

Advokatfirmaet Drachmann
Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 36 89 79 61

Skolegade 24
4800 Nykøbing Falster

Nygade 1A
4900 Nakskov

Telefon 54 84 50 50
www.drachmann.com

J.nr.: LR

KØBSAFTALE

VEDRØRENDE EJENDOMMEN BELIGGENDE
Egehegnet *, 4800 Nykøbing F.

Underskrevne

Det Classenske Fideicommis
Tromnæs Alleen 2F
4800 Nykøbing Falster
Cvr: 32483615
Telefon: 54447029
Mail: psh@corselitze.dk
(herefter Sælger)

overdrager herved endeligt til medunderskrevne

Navn
Adresse
Postnr. + by
Fødselsdato:
Telefon:
Mail:
(herefter Køber)

og

Navn
Adresse
Postnr. + by
Fødselsdato:
Telefon:
Mail:
(herefter benævnt Køber)

den Sælger tilhørende grund matr.nr. * Nagelsti By, Toreby, af areal ifølge Tingbogen * m², beliggende Egehegnet *, 4800 Nykøbing F.

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere vilkår.

1. GRUNDEN

1.1. Grunden, der er et ubebygget areal, som er beliggende i byzone, sælges således som det nu er og forefindes og som beset af Køberne.

2. OVERTAGELSESDAG

- 2.1. Grunden overtages af Køber den *, fra hvilken dato det solgte henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.

3. SERVITUTTER OG UTINGLYSTE BYRDER

- 3.1. Ejendommen overdrages således som den er og forefindes og af køber beset med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, og hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 3.2. Grundejerforeningen er endnu ikke stiftet. Der skal være solgt et betydeligt antal grunde (ca. halvdelen), før den bliver stiftet. Indtil grundejerforeningen er stiftet, sørger Sælger for vedligeholdelse af fællesarealerne.
- 3.3. Det fremgår af vedtægten for Grundejerforeningen Nagelsti Skovgård 2007, at vedtægten træder i kraft på tidspunktet for tinglysning af adkomst på de enkelte ejendomme. Det fremgår ikke af vedtægten, hvorledes det forholdes med udgiften i forbindelse med tinglysning af vedtægten på de enkelte ejendomme. Det må grundejerforeningen, på det tidspunkt grundejerforeningen stiftes, tage stilling til. Vedtægten er godkendt af Guldborgsund kommune.

4. JORDBUNDSFORHOLD

- 4.1. Køber er bekendt med orienterende jordbundsundersøgelse udarbejdet af Skude & Jakobsen af 25. oktober 2007.
- 4.2. Sælger er ikke udover undersøgelsen bekendt med jordbundens beskaffenhed og er således ikke ansvarlig for forhold, der måtte vise sig ved bebyggelse.
- 4.3. Køber har ret til få jordbundsforholdene på grunden nøjere undersøgt. Såfremt det ved jordbundsundersøgelse dokumenteres, at jordbundsforholdene nødvendiggør ekstrarundering/pilotering, kan køber træde tilbage fra aftalen, hvis ekstraomkostningerne beløber sig til mere end kr. 75.000,00 inkl. moms.
- 4.4. Hver part tilbageleverer uden yderligere krav det modtagne.
- 4.5. Det er en forudsætning at jordbundsundersøgelsen er udført af MOE A/S, og at oplysningerne om ekstraomkostningerne ligeledes er angivet af MOE A/S.
- 4.6. Ekstrarundering/pilotering skal være nødvendig efter Eurocode 7 og SBI anvisning 181, og det skal i øvrigt være en beboelsesejendom med sædvanlige og anerkendte konstruktioner.
- 4.7. Jordbundsundersøgelsen med oplysning om ekstraomkostninger fra MOE A/S skal sælger have modtaget 30 dage inden byggeriet påbegyndes og senest 30 efter overtagelsesdagen.
- 4.8. Sælger yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af omkostninger til ekstrarundering/pilotering

5. KØBESUM

5.1. Købesummen er aftalt til kr. *, skriver kroner * 00/100, der berigtiges således:

- A. Køber deponerer kontant ved købsaftalens underskrift i Sælgers pengeinstitut Danske Bank, Ringsted på deponeringskonto: * kr. 30.000,00
- B. 10 dage efter parternes underskrift af købsaftalen stiller Køber bankgaranti for restkøbesummen kr. *

Garantien erstattes af kontant deponering pr. overtagelsesdagen på deponeringskonto: *

De deponerede beløb frigives til Sælger, når endeligt anmærkningsfrit skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Depositær er dog berettiget til forinden af det deponerede beløb at betale refusionssaldo.

