

## KØBSAFTALE

[Dette er ikke en standardkøbsaftale]

Ejerlejlighed nr. [indsæt] af matr.nr. 195c Ebeltoft Bygrunde

## Kontaktoplysninger:

<b>Køber(ne):</b>	[navn] [adresse] [postnummer og by] [tlf.] - [e-mail]  [navn] [adresse] [postnummer og by] [tlf.] - [e-mail]
<b>Sælger:</b>	Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS CVR-nr. 29310793 Rolighedsvej 36, 1.8240 Risskov
<b>Køber(ne)s advokat:</b>	[navn] [adresse] [postnummer og by] [tlf.] - [e-mail]
<b>Køber(ne)s pengeinstitut:</b>	[navn] [adresse] [postnummer og by] [kontaktperson], [tlf.] - [e-mail]
<b>Sælgers pengeinstitut:</b>	Ringkøbing Landbobank
<b>Sælgers Ejendomsmægler:</b>	Home Ebeltoft/Syddjurs Strandvejen 25C 8400 Ebeltoft 86341533 - <a href="mailto:ebeltoft@home.dk">ebeltoft@home.dk</a>  EDC AROS Ebeltoft Strandvejen 7 8400 Ebeltoft 86342700 - <a href="mailto:840@edc.dk">840@edc.dk</a>

<b>Sælgers advokat:</b>	DAHL Advokatpartnerselskab Mariane Thomsens Gade 4B, 9. 8000 Aarhus C Advokat Anette Kusk - 88919356 / 20280456 - <a href="mailto:ank@dahl.dk">ank@dahl.dk</a> Sagsbehandler Jane Kirk - 88919313 - <a href="mailto:jak@dahl.dk">jak@dahl.dk</a>
-------------------------	--

<b>MELLEM</b>	Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS CVR-nr. 29310793 Rolighedsvej 36, 1. 8240 Risskov (herefter benævnt "Sælger")
<b>OG</b>	[indsæt]
	[indsæt]
	[indsæt]
	[indsæt]
	[indsæt]
	[indsæt]
	[indsæt]
	(herefter benævnt "Køber")
	er d.d. indgået aftale om køb af
	Ejerlejlighed nr. [indsæt] af matr.nr. 195c Ebeltoft Bygrunde

- 1.1 Der vil af Sælger på overtagesdagen blive udleveret en nøglefærdig ejerlejlighed i en nyopført bygning på ejendommen matr.nr. 195c Ebeltoft Bygrunde (herefter Hovedejendommen") med et tinglyst areal på [indsæt] m<sup>2</sup> og et BBR-areal på [indsæt] m<sup>2</sup> samt depotrum nr. [indsæt] og et tinglyst fordelingstal på [indsæt], jf. foreløbig anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder udarbejdet af Aakjær Landinspektører, der vedlægges som **bilag 1.1a**. Hovedejendommens grundareal udgør 8.541 m<sup>2</sup>, jf. vedhæftede rids udarbejdet af Aakjær Landinspektører, **bilag 1.1b**. Foreløbig beregning af bygningsarealer udarbejdet af Aakjær Landinspektører er vedlagt som **bilag 1.1c**.
- 1.2 Ved BBR-areal forstås bruttoetageareal for den enkelte ejerlejlighed opgjort i henhold til "BBR-instruksen" (Bekendtgørelse nr. 311 af 27.6.1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler) med tillæg af ejerlejlighedens ligelige andel af det fælles adgangsareal, altangange og installations- og elevatorskakke, jf. bilag 1.a.
- 1.3 Ved tinglyst areal forstås bruttoetageareal for den enkelte ejerlejlighed opgjort i henhold til Cirkulære nr. 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og om boligfællesskaber. Det tinglyste areal er ekskl. åbne altaner og terrasser, åbne indgangspartier og porte m.v., og indeholder således ikke tillæg af andel af fællesarealer.
- 1.4 Ejerlejlighedens endelige tinglyste areal og fordelingstal vil fremgå af den endelige ejerlejlighedsopdeling af Hovedejendommen, som Køber er forpligtet til at acceptere, ligesom Køber er forpligtet til at acceptere ejerlejlighedens endelige BBR-areal. Når opførelsen af

ejerlejligheder er nået så langt, at landinspektøren kan foretage opmåling, opdeles ejendommen i ejerlejligheder. Nummereringen af ejerlejlighederne er derfor foreløbig, og ændringer kan forekomme.

