden omkostninger, eller hvis køber stiller garanti overfor sælger for udgifterne ved en evt. ophævelse. Køber skal dog være berettiget til senest første bankdag efter, at køber/købers rådgiver har modtaget orientering om, at der foreligger lånetilbud på ejerskiftelånet, at foretage kurssikring/købersikring i eget pengeinstitut mod at underrette ejendomsmægleren og sælgers pengeinstitut skriftligt herom. Denne underretning skal være disse i hænde samme dag, som kurssikring/købersikring foretages. Sælger bestemmer også i dette tilfælde udbetalingstidspunktet, jf. ovenfor.

Standardvilkår**Om reguleringen uanset lånetype**

Eventuelle afvigelser i lånetilbuddets størrelse eller provenu reguleres over anden finansiering, sælgerpantebrev og/eller kontant udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat.

Køber kan kun forlange sælgerpantebrev udstedt, hvis hovedstolen udgør mindst det i afsnit 21 anførte minimumsbeløb.

Det beløb, der indgår i kontantomregningen som "omkostninger til lånehjemtagelse, ejendomsmægler", dækker de udgifter, som måtte være aftalt mellem sælger og ejendomsmægleren for ejendomsmæglerens bistand til indhentelse af underskrifter, instruktion af pengeinstitut, forberedelse af dokumenter til tinglysning mv. De samme udgifter medtages ved beregning af evt. regulering som følge af ændret lånetilbud eller kursudsving, ligesom øvrige omkostninger, der indgår i kontantomregningen, medtages i beregningen.

Regulering, hvis der er aftalt kontantlån

Ved beregningen af reguleringen indgår ejerskiftelånet til kontanthovedstolen med fradrag af de anførte låneomkostninger, evt. anden finansiering til den faktisk opnåede kurs med fradrag af de anførte omkostninger, evt. sælgerpantebrev til den faktisk opnåede kurs excl. formidlerprovision, og den kontante del af købesummen til kurs 100.

Reguleringer vedr. låneudmåling sker over de øvrige nye lån i det omfang, sådanne er aftalt.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendoms mæglerforening - side 11

Regulering, hvis der er aftalt obligationslån

Ved beregningen af reguleringen indgår ejerskiftelånet til afregningskursen med fradrag af de anførte låneomkostninger, evt. anden finansiering til den faktiske opnåede kurs med fradrag af de anførte omkostninger, evt. sælgerpantebrev til den faktiske opnåede kurs excl. formidlerprovision og den kontante del af købesummen til kurs 100.

Reguleringer vedr. såvel låneudmåling som kursudsving indgår i regulering over de øvrige nye lån, hvis kurssikring eller lånehjemtagelse sker senest 3 dage efter, at køber er gjort bekendt med, at der foreligger et lånetilbud, som opfylder betingelserne for, at handlen kan gennemføres. Hvis reguleringen udgør et beløb, der er mindre end 1% af det forudsatte ejerskiftelåns kontantværdi, sker reguleringen dog kontant over udbetalingen, punkt 15.1.2.

Reguleringer vedr. kursudsving sker over den kontante udbetaling punkt 15.1.2., hvis kurssikring eller lånehjemtagelse ikke er sket senest 3 dage efter, at køber er gjort bekendt med, at der foreligger et lånetilbud, som opfylder betingelserne for, at handlen kan gennemføres. I så fald stiller køber garanti for 20% af låneprovenuet som aftalt foran.

Hjemtages lånet - inden køber har krævet kurssikring eller senest dagen herefter - ved overførsel af obligationerne til sælgers VP-depot, indgår lånet i ovenstående reguleringsberegning med et beløb beregnet som hovedstolen til officiel børskurs (alle handler, gennemsnitskurs) på overførselsdagen fratrukket de stipulerede låneomkostninger. Denne kurs indgår som afregningskurs i beregning af reguleringen. Sælger er bekendt med, at det ikke er muligt at foretage kurssikring, efter at obligationerne er overført til VP-depot.