KØBESUM I ALT

- heraf moms kr. *

kr. _____ *

5.2. Beløb der deponeres af Køber, forrentes fra deponeringsdagen og frem til overtagelsesdagen med den rente der tilskrives deponeringskontoen. Sælger refunderer renteindtægter til Køber, og Køber refunderer renteudgifter til Sælger. Forrentningen afregnes over refusionsopgørelsen. Parterne skal senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen fremsende dokumentation for rentekravet til den, der berigtiger handlen. Fremsendes dokumentationen ikke indenfor den givne frist, medtages posten ikke på refusionsopgørelsen.

6. TILSLUTNINGSAFGIFTER

6.1. Den anførte købesum er inkl. udgifter til tilslutningsafgifter:

El	kr.	15.580,00
Fjernvarme	kr.	31.250,00
Fibernet	kr.	1.995,00
Vand	kr.	36.437,00
Kloak (spilde- og regnvand)	kr.	47.700,00
I alt, inkl. moms	kr.	<u>132.962,00</u>

De anførte tilslutningsafgifter omfatter hovedledning til kabelskab/skel. Køber afholder således udgift til stikledning fra kabelskab/skel og på egen grund.

7. BERIGTIGELSE

- 7.1. Berigtigelse af handlen varetages af Købers advokat.
- 7.2. Køber er pligtig at foranledige at endeligt skødet er klar til signering senest den *.
- 7.3. Køber og Sælger er forpligtet til at signere endeligt skøde senest den *.

- 7.4. Køber er forpligtet til at anmelde skødet til tinglysning senest den *.
- 7.5. Fra Sælgers side er handlen betinget af, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Såfremt Køber ikke opfylder denne betingelse, har Sælger ret til på Købers vegne at udpege en advokat.

8. PENGEINSTITUTTER

- 8.1. Købers pengeinstitut er: *
- 8.2. Sælgers pengeinstitut er: Danske Bank, Torvet 6, 1., 4100 Ringsted, tlf.: 45126928, mail: supportlandbrug@danskebank.dk

9. RÅDGIVERE/FORMIDLER

- 9.1. Købers advokat er: *
- 9.2. Sælgers advokat er: advokat Lone Rømø, Advokatfirmaet Drachmann, Skolegade 24, 4800 Nykøbing F.
- 9.3. Denne købsaftale er udarbejdet af advokat Lone Rømø som advokat for Sælger. Køber er opfordret til at søge bistand hos egen advokat.
- 9.4. Advokatfirmaet Drachmann er antaget af Sælger til udarbejdelse af de nødvendige dokumenter i forbindelse med salg, men har ikke været formidler for Sælger. Advokatfirmaet Drachmann har ikke besigtiget grunden og/eller værdiansat grunden. Advokatfirmaet Drachmann har således ikke været aktiv i salgsbestræbelserne. Det præciseres, at Køber ikke kan rette rådgivningsansvar mod Advokatfirmaet Drachmann og/eller den/de implicerede medarbejdere, der har varetaget opgaven.
- 9.5. Køber er bekendt med, at der ikke udarbejdes salgsopstilling, idet Køber henvises til at udarbejde budget og drøfte finansiering med egen rådgiver.
- 9.6. Sælger er bekendt med, at der ikke udarbejdes provenuberegning.

10. OMKOSTNINGER

- 10.1. Tinglysningsafgift betales af Køber.
- 10.2. Sælger betaler for udarbejdelse af købsaftale, tingbogsattest, ejendomsdatarapport samt udskrift af de på ejendommen lyste servitutter.
- 10.3. Køber betaler for udstedelse af digitalt skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handelsberigtigelse i øvrigt.
- 10.4. Køber betaler omkostninger ved ny finansiering og eventuelle omkostninger ved gældsovertagelse
- 10.5. Hver part betaler sine egne sagsomkostninger.

11. REFUSION

- 11.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.
- 11.2. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af Køber senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- 11.3. Refusionssaldo i Sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter efter Rentelovens bestemmelser. Renten fastsættes således til en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med tillæg af 8 %. Som referencesats anses i denne lov den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år. Saldo i Købernes favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.
- 11.4. Ydelser, der forfalder før eller på skæringsdagen og som alene vedrører Købers ejerperiode, betales af Køber.
- 11.5. Køber kan ikke uden Sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.
- 11.6. Køber er ansvarlig for, at ejendomsskatter/terminsydelser, som forfalder til betaling efter overtagelsesdagen, betales rettidigt. Køber er gjort bekendt med, at der så længe handelen er under ekspedition, muligvis ikke fremkommer opkrævninger, men at betalingspligten desuagtet påhviler Køber. Manglende indbetalingskort kan fremskaffes ved henvendelse til de respektive offentlige myndigheder/ pantekreditorer.
- 11.7. Sælger sørger selv for afmelding af betalingservice vedrørende de udgifter på ejendommen, der forfalder efter overtagelsesdagen (forfaldsdag og sidste rettidige indbetalingsdag er ikke nødvendigvis den samme).

