

## Estate Ishøj ApS

Statsaut. ejendomsmægler & Valuar MDE  
Østergade 16 • 2635 Ishøj  
Tlf. 4354 7777  
2635@estate.dk

se punkt 16 ang.  
"individuelle vilkår."

Ansvarlig indehaver:  
Claus Leest



Aut. Nykredit Partner

## Købsaftale

Ejeboliger, fritidshuse og grunde

Sag nr. /ref: 12471/Jørgen Larsen  
Ejendommen: Brentedalen 8, 2635 Ishøj

Dato 25.03.2014

### Sælger og køber

	Undertegnede	sælger herved til
Stilling		
Navn	Ishøj Kommune	Klaus Uno Vive Seidler
Adresse	Ishøj Store Torv 20 2635 Ishøj	Fyrrehusene 50 2600 Glostrup
Tlf.priv./arb./mobil	43577194	
e-mail	het@ishoi.dk	kse@dif.dk
og		
Stilling		
Navn		Anne-Marie Elgaard Seidler
Adresse		Fyrrehusene 50 2600 Glostrup
Tlf.priv./arb./mobil		
e-mail		

### Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringselskab eller andet  Ja  Nej jf. salgsopstillingens side 2

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andet  Ja  Nej jf. salgsopstillingens side 2

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom  Ja  Nej

Hvis ja, hvilke:

### Handlens vilkår fremgår af følgende afsnit

De med \* markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale.

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

Sag nr. /ref: 12471/Jørgen Larsen  
Ejendommen: Brentedalen 8, 2635 Ishøj

Dato 25.03.2014

Handlens dokumenter ..... afsnit 27  
Fravigelser ..... afsnit 28  
Parternes accept og underskrifter ..... afsnit 29

#### 1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende	Ejendoms nr. 020021	
Matr. nr. 8 A Tranegilde By, Ishøj	af grundareal 735 m <sup>2</sup>	heraf vej 0
Beliggende Brentedalen 8, 2635 Ishøj	Parcel nr. D	
Kommune Ishøj	Komm.nr. 183	

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

#### 2. Overtagelsesdag

Ejendommen overtages af køber den 01.10.2014

#### 3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.195.000,00

#### 4. Tilbehør (grund)

Det er aftalt, at følgende løsøre medfølger: se salgssopstilling.

##### Standardvilkår

Medfølgende løsøre afleveres i gældfri stand.

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

Et eventuelt sælgerpantebrev respekterer nedrivning af evt. på grunden værende bygninger.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, legehhus, drivhus. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke.

#### 5. Ejendommens fysiske forhold (Grund)

Vand/vej/kloak .....	Offentlig/Offentlig/Offentlig
Nye tilslutnings- og anlægsarbejder .....	Se ejendomsdata rapport
Regionsplan/lokalplan/byplan/vedtægter/varmeplan .....	Se ejendomsdata rapport
Påbud eller verserende sager .....	Se ejendomsdata rapport
Olietank .....	Ingen
Byggemodningsomkostninger .....	Se ejendomsdata rapport

Tilslutningsomkostninger .....

##### 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 påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- 4 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,

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 Kort- og Matrikelstyrelsens 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.

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 meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrafundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. 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 arbej-

Sag nr. /ref: 12471/Jørgen Larsen  
Ejendommen: Brentedalen 8, 2635 Ishøj

Dato 25.03.2014

det er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrafundering og/eller pilotering.

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

Øvrige aftaler vedrørende grundens udstykning, bebyggelse m.v.: Se lokalplan.

#### 6. Forsikring

Nuværende brandforsikringsselskab	police nr.
Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringsselskab	police nr.

#### 7. Offentlig ejendomsvurdering og evt. ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr.	heraf grundværdi kr. 1.195.000	pr. 2013
Evt. ejerboligværdi kr.	Grundlag for evt. ejendomsværdibeskatning	kr.

#### Standardvilkår

Evt. 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. Da evt. bygninger forudsættes nedrevet, vil ejendomsværdiskatten bortfalde fra det første skatteårs påbegyndelse efter at nedrivningen er sket. Hvis der forinden er sket ny bebyggelse efter nedrivningen, gælder der dog særlige regler.

#### 8. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (grund)

##### Fortrydelsesret

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

##### Bygningens fysiske forhold

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.

