

Sag nr./ref.:

Dansk Ejendomsmæglerforening - side

### 9. Frigivelse af deponerede beløb

Når aftalen er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse og købsprisen m.v. er indbetalt til foreningen, afregnes købsprisen til sælger med fradrag af foreningens tilgodehavender, eventuelle pantehæftelser som ikke skal overtages og eventuelt depositum for varmeeftbetaling m.v. i overensstemmelse med foreningens regler.

Forinden frigivelse fratrækkes desuden salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler.

Sælger giver ved sin underskrift på nærværende købsaftale den medvirkende ejendomsmægler transport i det hos andelsboligforeningen deponerede beløb for kr. 44.080,-, hvilket beløb udgør ejendomsmæglerens tilgodehavende som følge af handlen.

Andelsboligforeningen bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have noteret transporten og at beløbet vil blive udbetalt til ejendomsmægleren, såfremt der er dækning hertil i provenuet.

### 10. Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

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

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

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 tilknytning til omsætning af fast ejendom  Ja  Nej

Hvis ja, hvilke:

Salg af pantebrev og rabat på annoncering i Lørdagsavisen, Køge.

#### Byggeteknisk gennemgang

Parterne er gjort bekendt med, at den ansvarsfraskrivelsesmulighed, der findes for villaer o.lign., jf. lovebekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kap. 1, ikke gælder for andelsboliger. Parterne er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

#### Energimærkning

Andelsboligforeninger har pligt til at lade energimærkning udarbejde hvert 5. år, såfremt ejendommen er større end 1.500 m<sup>2</sup>. Sælgere af andelsboliger er ikke omfattet af pligten til at udlevere energimærkning til køber i henhold til lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger.

#### 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 og er blevet opfordret til at konsultere egen rådgiver i forbindelse med handlen.

### 11. Sælgers forpligtelser

Samtidig med underskrift af nærværende købsaftale opsiger sælger eventuel boligaftale med andelsboligforeningen, betinget af andelsboligforeningens godkendelse af købsaftalen samt dennes opfyldelse. Andelsboligen fraflyttes senest på overtagelsesdagen kl. 12, og afleveres i ryddeliggjort stand.

Såfremt el, vand, spildevand og varme afregnes efter forbrug, foranlediger sælger de pågældende målere aflæst på overtagelsesdagen og forbruget afregnet direkte med det pågældende forsyningselskab eller andelsboligforeningen. Ligeledes fremsender sælger senest på overtagelsesdagen, oplysning om den nye ejer til forsyningselskaberne. Sælger betaler forbruget frem til overtagelsesdagen og køber betaler fra overtagelsesdagen.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af enhver art.

Formular nr. 26.103 NOVEMBER 2007

Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening - DEBO ApS COPYRIGHT

**9. Overtagelse, aflevering og risikoovergang**

Sælger afleverer andelsboligen i ryddeliggjort stand kl. 12 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt evt. forbrugsmålere aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, samt brugsanvisninger til hårde hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes.

Sælger vedligeholder andelsboligen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

**Risikoovergang**

Køber overtager risikoen for andelsboligen 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.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen fra overtagelsesdagen.

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

- alle betingelser vedr. evt. debitorgodkendelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponering og garantistillelser være opfyldt
- de køberens påhvilende handelsomkostninger, herunder betalinger til andelsboligforeningen være betalt eller deponeret
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

**Sælger eller dennes rådgiver**

- foranlediger, hvis det fremgår af foreningens vedtægter, at andelsboligen besigtiges af foreningens bestyrelse, inden købers overtagelse
- meddeler ejerskifte og måleraflæsninger til forsyningsselskaberne, hvorefter forbruget afregnes direkte med det pågældende forsyningsselskab/andelsboligforeningen

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor andels forsyningsselskaber.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af enhver art.

**10. Rådgivning**

Købers rådgiver(e): **Tilkommer, , , ,**

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

**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 og er blevet opfordret til at konsultere egen rådgiver i forbindelse med handlen.

**11. Parterne****Vedr. andelsboligforeningens evt. overdragelsesformular**

Parterne er, hvis andelsboligforeningen kræver deres egen overdragelsesformular anvendt, forpligtet til på anfordring at underskrive denne, med mindre der fremgår forhold heraf, som væsentligt adskiller sig fra vilkårene i nærværende aftale. Såfremt andelsboligforeningen kræver deres egen overdragelsesformular anvendt i handlen, udgør det samlede aftalegrundlag nærværende købsaftale samt foreningens overdragelsesformular. Såfremt bestemmelserne i foreningens overdragelsesformular afviger fra bestemmelserne i nærværende købsaftale, er det bestemmelserne i foreningens overdragelsesformular der går forud. Dette gælder dog kun såfremt bestemmelserne i foreningens formular ikke er i strid med gældende lovgivning. Medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for indholdet af foreningens formular.

