

KØBSAFTALE VEDRØRENDE KOLONIHAVEHUS



Købers eksemplar
Sælgers eksemplar
Haveforeningens eksemplar

Haveforeningens navn: **Haveforeningen Kildebo**
Matr.nr.: **49A** Ejerlav:

Overdragelsen vedrører et kolonihavehus på et ikke særskilt matrikuleret havelod.

Havelod nr./bygning nr./andelsnr.
Beliggende på (vej/sti nr.)

Underskrevne

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut
(indsæt bank,
kontonummer,
kontaktperson og
mailadresse)

(herefter benævnt: ”sælger”)

Sælger herved til medunderskrevne

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut
(indsæt bank,
kontonummer,
kontaktperson og
mailadresse)

(herefter benævnt: ”køber”)

Sælger og køber benævnes samlet for ”Parterne”

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere



VILKÅR

§1

Aftaler vedr. kolonihavehuset/Det overdragne

- 1.1** Kolonihavehuset og anden bebyggelse på havelodden sælges som det er og forefindes på overdragelsesdagen og som besat af Køber.

Køber er oplyst om og accepterer, at vurderingsrapporten alene er udarbejdet til brug for fastsættelse af den maksimale salgspris. Rapporten beskriver ikke husets stand eller eventuelle fejl og mangler og har ikke virkning som en tilstandsrapport udarbejdet af en byggesagkyndig.

Køber er derfor forud for underskrift af denne købsaftale opfordret til at lade kolonihavehuset og dets installationer gennemgå af egen byggesagkyndig med henblik på at undersøge og fastslå kolonihavehusets stand.

- 1.2** Kolonihavehuset sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger og tidligere ejere. Der henvises til kolonihavehusets eventuelle blad i tingbogen samt til de gældende lokalplaner, deklARATIONER, vedtægter for haveforeningen og hovedlejekontrakt eller skøde. En evt. andel i haveforeningen sælges med samtlige de til andelen knyttede rettigheder og pligter.

I handlen medfølger alt løsøre i form af indbo og inventar, herunder haveredskaber og havemøbler.

Nej (gå til § 1.5)

Ja (Hvis ja, henvises der til vedlagte løsøreliste)

- 1.3** Sælger bekræfter, at medfølgende hårde hvidevarer og øvrigt løsøre afleveres gældfrit og i brugbar stand.

Ja (gå videre)

Nej Hvis delvist angiv evt. gæld eller fejl og mangler:

- 1.4** Køber og sælger har aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen skal udbedre mangler eller andet:

Nej (gå videre)

Ja Beskriv, hvad der skal udbedres:

- 1.5** Sælger bekræfter om kolonihavehuset

At der ikke Sælger bekendt har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved kolonihavehuset.

Ja (gå videre)

Nej Hvis nej, beskriv hvad der har været:

At der Sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved kolonihavehuset,

Ja (gå videre)



Nej Hvis nej, beskriv, hvad der er:

At der Sælger bekendt ikke er eller har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,
Ja (gå videre)
Nej Hvis nej, beskriv hvad der har været:

At kolonihavehuset og øvrige indretninger og installationer på havelodden er lovligt opført, indrettet og benyttet

Ja (gå videre)

Nej

Hvis nej, beskriv hvad der er ulovligt, og hvad der er aftalt i forhold til lovliggørelse, gerne med angivelse af en frist:

At krav fra foreningen om lovliggørelse af byggeri og/eller anden indretning eller forhold på havelodden er opfyldt

Ja (gå videre)

Nej

Hvis nej, beskriv hvad der er ulovligt, og hvad der er aftalt i forhold til lovliggørelse, gerne med angivelse af en frist:

Sælger oplyser:

At kolonihavehuset er tilsluttet offentlig kloak og renseanlæg

Ja

Nej

At kolonihavehuset er forsikret mod bygningsbrand ved policentr.
Forsikringsselskabets navn:

Eller

At kolonihavehuset er forsikret mod bygningsbrand via en kollektiv forsikring og at vilkår herfor kan indhentes hos foreningens bestyrelse

Ja

1.6 Køber bekræfter om kolonihavehuset

At hvis foreningens bestyrelse undtagelsesvist giver skriftligt samtykke til at Køber kan overtage pligten til at lovliggøre forhold i havens anlæg og bebyggelse fra Sælger, skal denne lovliggørelse være udført og godkendt af foreningens bestyrelse senest: **6 måneder** efter overtagelsesdagen.



At hvis lovliggørelsen ikke er udført inden denne frist, accepterer Køber, at foreningen kan vælge at lovliggøre forhold i havens anlæg og bebyggelse for Købers regning eller ekskludere Køber af foreningen uden yderligere varsel.

§ 2a

Aftaler vedr. ejerskab (adkomst) i kolonihavehuset

2a.1 Sælger bekræfter at være ejer af kolonihavehuset, og at der ikke er tinglyst adkomst til en tidligere ejer af kolonihavehuset.

Ja (gå til § 2b)

Nej

2a.2 Hvis der er svaret nej under 2a.1:

Såfremt det af tingbogen fremgår, at en anden end Sælger er ejer (adkomsthaver) til kolonihavehuset, er Sælger forpligtet til at sørge for, at tingbogen bliver rettet senest 4 uger efter overtagelsesdagen, så Købers adkomst kan tinglyses.

Som sikkerhed for Sælgers forpligtelse til at rette tingbogen, er haveforeningen, eller den der sørger for handlen, berettiget til at tilbageholde op til kr. 25.000,00 af købesummen, indtil Sælger dokumenterer, at tingbogens ejerforhold er rettet.

Omkostningerne ved Sælgers rettelse af tingbogen afholdes af Sælger. Omkostninger ved tinglysning af Købers ejerskab (adkomst) til kolonihavehuset afholdes af Køber.

§2b

Aftaler vedr. pant i kolonihavehuset

2b.1 Sælger oplyser og dokumenterer, at der **ikke** er tinglyst pant i kolonihavehuset, jfr. vedlagte tingbogsattest af **indsæt dato for tingbogsattest**

Ja (gå til § 3)

Eller

2b.2 Sælger oplyser, at der er **tinglyst pant i kolonihavehuset**.

Ja (udfyld § 2b.3.)

2b.3 Der er tinglyst pant i kolonihavehuset jf. vedlagte tingbogsattest af **indsæt dato for tingsbogsattest** og Sælger oplyser følgende herom:

Kolonihavehuset er på overdragelsestidspunktet behæftet med følgende tinglyste hæftelser:



1. Ejerpantebrev – meddeleleshaver – **indsæt panthaver** Kr. **00.000,00**
2. Evt. anden pantegæld indskrives på samme måde

Hæftelsen kan frigives/aflyses mod indbetaling af kr. **00.000,00**

Jfr. vedlagte skriftlige erklæring fra panthaver.

- 2b.4** Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at hvis en panthaver fremsætter begæring om salg af kolonihavehuset på tvangsauktion, **skal** haveforeningens bestyrelse ophæve Købers medlemskab af haveforeningen.

§3

Aftaler om anden gæld, kaution mv.

- 3.1** Uden for købesummen overtager Køber gældsposter eller kautionsforpligtelser

Nej (gå til § 3.4)

Ja Hvis ja, hvilke gældsposter:

Hvad der er aftalt om disse gældsposter:

- 3.2** Hvis foreningen har kautioneret for sælgers gæld, er Sælger forpligtet til at sikre og inden overtagelsesdagen dokumentere, at denne kaution bortfalder i forbindelse med handlen.

Hvis sælger har kautioneret for haveforeningens gæld, er haveforeningen forpligtet til at fremskaffe skriftlig dokumentation for sælgers frigørelse for denne kaution inden overtagelsesdagen.