#### 10. Gæld udenfor købesummen

Udenfor købesummen overtager køber følgende gældsposter:  
Ingen

#### Standardvilkår

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

#### 11. 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. 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 bestemmelser 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, pantebreve og gældsovertagelseserklæringer
- 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
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der berigtiger handlen
- meddeler fraflytning og målcraflæsninger til de respektive forsyningsleverandører
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber

Køber skal sørge for at meddele rettidig tilflytning og målcraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsleverandører. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund-/ejerforening har køber fuld-magt 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.

## 12. 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. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder. Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, dateret den

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## 13. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af Køber

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af Køber

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af Køber

Omkostninger ved gældsøvertagelse for realkreditlån betales af køber.

Ejerskiftegebyr for private pantebrev(e) 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 ejendoms købet.

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.

### Standardvilkår

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

For så vidt angår pantebrev(e) tinglyst før den 1. juli 2007 må disse ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses fra tingbogen, før 3 hverdage efter den i afsnit 15 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Ved pantebrev(e) tinglyst den 1. juli 2007 eller senere er sælger forpligtet til at foranledige pantebrev(e) ændret til et afgiftspantebrev for eventuelt ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag på ejendommen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber.

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 ikke for køber er muligt at overtage sælgers indestående lån.

### Særligt vedrørende ejerpantebrev(e)

Køber overtager sælgers ejerpantebrev(e), medmindre andet er aftalt i købsaftalens punkt 16, eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

Hvis indestående ejerpantebrev(e) ikke er digitaliseret, skal sælger foranledige at dette/disse bliver digitaliseret, så overdragelsespåtegning kan tinglyses. Sælger afholder eventuelle omkostninger til digitalisering. Køber afholder alle øvrige omkostninger, herunder gebyrer for tinglysning og eventuelle omkostninger til sælgers pengeinstitut, i forbindelse med overtagelse af ejerpantebrev(e).

Ejerpantebrev(e), som køber ikke overtager, må ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses af tingbogen, før 3 hverdage efter den i afsnit 15 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Sælger afholder alle omkostninger i forbindelse med aflysning af ejerpantebrev(e).

Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber.

## 14. 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 26.

Vedrørende nyoptagne lån, der er optaget i sælgers navn og udbetalt før overtagelsesdagen, refunderer sælger fra udbetalingsdagen til overtagelsesdagen til køber med den rentesats og det administrationsbidrag, der er anført i købsaftalen. 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. Køber udreder ydelser vedrørende sådanne lån fra udbetalingsdagen.

Vedrørende nyoptagne lån i sælgers navn, der er udbetalt efter overtagelsesdagen, refunderer køber til sælger fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen en rente beregnet med den i købsaftalen anførte rentesats. 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 den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 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 30 dage efter overtagedesdagen. 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 § 5, stk. 1.  
Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

#### 15. Frister, berigtigelse og rådgivning

Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest den 15.07.2014.

Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den

Hvis det ovenfor er aftalt, at der skal tinglyses betinget skøde, er endeligt skøde betinget af

og sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest

Det er aftalt, at den der skal udstede skøde og/eller pantebrev(e), skal anmelde dette til tinglysning senest den

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.

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af Købers rådgiver

Udstedelse af evt. sælgerpantebrev varetages af Købers rådgiver

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse varetages af Købers rådgiver

Handlen berigtigelse i øvrigt varetages af Købers rådgiver

Anmelder sælgerpantebrev/efterfinansiering (udfyldes kun hvis berigtigelsen ikke varetages af ejendomsmægler eller advokat) Købers rådgiver

Når køber overtager indestående ejerpantebrev(e) skal overdragelsen anmeldes til tinglysning straks efter anmeldelse af skøde, jf. ovennævnte frist, således at frigivelse af købesum ikke forsinkes. I modsat fald bortfalder retten til overtagelse af ejerpantebrev(e).

Købers rådgiver(e)

Anvises senere, ,,

Køber er gjort bekendt med at medvirkende ejendomsmægler ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.

Sælgers evt. øvrige rådgivere

#### Standardvilkår

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

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

Ovenstående regelsæt gælder tillige for sælger, såfremt det er aftalt, at det er køber eller dennes rådgiver, som berigtiger handlen.

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

Advokatgodkendelse:

Købers underskrift er betinget af, at købers advokat kan godkende handlen i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være skriftlige, og være Estate, i hænde senest 3 hele hverdage efter sidste parts underskrift. I modsat fald er handlen endelig.