**Sælgers pligter**

I forbindelse med fremsendelse af nærværende købsaftale opsiges sælger herved eventuel boligaftale med andelsboligforeningen, betinget af andelsboligforeningens godkendelse af købsaftalen samt dennes opfyldelse.

Sælger sørger for at andelsboligen leveres fri for evt. tinglyst pant til sikkerhed for et eller flere af sælger optaget lån, som ikke skal overtages af køber i forbindelse med nærværende handel.

**Købers pligter**

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/eller i pengeinstitut med:

solidarisk hæftelse \_\_\_ Ja  Nej / pro rata hæftelse  Ja \_\_\_ Nej

## 7. STANDARDBESTEMMELSER FOR SALG AF ANDELSBOLIGHEDER

### 7.1 ANDELSBOLIGEN

Andelsboligen sælges som den er og forefindes og beset af køberen med den sælger tilhørende andel i andelsboligforeningens formue, de i lejlighedens udførte individuelle forbedringer og det medfølgende løsøre i h.t. til nærværende købsaftale. Med medlemskabet i andelsboligforeningen følger brugsret og brugspligt til andelsboligen. Andelsboligen 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. Såfremt køberen ikke har beset andelsboligen inden købsaftalens underskrift, påtager køber sig den fulde risiko herfor, idet sælger ikke hæfter over for køber for forhold, som køber umiddelbart ved en besigtigelse har kunnet konstatere.

### 7.2 OVERTAGELSESDAG - RISIKOENS OVERGANG

Sælger afleverer andelsboligen i ryddet og rengjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Det påhviler sælger at sørge for at der sker aflæsning.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af nogen art.

Køber overtager risikoen for andelsboligen på overtagelsesdagen. Såfremt ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens indgåelse. Køber er da berettiget til at deltage i erstatningen fra brandforsikringen gennem andelsboligforeningen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgæede handel.

Såfremt køber efter aftale mellem parterne får adgang til at disponere over andelsboligen før overtagelsesdagen, overgår risikoen for andelsboligen på dispositionsdagen, ligesom aflæsning af forbrugsmålere, og evt. oliebeholdning sker på denne dag.

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

### 7.3 ACCEPT

Ved nærværende købsaftale indgår parterne aftale om overdragelse af den ovennævnte ejendom. Aftalen indgås ved parternes underskrift på købsaftalen. Indtil begge parter underskrift foreligger, skal dokumentet betragtes som et tilbud, der bortfalder, såfremt det ikke er accepteret inden for den frist, der er anført i købsaftalen.

### 7.4 BETINGELSER

Det er en betingelse for parternes aftale, at andelsboligforeningens bestyrelse kan godkende overdragelsen og købesummen. Såfremt andelsboligforeningens bestyrelse ikke kan godkende købesummen som følge af, at denne overstiger den lovlige maksimalpris, bortfalder købsaftalen ikke, men købesummen nedsættes til det beløb, som andelsboligforeningens bestyrelse maksimalt kan godkende. Såfremt nedsættelsen skyldes forhold vedrørende foreningen, forbedringer eller tilbehør, som køber ikke er gjort bekendt med ved nærværende aftale, kan køber dog vælge at træde tilbage fra aftalen.

Såfremt andelsboligforeningens vedtægter indeholder bestemmelser om forkøbsret for de øvrige andelshavere, er det endvidere en betingelse, at denne forkøbsret ikke gøres gældende.

### 7.5 BYRDER OG SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

### 7.6 TILBEHØR

Med andelsboligen følger alle hvidevarer, sanitet, køkkenallemøbler, fastmonteret badeværelsesudstyr, herunder spejle og hylder, faste indvendige og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere og antenner, medmindre effekterne er udtrykkeligt undtaget i købsaftalen. Parabolantennetæpper, der ikke indgår som et led i gulvkonstruktionen og gardiner medfølger dog ikke, medmindre dette er aftalt i købsaftalen.

### 7.7 SÆLGERS OPLYSNINGER

Sælger har pligt til at oplyse køber om forhold vedrørende andelsboligen, som sælger kender eller burde kende, og som må antages at have betydning for køber, herunder f.eks. fejl og mangler, utinglyste rettigheder, verserende sager, planlagte projekter i ejendommen eller lignende.

Såfremt sælger har kendskab til sådanne forhold, bør disse af bevismæssige årsager oplyses i nærværende købsaftale under særlige bestemmelser, idet sælger i modsat fald risikerer at blive erstatningsansvarlig for de pågældende forhold.

### 7.8 KØBESUMMENS BERIGTIGELSE

Købesummen berigtiges kontant. Køber er dog berettiget til at forlange garanti fra andelsboligforeningen, i det omfang det er anført i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 12.

Køber bærer selv den fulde risiko for, at køber kan opnå den forventede finansiering.