Mindsterente

Parterne er gjort bekendt med, at der lovmæssigt fastsættes en mindsterente. Hvis ejerskiftelånet er et obligationslån og som følge af ændring i mindsterenten ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed den nominelle købesum, sådan at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Hvis ejerskiftelånet er et kontantlån, skal køber tåle, at lånet hjemtages med en lovlig obligationsrente efter købers valg.

Tilbud og udbetaling ved kurser over pari

Parterne er gjort bekendt med, at realkreditlån ikke kan tilbydes i en obligationsserie, hvis obligationer på tilbudstidspunktet er noteret til en kurs, der overstiger pari (kurs 100). Hvis det aftalte lån af denne årsag ikke kan tilbydes med den i købsaftalen anførte rente, ændres hovedstolen og dermed den nominelle købesum, sådan at ejerskiftelånets kontantværdi bevares. Parterne er endvidere oplyst om, at der i visse institutter ikke kan ske udbetaling, hvis kursen på obligationslån overstiger kurs 100 eller 101 (afhængig af institut), selv om lånet er tilbudt. I disse tilfælde må lånet hjemtages i obligationer med en lavere rente. Den afvigelse i lånets provenu, som derved kan opstå, betales som (yderligere) udbetaling jf. punkt 15.1.2, når lånet hjemtages.

Supplerende oplysninger

20. Anden finansiering

prioritet til			Kontantværdi	Finansieret iflg handelsvilkår
som	over	år, til rente	% p.a.	
Lånet forrentes og afvikles fra overtagelsesdagen.				
Lånets hovedstol				kr.
Lånet indgår i kontantværdi til kurs		med kr.		
- evt. stiftelses- og/eller salgsomkostninger				
(hvis disse udredes af provenuet)		kr. _____	kr. _____	_____

Overføres til punkt 15.5. med kr.

Omkostninger ved pantebrevets etablering, herunder tinglysningsafgift betales af køber.

Lånet placeres i forbindelse med reguleringer ud til _____ % af ejendommens kontantpris.

Standardvilkår

Eventuelle afvigelser i lånets størrelse eller provenu reguleres over sælgerpantebrev og/eller kontant udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat.

Pantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A med oprykkende panteret i den solgte ejendom efter foranstående pantegæld. Pantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

Ejerskifte

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsoprettelsen som selvskyldnerkautionist.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 12

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr/ejerskifteafdrag.

Rente af ekstraordinære afdrag

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Respekt

Hvis pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

Individuelle vilkår

Kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler for anden finansiering

Oplysninger pr. _____ . Hvis der ikke sker reguleringer af pantebrevets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (pantebrevets hovedstol/pålydende)		kr.
- Kurstab (jf. nedenfor)	kr. _____	kr. _____
Lånebeløb		kr. _____

Lånebeløbet		kr.
+ Kurstab	kr.	
+ Stiftelsesomkostninger til andre:		
Tinglysningsafgift	kr.	
Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr	kr.	
+ Renter i lånets løbetid	kr. _____	
Samlede kreditomkostninger	kr. _____	kr. _____

Det samlede beløb, der skal betales		kr. _____
-------------------------------------	--	-----------

Hvis pantebrevet kan indfries hos kreditor , kan dette ske til kurs inden den _____ , hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr. _____
Kreditors kurstab udgør herved kr. _____

Årlige omkostninger i % _____ (ÅOP).

Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et annuitetslån.

Første ydelse den _____	kr. _____	, _____ ydelser á kr. _____
Sidste ydelse den _____	kr. _____	. Antal ydelser i alt _____
Ydelseernes forfaldsdato _____		Aftalens varighed _____

Opsigelsesbetingelser:

Hvis lånet er et serielån eller mixlån oplyses lånets ydelser i afviklingsperioden

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsrådgiverforening - side 13

10
15
20
25
30

21. Sælgerpantebrevet

Pantebrevet forrentes fra overtagelsesdagen og afvikles som et annuitetslån. Af hovedstolen betales en fast årlig ydelse på % p.a., hvoraf % p.a. af det til enhver tid skyldige beløb er renter, mens resten er afdrag.
Indtil den kan køber helt eller delvist indfri sælgerpantebrevet inkl. eventuelle reguleringer til kurs

Hvis køber ønsker at gøre brug af denne ret, meddeles dette skriftligt til sælgers ejendomsrådgiver senest på førnævnte fristdag kl. 12.00. Hvis der sker delvis indfrielse af sælgerpantebrevet, skal det resterende pantebrev som minimum udgøre kr.