Bankgodkendelse:

Købers underskrift er betinget af, at købers pengelinstitut kan godkende handlen i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være skriftlige, og være Estate, i hænde senest 3 hele hverdage efter sidste parts underskrift. I modsat fald er handlen endelig.

Dispensation

Handlen er fra købers side betinget af, at køber opnår byggetilladelse/dispensation til opførelse af et hus med følgende specifikationer: Huset tillades opført i 1½ plan med loft til kip i hele ejendommen dog med undtagelse af hems over badeværelser samt værelserne. Husets grundareal i stueplan vil være max 150m<sup>2</sup>., derudover betinger købers tillades til at opføre en integreret garage på i alt 35 kvm., så ejendommens grund areal bliver ialt 185 kvm.

**Manglende dokumenter:**

Køber er gjort bekendt med, at ejendomsdatarapport er bestilt d.d, og at disse endnu ikke foreligger. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke fremgår særligt byrdefulde forhold vedrørende ejendommen. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 5 dage efter, at kopi af disse er kommet frem til køber/købers rådgiver.

**Købsbetingelser**

Lokalplan 1.63 af februar 2012 skal respekteres.

Fra sælgers side er købet betinget af, at køber påbegynder projekteringsarbejder på den købte parcel inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og at byggeriet på arealet færdiggøres uden ugrundet ophold senest 18 måneder efter overtagelsesdagen. I modsat fald er sælger berettiget at hæve købet mod tilbagebetaling af den købesum, som køber har betalt til sælger med fradrag af kr. 100.000 dækkende sælger meromkostninger ved et gensalg.

Købet er betinget af, at der sker udstykning af det købte areal.

Sælger forestår og afholder omkostningerne til udstykningen.

**3. Sælgers ansvar for de omhandlede parceller**

Parcellerne sælges, således som det forefindes og som beskrevet i disse udbudsvilkår med bilag. Parcellerne overdrages af sælger, uden at sælger har noget ansvar overfor faktiske eller retlige mangler, undtagen for vanhjemmel.

**4. Byggemodning**

Det skal særskilt bemærkes, at byggemodning af de 4 udbudte parceller først igangsættes når den første parcel er solgt.

Den overordnede byggemodning udføres/koordineres af sælger, og omfatter etablering af:

- " Adgangsvej til området
- " Kloakforsyning til grundgrænse for de enkelte parceller
- " Vandforsyning til grundgrænse for de enkelte parceller
- " Varmeforsyning til hovedgasledning i vejareal
- " Elforsyning til grundgrænse for de enkelte parceller
- " Telefon og tv-antennestik til grundgrænse for de enkelte parceller

Vejen anlægges som byggepladsvej i byggeperioden dvs. i reduceret bredde og kun udlagt med asfaltbærelag. Alle parceller forsynes med kloak, vand, varme, el, telefon, antenne, mv. Inden vejen anlægges.

Når byggerierne er færdige sættes kantsten, fortov lægges, kantfylde og udlægges slidlag.

Uanset overtagelsesdatoen for en parcel har sælger, uden erstatningspligt overfor køber, rådighed over parcellen i det omfang det er nødvendigt for at kunne gennemføre byggemodningen.

**Kloakforsyning**

Sælger foranlediger etablerer hoved- og stikledning til afledning af spildevand og regnvand for hver enkelt parcel. Stikledningen føres ca. 1 meter ind på den enkelte parcel, og afsluttes med en brønd. Køber etablerer kloakforsyning inde på egen parcel. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

Regnvand skal nedsives på egen grund. Faskiner skal dimensioneres for overskridelse af volumen sjældnere end fem år. Projektet skal fremskrives til godkendelse.

**Vandforsyning**

Sælger etablerer hoved- og stikledning til vandforsyning af hver enkelt parcel. Stikledningen føres ca. 1 meter ind på den enkelte parcel. Køber etablerer vandforsyning inde på egen parcel. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

**Varmeforsyning**

Alle boliger skal tilsluttes naturgas. Stikledning fra hovedledning i vej og frem til afspæringsventil ved boligen betales af køber og afregnes med forsyningselskabet. Stikledningsafgift betales uden for købesummen af køber til naturgasselskabet HNG, i henhold til de til enhver tid gældende takster.

**Elforsyning**

Sælger etablerer el-stikledning frem til grundgrænsen for den enkelte parcel. Køber etablerer stikledning på egen grund. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til elselskabet DONG i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### Overkørsler

Køber etablerer, for egen regning, overkørsel fra bagkant af fortov til skel.