- 3.3** Køber indtræder uden for købesummen i haveforeningens lån i realkreditinstitut og/eller bank:

Ja

Nej

Hvis ja sker indtrædelsen med Solidarisk hæfte pro rata hæftelse

Køber indtræder uden for købesummen som kautionist i haveforeningens lån i realkreditinstitut og/eller bank:

Ja

Nej

Det er en betingelse for Køber, at Køber har modtaget oplysninger om vilkårene for en sådan kautionsforpligtelse, herunder størrelsen af den gæld, der kautioneres for og kautionens hæftelsesform, inden købsaftalens underskrift. Haveforeningen er forpligtet til at fremskaffe sådanne oplysninger til Køber.

- 3.4** Endvidere bekræfter Sælger



At der ikke påhviler kolonihavehuset gæld, utinglyste rettigheder eller forpligtelser, transporter mv.:

Ja (gå videre)

Nej

Hvis nej, hvilke gældsposter mv. påhviler kolonihavehuset som overføres til køber:

At al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg eller anden gæld vedrørende kolonihavehuset er betalt i forbindelse med handlens afslutning,

Ja (gå videre)

Nej

Hvis nej, hvilke gældsposter mv. bliver ikke betalt og overføres til køber:

At der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder vedrørende kolonihavehuset, hvor udgifterne senere vil blive pålagt kolonihavehuset,

Ja (gå videre)

Nej

Hvis nej, hvilke udgifter vil senere blive pålagt kolonihavehuset og overført til køber:

§4

Aftaler om overtagelse af kolonihavehuset

- 4.1** Kolonihavehuset overtages af Køber den **2019, kl. 12.00**.
Køber får dispositionsret over kolonihavehuset fra den **2019**, fra hvilken dato risikoen for huset overgår til køber.
- 4.2** Hvis kolonihavehuset er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen for bygningerne 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.
- 4.3** Sælger skal vedligeholde kolonihavehuset forsvarligt indtil den dag, dispositionsretten overgår til Køber.
- 4.4** Sælger afleverer på overtagelsesdagen samtlige nøgler, tegninger af kolonihavehuset, byggetilladelser, brugsanvisninger til hvidevarer m.v., i det omfang disse findes.
- 4.5** Inden Køber kan disponere over kolonihavehuset, skal købesummen være indbetalt. Dette gælder, uanset om det sker før eller på overtagelsesdagen.
- 4.6** Sælger bekræfter med sin underskrift på købsaftalen, at lejemålet/brugsretten til havelodden er opsagt senest pr. overtagelsesdagen.

§5



Aftaler om refusion

- 5.1** På overtagelsesdagen laver Parterne i fællesskab en sædvanlig refusionsopgørelse. Saldo afregnes kontant direkte mellem Parterne.
- Parterne sørger i forening for aflæsning og afmåling vedrørende el, vand og varme m.v.
Parterne sørger endvidere for i forening at give forsyningsværkerne meddelelse om ejerskiftet.
- 5.2** Ydelser, der forfalder før eller på skæringsdagen og som alene vedrører Sælgers ejerperiode, betales af Sælger.
- 5.3** Køber kan ikke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav uden Sælgers samtykke.
- 5.4** Sælger sørger selv for afmelding af betalingservice vedrørende de udgifter på kolonihavehuset, der forfalder efter overtagelsesdagen (forfaldsdag og sidste rettidige indbetalingsdag er ikke nødvendigvis den samme).