	Kontantværdi	Finansieret iflg. handelsvilkår
Sælgerpantebrevets hovedstol		kr.
Sælgerpantebrevet indgår i kontantværdi til kurs med kr.		
med fradrag af salgsprovision	kr. _____	kr. _____

Overføres til punkt 15.6. med kr.

Omkostninger ved pantebrevets etablering, herunder tinglysningsafgift, betales af køber.

Standardvilkår

Eventuelle afvigelser i lånets provenu reguleres over den kontante udbetaling, idet der ændres i købesummens sammensætning således, at den samlede kontantværdi af de nye lån og udbetalingen efter ændringen bliver som forudsat. Hvis pantebrevet ikke afsættes, indgår det til den stipulerede kurs.

Sælgerpantebrevet udstedes på Justitsministeriets pantebrevsformular A til sælger eller ordre, med oprykkende panteret i den solgte ejendom efter foranstående pantegæld. Sælgerpantebrevet skal indleveres til tinglysning samtidig med endeligt skøde.

Ejerskifte

Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer. Pantebrevet kan fra debtors side indfries helt eller delvist når som helst. Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag, med heraf følgende konsekvenser.

Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte. Dette gælder ligeledes overgang til tidligere ægtefælle i forbindelse med bodeling.

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr.

Opdeling

Hvis det er en forudsætning for at opnå den stipulerede kursværdi, at sælgerpantebrevet opdeles i flere pantebrev, afholder køber udgifterne herved.

Omprioritering

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max. 30 år), dog ikke indeksregulerede lån, stående lån og lån i fremmed valuta, bortset fra lån i Euro, mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev. Hvis pantebrevet opdeles i sideordnede pantebrev, skal afdrag fremkommet ved omprioritering fordeles forholdsmæssigt på pantebrevene.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut og gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringsvederlag til medvirkende ejendomsrådgiver eller advokat. Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsrådgiveren og sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor.

Rente af ekstraordinære afdrag

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 14

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Ydelsesnedsættelse

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, sådan at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

Respekt

Hvis pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

Særlige bestemmelser for ejerlejligheder

Hvis pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, påføres det bestemmelse, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

Bestemmelsen gælder dog, ikke hvis udlejning sker til familiemedlemmer i lige linie.

Om- og/eller tilbygning

Pantebrevet respekterer optagelse af lån i realkreditinstitut, dog ikke indeksregulerede lån, stående lån og lån i fremmed valuta, bortset fra lån i Euro, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede, varige, værdiforøgende om- og/eller tilbygninger.

Udgifterne til om- og/eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen, og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejendommens handelsværdi, som det havde før påbegyndelse af om- og/eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren og sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor

Kreditoplysninger i henhold til Lov om kreditaftaler for sælgerpantebrevet

Oplysninger pr. _____ . Hvis der ikke sker reguleringer af sælgerpantebrevets hovedstol efter købsaftalens underskrift, er oplysningerne endelige.

Det lånte beløb (sælgerpantebrevets hovedstol/pålydende) _____ kr.
 - Kurstab (jf. nedenfor) _____ kr. _____ kr.
 Lånebeløb _____ kr.

Lånebeløbet _____ kr.
 + Kurstab _____ kr.
 + Stiftelsesomkostninger til andre:
 Tinglysningsafgift _____ kr.
 Udfærdigelses- og ekspeditionsgebyr _____ kr.
 + Renter i lånets løbetid _____ kr.
 Samlede kreditomkostninger _____ kr. _____ kr.

Det samlede beløb, der skal betales _____ kr.