Telefon, antenne m.m.

I forbindelse med den overordnede byggemodning etableres stikledning til telefon og antenne frem til skel for hver enkelt parcel. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### Afmærkning af parcellerne

De enkelte parceller afmærkes med skel-pæle. Den der flytter, borttager eller ødelægger et skelmærke er forpligtet til at betale udgifterne ved dets genanbringelse, og kan idømmes bøde.

#### 5. Adgangsvej og Parkering

Ved salg af 1. parcel etableres byggepladsvej i byggeperioden dvs. i reduceret bredde og kun udlagt med asfaltbærelag.

Ved byggeriernes færdiggørelse sættes kantsten, lægges fortov, kantfyldte og udlægges slidlag.

Alle parceller forsynes med kloak, vand, varme, el, telefon mv. Inden vejen anlægges.

Detaljeret tidsplan udarbejdes ved 1. solgt parcel.

Den eksisterende stikvej fra Brentedalen udlægges til offentlig vej, og som fordelingsvej til byggegrundene. På stikvej fra Brentedalen

skal der etableres offentlige parkeringspladser jfr. kortbilag 1.

De vejarbejder, herunder de nævnte offentlige parkeringspladser, som er påkrævede for at udnytte ejendommene til boligformål,

udføres og bekostes af sælger. Kommunen står som for den fremtidige vejvedligeholdelse. Køber forestår dog selv for al vedligeholdelse af egne p-pladser markeret på kortbilag 1.

#### 6. Bebyggelsen

Jfr. rammebestemmelserne for 5.B.1 for Tranegilde er området udlagt til bolig formål med åben-lav bebyggelse, en bebyggelsesprocenten på 30, max bygningshøjde 8,5 meter og max antal højde 1½ etager. Bebyggelsen skal harmonere med landsbyens karakter, idet det eksisterende bybillede og ældre bevaringsværdig beplantning og fredskov skal bevares i henhold til lokalplan 1.63. Tranegilde Landsby ligger i et område der i Kommuneplan 2009 er udpeget som område med kulturhistorisk værdi og et område med landskabelige værdier.

#### 7. Forurening

Ishøj Kommune oplyser, at den solgte ejendom Ishøj Kommune bekendt ikke er forurenet.

Ved forurening forstås indhold af olie-, benzol-, kemikalie- og/eller tungmetalrester i jorden, som overstiger jordkvalitetskriterierne for den påtænkte anvendelse af jorden i Miljøstyrelsens, på udstykningstidspunktet, gældende liste over kvalitetskriterier for jord. Forekomster af marksten, murbrokker, beton, metal, glas o. lign., der er inaktive i forhold udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem anses ikke for forurening. Forekomst af større mængde (>250 kg.) asbestholdig etemit i jorden anses dog for forurening.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse af parcellen forud for købet.

Såfremt parcellen i forbindelse med gennemførelse af byggeriet viser sig forurenet, er køber forpligtet til omgående at orientere sælger herom således at det kan blive bestemt, hvorledes fjernelse af forurenet jord og reetablering skal finde sted i overensstemmelse med miljømyndighedernes anvisninger.

Sælger kan fastholde handelen mod at afhjælpe forureningen således at parcellen ikke vil blive registreret som forurenet. Hvis sælger vælger at afhjælpe forureningen, og dette medfører væsentlig forsinkelse for købers byggeri, kan køber dog vælge at hæve handlen. Køber har 14 dages frist til at hæve handlen fra modtagelsen af sælgers tilbud om afhjælpning. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Hvis sælger vælger at tilbyde forholdsmæssigt afslag i købesummen, og køber ikke er tilfreds med størrelsen heraf, har køber 14 dages frist til skriftligt at hæve handlen. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Såfremt køber vælger at træde tilbage fra handlen udleveres kopi af alt materiale i forbindelse med forureningsundersøgelsen til sælger. Omkostningerne i forbindelse med undersøgelse af påviselig forurening afholdes af køber.

Området er områdeklassificeret efter jordforureningslovens §50a. Enhver der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

8. Fundering og piloteringsudgifter  
Ishøj Kommune har ikke kendskab til særlige jordbundsforhold i området, som gør det nødvendigt med ekstra ordinære funderingsforanstaltninger ved nybyggeri.