- 1.5 Køber kan ikke, bortset fra hvad der følger nedenfor af punkt 1.6 - 1.11, rette krav mod Sælger som følge af ændringer i ejerlejlighedens endelige areal, det være sig tinglyst areal og/eller BBR-areal, set i forhold til ejerlejlighedens forventede areal. Tilsvarende gælder for ændringer i størrelsen af depotrum og altanernes areal.
- 1.6 Ændringer i ejerlejlighedens tinglyste areal til beboelse medfører ikke ret til ændringer i købesummen, såfremt afvigelsen er mindre end 3 %, set i forhold til det i punkt 1.1 forventede tinglyste areal. Dette omfatter dog ikke eventuelle ændringer i det til ejerlejligheden tilhørende depotrum, da prisen ikke reguleres ved afvigelser i depotrummets størrelse jf. punkt 2.6.
- 1.7 Formindskes ejerlejlighedens endelige tinglyste areal til beboelse med 3 % eller mere, set i forhold til det i punkt 1.1 forventede tinglyste areal til beboelse, er Sælger forpligtet til at regulere købesummen med den aftalte pris pr. m<sup>2</sup> tinglyst areal for den del af arealafvigelsen, som overstiger 3 %.
- 1.8 Såfremt ejerlejlighedens endelige tinglyste areal til beboelse formindskes med 5 % eller mere, set i forhold til det i punkt 1.1 forventede tinglyste areal til beboelse, har Køber ret til at træde tilbage fra handlen.
- 1.9 Forøges ejerlejlighedens tinglyste areal til beboelse med 3 % eller mere, set i forhold til det i punkt 1.1 forventede tinglyste areal til beboelse, kan Sælger forhøje købesummen med den aftalte pris pr. m<sup>2</sup> tinglyst areal til beboelse for den del af arealafvigelsen, som overstiger 3 %. Hvis Sælger forhøjer købesummen, har Køber ret til at træde tilbage fra handlen.
- 1.10 Måtte Køber ønske at benytte sig af retten til at træde tilbage fra handlen, jf. punkt 1.8 og 1.9, skal Sælger have modtaget Købers skriftlige meddelelse herom, senest 14 dage efter, at Køber har modtaget Sælgers meddelelse om arealafvigelsen eller meddelelse om, at købesummen forhøjes.
- 1.11 Købers tilbagetræden fra købsaftalen medfører alene, at parterne skal tilbagelevere de udvekslede ydelser, og ingen af parterne har i den anledning krav på erstatning, ligesom andre misligholdelsesbeføjelser ej heller kan gøres gældende.

## 2 PROJEKTBEKRIVELSE, PARKERING, DEPOTRUM OG BYGGESKADEFORSIKRING

- 2.1 Køber har fået udleveret salgsoptilling jf. bilag 2.1a og materialebeskrivelse, jf. bilag 2.1b. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.
- 2.2 Der etableres ~~68-65~~ stk. parkeringspladser på Hovedejendommen, jf. ~~ridssituationsplan~~, der vedlægges som bilag 2.2. ~~64-63~~ stk. af parkeringspladserne er almindelige parkeringspladser, og ~~4-2~~ stk. er parkeringspladser til handicapparkering.
- 2.3 Der medfølger til hver ejerlejlighed en eksklusiv brugsret til én opmærket parkeringsplads på terræn. Til ejerlejligheden medfølger parkeringsplads nr. [indsæt]. Der vil blive trukket tomrør fra Hovedejendommens måler til parkeringspladsen, så der er mulighed for at etablere sin egen

el ladestander på parkeringspladsen. De fælles parkeringspladser kan benyttes efter først til mølle-princippet.