Hvis sælgerpantebrevet kan indfries hos kreditor (sælger), kan dette ske til kurs _____ indenfor den ovennævnte frist, hvorved køber kan frigøres ved betaling af kr. _____
 Kreditors (sælgers) kurstab udgør herved kr. _____

Årlige omkostninger i % _____ (ÅOP).

Det er en forudsætning for lånet, at ejendommen er brandforsikret.

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid ved et annuitetslån.
 Første ydelse den _____ kr. _____ , ydelser á kr. _____

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 15

Sidste ydelse den _____ kr. _____ . Antal ydelser i alt _____
Ydelsernes forfaldsdato _____ Aftalens varighed _____
Opsigelsesbetingelser: (Opsigeligt når som helst - helt eller delvist- fra debtors side og uopsigeligt fra kreditors side.)

Individuelle vilkår**22. Debitorgodkendelse af køber****Standardvilkår**

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren, realkreditinstituttet, pantebrevsformidleren og pantebrevserhververen kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold. Videregivelse af de indhentede oplysninger disse parter imellem kan ligeledes ske.

Køber er forpligtet til 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/pantebrevserhververne, og at give eventuelle andre oplysninger krævet af samme. Disse skal afleveres senest 3 bankdage efter modtagelse af anfordringen.

Køber oplyser, at køber denne bekendt ikke er registreret i noget register som dårlig betaler.

Vedr. debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages

Sælgers ejendomsmægler ansøger senest 3 bankdage efter, at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger, om at køber kan godkendes som debitor i henhold til de indestående lån, der overtages, i det omfang denne gældsovertagelse kræver kreditors samtykke. Hvis købers forhold bevirker, at der ikke kan opnås et sådant samtykke, bortfalder handlen. Køber kan dog inden 3 bankdage 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 15.1.2. anførte sted.

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

Vedr. anden finansiering og sælgerpantebrev

Sælgers ejendomsmægler undersøger senest den _____, om pantebrevet kan omsættes til en for pantebrevet sædvanlig kurs. Køber skal dog tåle en kursafvigelse, der skyldes købers forhold, på indtil 10 %. Hvis købers forhold bevirker, at pantebrevet ikke kan afhændes, kan sælger senest 8 dage efter denne dato hæve handlen. Køber kan dog inden 3 bankdage efter, at sælgers meddelelse om ophævelse 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 15.1.2 anførte sted.

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

23. Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse**Standardvilkår****Reguleringsopgørelse vedr. købesummen**

Når lånehjertagelse/kurssikring og salg af anden finansiering og sælgerpantebreve er afsluttet, og købesummens endelige tilvejebringelse herefter er kendt, udarbejder den, der berigtiger handlen, en opgørelse over købesummens tilvejebringelse og de deraf følgende reguleringer. Denne opgørelse udarbejdes senest 8 dage efter at alle kurser og faktiske omkostninger er kendt, og betales samtidig med udbetalingen 15.1.2. eller hvis denne frist er passeret, når opgørelsen foreligger.

Betaling af saldo i sælgers favør i henhold til reguleringsopgørelsen udgør en del af købesummens berigtigelse og må derfor ikke medtages over refusionsopgørelsen. Sker betaling ikke efter påkrav, er det at betragte som misligholdelse af handlen.

Indgår der efterfølgende finansiering (anden finansiering eller sælgerpantebrev) i handlen, og overstiger ejerskiftelånets provenu det stipulerede med mere end 2%, sker reguleringen ikke over udbetalingen, men reguleringsbeløbet indbetales efter købers valg på et eller flere af de nye lån som ekstraordinært afdrag. Denne bestemmelse sikrer kreditor i henhold til den efterfølgende finansiering, at køber har betalt den stipulerede udbetaling kontant.

Aflysning af pantebreve

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag. Pantebreve vedr. prioritetsgæld, som sælger indfrier i forbindelse med handlen, må ikke, uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver, sendes til aflysning af tingbogen før det konstateres, at skøde til køber er indført i tingbogen.