Der er ikke foretaget jordbundsundersøgelse af parcellen forud for købet.

Køber har ret til for egen regning at foretage geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene med henblik på undersøgelse af jordens bæreevne. Viser en sådan geoteknisk undersøgelse, at det planlagte byggeri eller den planlagte byggemodning kræver pilotering eller tilsvarende ekstrafundering, kan køber træde tilbage fra aftalen ved skriftlig meddelelse herom til Ishøj Kommune bilagt den geotekniske undersøgelse, der skal være Ishøj Kommune i hænde senest to måneder efter ejendommens overtagelse. Såfremt en sådan skriftlig meddelelse ikke fremkommer til Ishøj Kommune inden udløbet af den nævnte frist, kan køber ikke gøre krav gældende mod Ishøj Kommune i anledning af, at der måtte være behov for pilotering eller anden ekstrafundering af grunden, som køber ikke har måttet påregne ved købet af ejendommen.

Køber kan dog ikke træde tilbage fra købet, såfremt Ishøj Kommune inden tre uger fra modtagelsen af købers skriftlige meddelelse om det dokumenterede behov for ekstrafundering, tilbyder køber, at Ishøj Kommune vil betale de dokumenterede meromkostninger, der vil påløbe til den nødvendige ekstrafundering af byggeriet/byggemodningen i forhold til det, som køber har måttet påregne ved købet af ejendommen. Hvis køber træder tilbage fra handlen og Ishøj Kommune ikke inden for nævnte frist har givet meddelelse om, at ville betale de dokumenterede meromkostninger til ekstrafunderingen, er Ishøj Kommune forpligtet til straks og senest 14 dage fra modtagelsen af købers meddelelse om behovet for ekstrafundering at tilbagebetale den i § 6 nævnte købesum med tillæg af renter, 2% p.a. fra købesummens betaling til Ishøj Kommune og indtil tilbagebetalingen af købesummen til køber. Hver part bærer i så fald egne omkostninger afholdt i anledning af købet og ingen af parterne kan gøre krav gældende på erstatning fra den anden part.

Hvis funderingsproblemet er lokalt, er parterne dog enige om, at man vil forhandle om mulighederne for at undgå meromkostninger til ekstrafundering og/eller pilotering ved en omplacering af det planlagte byggeri inden for lokalplanens byggefelt og/eller undersøge, om købet kan gennemføres mod et forholdsmæssigt afslag i købesummen for eventuelle reducerede byggemuligheder.

#### 9. Arkæologi

Der er ikke foretaget arkæologisk undersøgelse af parcellen forud for købet.

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på parcellen vil, de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Sælger foranlediger undersøgelse af fortidsminder.

Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, Kroppedals Alle 9, 2630 Taastrup, tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der i forbindelse med udnyttelsen af parcellen findes fortidsminder.

#### 10. Overtagelsen

Parcellen overtages på den dato, hvor Ishøj Kommunes skriftlige accept af købsaftale.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende parcellens indtægter og udgifter. Saldoen betales kontant på anfordring.

Så længe parcellerne ikke er udstykket og selvstændigt vurderet til ejendomsværdi, betaler køber en forholdsmæssig andel af ejendomsskatterne på den enkelte parcel, beregnet efter parcellens andel af den samlede ejendomsværdivurdering. Ishøj Kommune fremsender regning herfor.

#### 11. Ejendommens købesum

Ved underskrift på Købsaftale deponerer køber købesummen i anerkendt pengeinstitut over for Ishøj Kommune for betalingen af den kontante købesum. Den deponerede købesum tilfalder Ishøj Kommune når købsaftale for parcellen foreligger tinglyst anmærkningsfrit. Købesummen forrentes med den i renteloven fastsatte rente fra overtagelsesdagen, indtil købesummens frigivelse til Ishøj Kommune.

#### 12 Tinglysning og servitutter

Kort og Matrikel Styrelsen bemyndiges samtidig hermed på anmelderens vegne at fremsende dette overdragelsesdokument til endelig tinglysning når arealoverdragelsen er registreret på matriklen. Handelen sker på de vilkår som angivet i udbudsvilkårene

Ishøj Kommune er påtaleberettiget på disse bestemmelser.

#### 13. Diverse erklæringer



1. Under henvisning til lovbekendtgørelse 2007, nr. 785 om lov om sommerhuse og camping mv. med senere ændringer, erklærer køber, at ejendommen er erhvervet med henblik på opførelse af helårsboliger og er derfor ikke omfattet af lovens § 1.