§6

Aftaler om købesummen og dens betaling (berigtigelse)

- 6.1** Køber er oplyst om, at foreningen, som medlem af Kolonihaveforbundet, er underlagt en række bestemmelser, som er gældende for kolonihavehuse, herunder prisfastsættelsen.
- 6.2** Den maksimale salgspris som have og bebyggelse lovligt kan sælges/overdrages til er:

Samlet vurdering, jfr. vurderingsrapport	kr.	
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi, jfr. vurderingsrapport	kr.	
Maksimal salgspris	kr.	0,00
Medfølgende løssøre i henhold til vedhæftet liste underskrevet af Køber og Sælger (må udgøre op til 20% af ”Samlet vurdering jfr. vurderingsrapport” dog maksimalt kr. 65.000).	kr.	0,00
Maksimal salgspris inkl. løssøre.	kr.	0,00
Evt. nedslag i prisen	kr.	
Købers overtagelse af Sælgers gæld	kr.	0,00
K Ø B E S U M	kr.	<u>0,00</u>



Hvis beløbet ikke allerede indgår i foreningsmæssig værdi eller andelsværdi, skal køber indbetale kr.:

for sælgers andel af en evt. etableringsudgift til det kollektive kloakanlæg.

6.3 Sælger garanterer, at købesummen er holdt indenfor den maksimalt tilladte salgspris for hus og eventuelt løsøre, og at Køber ikke har betalt beløb til Sælger ud over købesummen.

6.4 Købesummen betales kontant på følgende måde:

Købesum deponeres senest pr. **Klik eller tryk** for at angive en dato, som er sidste bankdag før overtagelsesdagen i **indsæt banknavn: indsæt bankoplysninger**.

KØBESUM I ALT kr. **0,00**

6.5 Købers deponering af købesummen sker på betingelse af, at et evt. pant anført i § 2b samt evt. anden pantegæld, der ikke skal overtages af Køber, aflyses af Sælger senest 4 uger efter overtagelsesdagen. Til sikkerhed herfor tilbageholdes i købesummen et beløb svarende til hovedstolen på det tinglyste pantebrev, indtil Sælger fremlægger dokumentation for aflysning af pant.

6.6 Eventuelle renter af de beløb, der er deponeret hos haveforeningen, tilfalder haveforeningen.

6.7 Som led i handelen skal haveforeningen, eller den som sørger for handlen, betale følgende ud af det deponerede beløb:

- a) evt. restancer og gæld til foreningen;
- b) beløb, som ifølge købsaftalen skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen;
- c) indfrielse og frigivelse/aflysning af pant angivet i § 2b med kr. **indsæt beløb**;
- d) indfrielse af de i § 3 anførte transportere, gæld eller hæftelser, der ikke skal overtages af Køber;
- e) omkostningerne ved handlen; samt
- f) evt. tilbageholde op til kr. 25.000,00 til Sælger fremlægger dokumentation for rettelse af ejerforhold i tingbogen, jfr. § 2a.

6.8 Det deponerede beløb kan tidligst frigives til Sælger, når den lovpligtige fortrydelsesret er udløbet og når betingelserne i pkt. 6.7 er opfyldt.



- 6.9 Ved en underskudshandel (hvor købesummen ikke kan dække betaling af de poster, der er nævnt i § 6.7) skal Sælger senest 10 hverdage før overtagelsesdagen indbetale det manglende beløb til foreningen/den der sørger for handlen.**

Hvis Sælger ikke senest på overtagelsesdagen skriftligt har dokumenteret, at dette er sket, kan Køber træde tilbage fra handlen ved skriftlig meddelelse herom. Meddelelse om dette skal være kommet frem til foreningen/den der sørger for handlen senest 3 hverdage efter at Køber bliver bekendt med, at Sælger ikke har indbetalt det manglende beløb.