12. KØBERS ERKLÆRINGER

- 12.1. Køber erklærer ved underskrift på nærværende købsaftale at have haft fast bopæl i Danmark i samlet periode på mindst 5 år. Såfremt Køber ikke opfylder denne betingelse for at erhverve fast ejendom i Danmark, er Køber forpligtet til straks at oplyse dette til berigtigende advokat, idet erhvervelsen i den situation vil kræve særlig erklæring afgivet af Køber eller Justitsministeriets tilladelse.
- 12.2. Såfremt Køber har haft fast bopæl udenfor Danmark i en eller flere perioder skal dette straks oplyse til berigtigende advokat tillige med oplysning om, i hvilken periode/perioder Køber har været udrejst. Oplysningerne skal anvendes i forbindelse med tinglysning af det digitale skøde.

13. FORTRYDELSERET

- 13.1. Køber bekræfter at have modtaget oplysninger om fortrydelsesret i h.t. bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Der underskrives særskilt dokument herom.

13.2. Hvis Køber fortryder købet, skal der betales et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte nominelle købesum til Sælger. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Nærværende købsaftale er vedhæftet oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom, der samtidig hermed er underskrevet af Køber.

14. NYE OFFENTLIGE VURDERINGER

14.1. Ifølge den nye ejendomsvurderingslov vil de offentlige ejendomsvurderinger fremadrettet blive beregnet efter ændrede principper. Dette kan medføre, at den offentlige grundværdi ændres, hvilket har konsekvenser for Købers skattebetaling fremover.

14.2. I de tilfælde, hvor der er betalt for meget i skat i årene 2011-2018, har myndighederne oplyst, at der vil ske tilbagebetaling. Såfremt en sådan tilbagebetaling udbetales til Køber alene, er Køber forpligtet til uden ugrundet ophold at foranledige, at den del af beløbet, der er betalt for meget i Sælgers ejertid, udbetales til Sælger.

14.3. En eventuel stigning i grundskyldsbetalingen udover kr. 200 pr. ejer, indefrysnes/er indefrosset i årene 2018-2020 i en midlertidig indefrysningsordning. Det samlede års grundskyldbetaling for året, hvor overdragelsen finder sted inkl. indefrysning for det pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen.

14.4. Yderligere oplysninger om de nye vurderinger kan indhentes via www.nye-ejendomsvurderinger.dk

14.5. Køber er opfordret til at søge rådgivning herom. Der kan ikke rettes krav mod Sælger, Sælgers advokat eller berigtigende advokat på baggrund af ovenstående.

15. SAMTYKKE, VIDEREGIVELSE AF OPLYSNINGER MV.

15.1. Parterne er gjort opmærksom på, at der, i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme, skal ske legitimation af parterne, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at det er lovpligtigt at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år. Underskrevne parter, der er myndige, og har fuld rådighed over vores 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.

15.2. Parterne gøres opmærksomme på, at ifølge lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre eller cvr-numre, derfor oplyses nedenfor. Cpr-numre eller cvr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning.

15.3. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre, og restgældsoplysninger og deponeringskonti vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter med videre, i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe,

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

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

16. HANDLENS DOKUMENTER:

16.1. Køber har inden underskrift modtaget kopi af følgende dokumenter:

1. Oplysning om fortrydelsesret.
2. Tingbogsattest.
3. BBR-meddelelse
4. Ejendomsdatarapport.
5. Oplysning om forurening.
6. Den nyeste offentlige ejendomsvurdering (201*).
7. Den nyeste ejendomsskattebillet (202*).
8. Kort over vejforsyning.
9. Lokalplan 101 Nagelsti Skovgård.
10. Vedtægter for Grundejerforeningen Nagelsti Skovgård 2007.
11. Orienterende geoteknisk undersøgelse udarbejdet af Skude & Jacobsen A/S den 25. oktober 2007.

Som Sælger:

(Underskrives digitalt med NemID via Penneo®)

Det Classenske Fideicommis

Som Køber

(Underskrives digitalt med NemID via Penneo®)

(Underskrives digitalt med NemID via Penneo®)

*

*