2. Parterne erklærer endvidere på tro og love af stempelhensyn, at købesummen for delarealet ikke er mindre end delarealets værdi i handel og vandel. Parterne henviser i den forbindelse til, at handelen har fundet sted med respekt af de forpligtelser, som følger af Indenrigsministeriets Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

#### 14. Fortrydelsesret

Køber kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af en parcel, hvis de efterfølgende betingelser opfyldes.

##### Fortrydelsesfrist:

Hvis køber fortryder sit køb, skal køber give sælger skriftlig besked om det inden 6 hverdage. Fristen på de 6 hverdage regnes fra den dag sælgers accept er meddelt køber. Hverdage omfatter ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. Skriftlig besked, om at køber fortryder købet, skal være kommet frem til sælger inden fristens udløb.

##### Betaling af godtgørelse til sælger

Hvis køber fortryder købet, skal køber betale et beløb på 100.000 til sælger. Beløbet skal være betalt inden for fortrydelsesfristen på 6 hverdage.

#### 15. Tinglysning af købsaftale

Parterne er forpligtet til at medvirke til, at Købers ret over ejendommen tinglyses efter underskrivelsen af købsaftale. Til brug for tinglysningen forpligter Parterne sig til at underskrive de evt. nødvendige tinglysningsfuldmagter og andre dokumenter til brug for tinglysningen af indholdet af købsaftale eller tiltræde tinglysningen i det digitale tinglysningssystem via digital signatur.

Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handelen i det digitale tinglysningssystem.

Så snart parcellen er matrikulært udstykket, er køber forpligtet til at tage adkomst på parcellen.

#### 16. Omkostninger

Alle omkostninger ved udarbejdelsen af nærværende salgsvilkår samt annoncering af parcellerne afholdes af sælger.

Alle omkostninger forbundet med berigtigelse af ejendomskøbet, herunder fast og variabel registreringsafgift samt salær til købers advokat, betales af køber.

I Estate arbejder vi målrettet med, at levere den bedste kvalitet til vores kunder. Kundetilfredshedsmålinger er en naturlig del af kædens kvalitetsarbejde. Med underskrift på nærværende aftale accepterer køber, at den/de angivne mailadresse(r) anvendes til kundeforsøg, og videresendes til Boligsiden til fremsendelse af spørgeskema vedr. tilfredshed med mægleren i forbindelse med ejendomshandlen.

Resultatet af tilfredshedsundersøgelserne indgår i Boligsidens "Find mægler-funktion" og sendes til mægler til orientering.

**17. Parternes pengeinstitutter**

Købers pengeinstitut: Jyske Bank A/S, Hovedvejen 99, 2600 Glostrup, Tlf. nr. 89 89 02 50,

Sælgers pengeinstitut: Nordea Bank Danmark A/S, Ishøj Afdeling, Ishøj Vestergade 8, 2635 Ishøj, Tlf. nr. 43 73 11 11,

**18. Købesummen**

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.195.000,00 pr. 25.03.2014  
skriver kroner \*\*EN\*EN\*NI\*FEM\*NUL\*NUL\*NUL\* 00/100

Købesummen berigtiges som følger

	Kontantværdi	Finansieret iflg. Handelsvilkår
<b>18.1. Udbetaling</b>		
18.1.1. 6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Reg.nr. 8117 Konto nr. 2177247	Kr. 60.000,00	
18.1.2. 0 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos	Kr. 0,00	
18.1.3. 14 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår af afsnit 19.	Kr. 1.135.000,00	
18.2. Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 20	Kr. 0,00	
18.3. Nuværende private pantebrev der overtages, overført fra afsnit 21	Kr. 0,00	
18.4. Ejerskiftelån, overført fra afsnit 22	Kr. 0,00	
18.5. Anden finansiering, overført fra afsnit 23	Kr. 0,00	
18.6. Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 24	Kr. 0,00	
<b>Købesum i alt</b>	<b>Kr. 1.195.000,00</b>	

18.7. Iflg. ovennævnte handelsvilkår udgør første års ydelser til prioriteter kr. 0,00

Standardbetingelserne i henhold til bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning fast ejendom § 23, stk. 2 nr. 5 er fraveget, idet det er aftalt, at depositar kan disponere over købesummen mod at indestå for, at retsanmærkningerne i skødet kan slettes jf. standardvilkår nedenfor.