§7

Individuelle aftaler (Her indsættes særskilt aftalte vilkår)

Indsæt tekst her

§8

Lejeaftale/brugsretsafale

- 8.1** Da overdragelsen omfatter en bygning på jord, som ikke er ejet af bygningens ejer, skal der ved siden af denne købsaftale udarbejdes en lejeaftale/brugsretsafale mellem køber og haveforeningen.
- 8.2** **Det er fra Købers side en betingelse for handlen, at der mellem Køber og haveforening indgås en lejeaftale om Købers leje af havelodden eller en brugsretsafale i andelsforeninger. Hvis en sådan aftale ikke foreligger i underskrevet stand senest på overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen uden omkostninger forbundet hermed.**



§9

Handlens gennemførelse og omkostninger herved

- 9.1** Gebyr til haveforeningen eller den som sørger for handlen er fastsat til kr. **500,00**
- 9.2** Haveforeningen eller den der sørger for handlen skal sørge for, at handlen gennemføres hurtigst muligt og således, at restkøbesummen kan frigives til Sælger senest 4 uger efter overtagelsesdagen, medmindre frigivelsen forsinkes som følge af Sælgers forhold.
- 9.3** Det er mellem Parterne aftalt, at omkostningerne ved handlens gennemførelse kr. **0,00** betales af:
Parterne med halvdelen til hver (sæt x hvis parterne deler udgifterne)
Sælger (sæt x hvis sælger betaler udgifterne)
- 9.4** Hver Part betaler omkostninger til egne rådgivere, herunder evt. advokat.
- 9.5** Der har ikke medvirket ejendomsmægler ved denne handel.

§10

Oplysninger fra Haveforeningen

Bestyrelsens oplysninger om særlige forhold – eks. grunden er under vand ved skybrud etc.

§11

Handlens dokumenter

- 11.1** Køber er underkastet Kolonihaveforbundets og Haveforeningens vedtægter og ordensregler samt den for området gældende lejeaftale, skøde og/eller deklaration/lokalplan om kolonihaveområdets anvendelse.

KØBSAFTALE VEDRØRENDE KOLONIHAVEHUS



11.2 Køber bekræfter ved sin underskrift at have modtaget følgende dokumenter:

- Haveforeningens vedtægter / ordens- og byggeregler.
- Lokalplan / Deklaration / Hovedlejekontrakt / Skøde
- Kolonihaveforbundets vurderingsregler
- Vurderingsrapport (Bemærk at den foretagne vurdering ikke kan sidestilles med en tilstandsrapport).
- Sælgers ejererklæring om installationers lovlighed
- ”Vejledning om køb og salg af kolonihavehus”
- Skriftlig oplysning om afløsning/indfrielse af pant, jfr. 2b.4.
- Vejledning til Køber og Sælger om vurdering

I øvrigt henvises til Kolonihaveforbundets hjemmeside: www.kolonihaveforbundet.dk, hvor yderligere oplysninger kan indhentes

11.3 De i 11.2 anførte dokumenter er en del af aftalegrundlaget, og køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale at have læst og forstået disse dokumenter.

11.4 Sælger bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale at have modtaget ”Vejledning om køb og salg af kolonihavehus” og at have læst og forstået dette dokument, som er en del af aftalegrundlaget.

Dato: 7. oktober 2019

Som køber:

Dato: 7. oktober 2019

Som sælger:

Underskrift

Underskrift

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed.

Navn:

Navn:

Fødselsdato:

Fødselsdato:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Personlig
underskrift:

Personlig
underskrift:

Haveforeningen bekræfter

- at køber er optaget som medlem af haveforeningen med rettigheder og pligter ifølge foreningens vedtægter og ordensregler,
- at køber har fået udleveret foreningens vedtægter og ordensregler samt de bestemmelser, haveforeningen i øvrigt er pålagt,
- at købesummen er fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler,

Side **11** af **12**

KØBSAFTALE VEDRØRENDE KOLONIHAVEVEHUS



- at køber bestyrelsen bekendt ikke har betalt beløb til sælger ud over vurderingsprisen,
- at en evt. foreningsmæssig værdi /andelsværdi er fastsat ud fra foreningens seneste årsregnskab på vurderingstidspunktet.

Ringsted, den 7. oktober 2019

På haveforeningens vegne

Underskrift