Omvalg

I overensstemmelse med Lov om omsætning af fast ejendom § 18 stk. 2 er køber berettiget til, efter handlens indgåelse, økonomisk at disponere om, dvs. at vælge en anden finansiering end den i købsaftalen aftalte. Dette kan ske, så længe det

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 16

ikke er til væsentlig ulempe for sælger eller medfører tab for denne. Det fremgår af forarbejderne til loven, at kravet om, at sælger ikke må påføres tab, indebærer, at sælger skal stilles, som denne økonomisk er stillet efter den indgåede aftale på det tidspunkt, hvor køber meddeler at ville disponere om. Reglen om omvalg gælder dog ikke i det omfang, at det af købsaftalen fremgår, at et lån er krævet overtaget.

Vedr. større kontant betaling

Hvis køber vælger at berigtige en større del af købesummen end oprindeligt aftalt kontant, er køber forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt herom og at stille garanti for betalingen eller foretage deponering af beløbet kontant. Deponering skal ske på det under punkt 15.1.2. anførte sted. Garanti eller deponering skal ske senest 5 bankdage efter omvalget. Stilles der garanti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i afsnit 16.

Vedr. omvalg fra indestående realkreditlån

Hvis køber ønsker at finansiere de indestående overtagne realkreditlån på anden måde, skal der til sælger udredes kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån. Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den første hverdag efter sælgers/sælgers ejendomsmægler modtagelse af købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering, på hvilken dag sælger har mulighed for at foretage kurssikring. Hvis kursværdien overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i maksimumperioden, er køber berettiget til i stedet at indregne dette beløb i opgørelsen af det beløb, der skal betales til sælger. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår lån optaget i fremmed valuta. For inkonverterbare realkreditlån kan anvendes den evt. kurs, som lånet kan indfries til via Finansstyrelsen.

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

Hvis køber ønsker at overtage indestående realkreditlån, 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" fsv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår lån optaget i fremmed valuta. Er der tale om indeklån, indekøres 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 pantebrev

Hvis køber ønsker at finansiere de indestående overtagne private pantebrev på anden måde, skal der til sælger udredes restgælden reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, skal der betales kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, der fremkommer fra kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr. Sælgers ejendomsmægler rekvirerer omgående en indfrielsesopgørelse, når køber afgiver bindende meddelelse om den ændrede finansiering. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

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

Hvis køber ønsker at overtage indestående private pantebrev, 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.

Omvalg af realkreditlån fra kontantlån til obligationslån

Hvis køber efterfølgende ændrer den valgte finansiering til at være et obligationslån, skal køber omgående vælge, om der skal foretages kurssikring, eller om køber ønsker at stille bankgaranti for 20% af lånets kontantværdi. Stilles der garanti, skal denne være stillet senest 5 bankdage efter, at det er afklaret, om der kan opnås et ejerskiftelån, der opfylder kravene i handlen. Sker der omvalg efter denne dato, stilles bankgarantien senest 5 bankdage efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler er underrettet skriftligt herom. Se i øvrigt afsnit 19, "Kurssikring, hvis der er aftalt obligationslån".

Omkostninger mv. ved realkreditlån i relation til omvalg

Hvis sælger og sælgers ejendomsmægler har aftalt, at sælgers ejendomsmægler bistår med hjemtagelse af ejerskiftelånet, afholder køber også i tilfælde af omvalg udgifterne til sælgers ejendomsmægler for disse ydelser, i det omfang ydelserne stadig er relevante og udføres af sælgers ejendomsmægler.

Vedr. omvalg fra anden finansiering

Hvis køber ønsker at finansiere på anden måde, skal der til sælger udredes lånets kontantværdi i overensstemmelse med afsnit 20.

Vedr. omvalg fra sælgerpantebrev

Hvis køber fravælger at udstede sælgerpantebrevet, er køber forpligtet til at foretage deponering af disse yderligere midler eller at stille bankgaranti for betalingen jfr. ovenfor, idet der er tale om større kontant betaling. Stilles der garanti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i afsnit 16.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 17

Vælger køber selv at afsætte pantebrevet, betragtes dette som indfrielse af sælgerpantebrevet suppleret med egenfinansiering, hvorfor der skal ske deponering eller stilles bankgaranti som ved fravalg af udstedelse af sælgerpantebrev.