Endvidere 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 22.

Når der ses bort fra de nævnte fravigelser gælder bestemmelsen i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2 nr. 4, hvorefter køber kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan gennemføres.

Køber gøres opmærksom på, at køber i henhold til bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom bærer den finansielle risiko, dvs. risikoen for at finansieringsvilkårene ændres p.g.a. renteændringer, straks fra 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 finansieringen er endelig fastsat.

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**

Ejendomsmæglerens modtagelse af deponerede midler

I henhold til Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom 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. Kontoen skal oprettes i sælgers

navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen. Ejendomsmægleren fremsender senest 8 dage 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 pantebrev mv.

#### Sælgers krav om deponering

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

#### Misligholdelse

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 18.1.1. og 18.1.2. er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

#### Renter og gebyrer

Såfremt intet andet fremgår af købsaftalens afsnit 16, finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse.

Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter.

Renter af deponeringsbeløb i henhold til punkt 18.1.1. og 18.1.2. tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende 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, den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1, beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

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 Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet.

#### Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 18.1.2. og 18.1.3. 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 punkt 18.1.1. 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 vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning.

#### Købers misligholdelse:

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af sælger som misligholdt af køber, vil deponerede beløb 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.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 18.1.2. og 18.1.3. er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor 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,
- c) sælge sælgerpantebrev eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebrev, da at disponere over provenuet af et sådant salg samt
- d) at disponere over beløb under punkt 18.1.1. i købsaftalen i rækkefølgen a) – c).

#### Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

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, dog tidligst på overtagelsesdagen. Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover jf. afsnit 22. Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 16, og betingelserne herfor er opfyldt.

#### 19. Garanti for kontante betalinger

##### Garantistiller og garantitext

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, hvorfor disse vilkår er gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 16.

##### Sælgers krav om garanti

Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og fremsendes til dennes pengeinstitut, samt kopi til sælgers ejendomsmægler.

##### Deponering af garantisummen

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut jf. afsnit 18, på overtagedesdagen ifølge denne købsaftale. Såfremt overtagedesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagedesdagen.

##### Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens afsnit 18.

##### Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt iht. afsnit 18.1.3., er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

#### 27. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 25.03.2014. 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 13 sider. Herudover har køber modtaget "Oplysning om fortrydelsesret".

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

#### 28. 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 18 sket afvigelser til kravene i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 23 til standardkøbsaftaler. Tilsvarende gør sig gældende i de tilfælde, hvor købsaftalen omfatter afsnit 22.

#### 29. Parternes accept og underskrifter

##### Legitimation

Parterne er gjort opmærksom på at ejendomsmægleren i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.

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.

##### Videregivelse og behandling af oplysninger.

Parterne gøres opmærksom 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.

Parterne gøres endvidere opmærksom 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 mv., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, fx 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.

##### Samtykke til videregivelse og behandling af oplysninger via digital kommunikationsplatform

Parterne giver ved deres underskrift af nærværende aftale herved samtykke til at samtlige oplysninger, som fremgår af købsaftalen og alle øvrige nødvendige oplysninger til gennemførelse og finansiering af handlen (fx oplysningerne om garanti, konti, restgæld, gældsøvertagelse, transporter og ejendomsoplysninger) kan behandles, videregives og udveksles digitalt mellem parternes rådgivere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter via e-nettets digitale kommunikationsplatform "Ejendomshandelsproces" med det formål, at ejendomshandlen kan gennemføres digitalt. Tilsvarende giver parterne 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.

**Hverdage**

I nærværende købsaftale tolkes hverdage i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2, således anses lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

**Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:**

1. at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,
2. at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,
3. at ejendomsmægleren er forpligtet til at forelægge eventuelle andre tilbud for sælger, indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter,
4. at det står sælger frit at vælge, 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 i en lukket kuvert,
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 16. 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 16. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

Dato ISHØJ BYRÅD  
Sælger P.b.v. iht. underskriftsbemyndigelse  
af den 10. december 2013  
Navn Ole Bjørstorp Ishøj kommune  
Cvr-nr Ole Bjørstorp borgmester  
Sælger/sælgers ægtefælle Anders Hvid Jensen kommunaldirektør  
Navn

Dato 28/4-2014  
Køber  
Navn Klaus Uno Vive Seidler  
Køber  
Navn Anne-Marie Elgaard Seidler

Sælgers ny adresse