24. Accept

Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, hvis skriftlig accept ikke foreligger senest den _____ hos sælgers ejendomsmægler.

Standardvilkår

Køber er specielt gjort opmærksom på, at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, indtil denne har accepteret tilbuddet. Sælger er ikke forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter, er ejendomsmægleren forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger. Hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, står det sælger frit at vælge at udbyde ejendommen i licitation, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud i en lukket kuvert.

25. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling på handelsvilkårene udarbejdet den _____. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af _____ sider og ”Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne”. Herudover har køber modtaget (Oplysning om fortrydelsesret)(Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie)

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

26. Fravigelser

Købsaftalen er en standardformular. Vilkårene kan være fraveget i den individuelle tekst, i hvilket tilfælde fravigelsen er gældende. Al individuel tekst fremstår med afvigende typografi.

Der er under afsnit 15 og 19 sket afvigelse til kravene i bekendtgørelse om ejendomsformidling nr. 48 af 20.1.2000 til standardkøbsaftaler.

Underskrifter

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Dato
Sælger
Navn

Dato
Køber
Navn.....

Cpr.nr.
Sælger/sælgers ægtefælle
Navn

Cpr.nr.
Køber
Navn.....

Cpr.nr.

Cpr.nr.

Sælgers ny adresse

Vitterlighedspåtegningen udfyldes kun, hvis købsaftalen skal tinglyses. Tinglysning kan kun ske som betinget adkomst eller som byrde.

Sag nr./ref.

Dansk Ejendomsmæglerforening - side 18

Til vitterlighed om ægte underskrifter, rigtig datering og underskrivernes myndighed fsv. angår sælger

(Bemærk at navn, stilling og adresse skal være læselig)

.....
Underskrift

.....
Underskrift

Navn

Navn

Stilling

Stilling

Adresse

Adresse

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget følgende oplysninger af ejendomsmægleren i henhold til Lov om omsætning af fast ejendom vedrørende:

Ejendommens forhold

Byggeteknisk gennemgang

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet: _____ Ja _____ Nej

Sælger har i forbindelse med salget fået udarbejdet en byggeteknisk rapport: _____ Ja _____ Nej

Hvis ja: Rapporten vedlægges til orientering.

Hvis nej: Køber er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger: _____ Ja _____ Nej

Hvis ja, skal der foreligge et Energimærke med tilhørende Energiplan, der ikke må være end mere 3 år gammel.

Der foreligger et Energimærke, med tilhørende Energiplan _____ Ja _____ Nej

Hvis ja, bekræfter køber at være blevet gjort bekendt med indholdet af ovennævnte.

Hvis nej: Ved salg af bl.a. en- og tofamilieejendomme og ejerlejligheder er sælger forpligtet til at lade udarbejde energimærkning, medmindre den findes i forvejen og ikke er mere end 3 år gammel på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Er ejendommen omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, er køber berettiget til, hvis energimærket ikke findes på købstidspunktet, eller hvis dette er for gammelt, at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, indenfor rimelig tid. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af rapportens indhold.

Ejendomsmæglerens samarbejdspartnere

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftale med:

Realkreditinstitut _____ Nej _____ Ja Hvilke:

Pengeinstitut _____ Nej _____ Ja Hvilke:

Forsikringsselskab _____ Nej _____ Ja Hvilke:

Andre _____ Nej _____ Ja Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision for fremskaffelse af:

Finansiering _____ Nej _____ Ja

Forsikring _____ Nej _____ Ja

Andre _____ Nej _____ Ja

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens størrelse.

Partsrepræsentation

Parterne er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren ikke må være repræsentant for både køber og sælger i samme handel.

Køber er blevet rådgivet om behov og mulighed for at søge egen bistand. Samtidig er køber opfordret til at lade sig repræsentere af egen rådgiver i forbindelse med handlens gennemførelse.