- 2.4 Der etableres tillige cykelparkering på terræn på Hovedejendommen, jf. bilag 2.2. Cykelparkeringspladserne må benyttes af Ejerforeningen Ebeltoft Havnefronts medlemmer samt lejere og brugere af ejerlejlighederne, jf. punkt 11. Der tinglyses særskilt deklaration herom på Hovedejendommen og ejerlejlighederne.
- 2.5 På Hovedejendommen opføres to skure, hvori der opstilles en række renovationsbeholdere, jf. bilag 2.2, der kan benyttes af medlemmerne, lejere og brugere af Ejerforeningen Ebeltoft Havnefront. Retten til at have renovationsskuret m.v. placeret på Hovedejendommen vil blive sikret ved en deklaration, der tinglyses på Hovedejendommen.
- 2.6 Til hver ejerlejlighed medfølger et nummeret depotrum placeret i den enkelte bygnings kælder, [jf. bilag 2.6](#).
- 2.7 Sælger tegner i forbindelse med byggeriets færdiggørelse lovpligtig byggeskadeforsikring i medfør af Byggelovens § 25 A. Sælger sørger for behørig forsikring i byggeperioden, og tegner fra byggeriets færdigmelding og ibrugtagning sædvanlig bygningsforsikring.
- 2.8 Der tages forbehold for, at der på illustrationer kan være gengivet genstande, udstyr og indretninger, som ikke er standard. Visualiseringer og illustrationer er alene vejledende for det færdige resultat.
- 2.9 Køber er gjort bekendt med og accepterer, at der uden udgift for Køber kan forekomme ændringer i forhold til materialebeskrivelsen og salgsmaterialet som følge af konstruktions- og bygningsmæssige forhold. Ændringerne må ikke forringe kvaliteten af det samlede byggeri.
- 2.10 Køber gøres endvidere opmærksom på, at den endelige udformning af facader, herunder størrelser og placering af vinduer, altaner, lofter mv. kan ændres i mindre omfang. I den forbindelse gøres særligt opmærksom på, at tegninger og visualiseringer i projekt- og salgsmaterialet ikke er gældende som kontraktgrundlag, men alene er medtaget for at give en idé om Hovedejendommens og ejerlejlighedens udtryk. De er alene vejledende for det færdige resultat. Køber skal ligeledes acceptere mindre afvigelser i forhold til de tegninger, der udleveres i forbindelse med handlen. Køber accepterer ligeledes, at der kan være mindre afvigelser mellem de angivne mål og de faktiske forhold.

### 3 PLANER, KORTLÆGNING, OMRÅDEKLASSIFICERING OG TEKNISK FORSYNING

- 3.1 Køber er bekendt med den for ejerlejligheden gældende Lokalplan 321 vedrørende Centerområde og offentlige formål ved Strandvejen i Ebeltoft (herefter "**Lokalplanen**") samt tillæg nr. 58 til Ebeltoft Kommuneplan (herefter "**Kommuneplantillægget**") samt dispensation af 4. juli 2023 til Lokalplanen, der er vedlagt samlet som **bilag 3.1**.
- 3.2 Ejerlejligheden er beliggende i byzone. I henhold til de pr. 1. januar 2008 indførte regler, er byzone klassificeret som et område, der kan være lettere forurennet. Hovedejendommen er desuden kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven grundet tidligere anvendelse som gasværk og slagteri. Syddjurs Kommune skal forud for bebyggelse meddele en § 8 tilladelse til opførelse af ejerlejlighederne til beboelse. Meddelt § 8 tilladelse af 3. august 2023 vedlægges som **bilag 3.2**. § 8 tilladelsens vilkår vil blive tinglyst på Hovedejendommen og de enkelte ejerlejligheder.
- 3.3 Der henvises i øvrigt til oplysningerne om ejendommens forhold i ejendomsdatarapport med bilag, jf. **bilag 3.3**.

- 3.4 Køber er gjort bekendt med ejerlejlighedens forsyningsforhold, herunder at der er installeret selvstændig måler til el og varme samt bimålere til måling af forbrug af vand i ejerlejligheden. Sælger betaler samtlige tilslutningsafgifter hertil.
- 3.5 Der er sket tilslutning til kollektiv opvarmning, der leveres i form af fjernvarme.
- 3.6 Der bliver på bygningernes tag monteret solceller, der producerer el, der anvendes til belysning af fællesarealer, drift af elevatorer m.v., og hvor den overskydende el føres ud på elnettet. Solcelleanlægget overdrages vederlagsfrit til Ejerforeningen, der har pligten til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af anlægget.
- Der etableres tilslutningsadgang til Stofa fibernet i ejerlejligheden.
- 3.7 Køber accepterer, at denne selv skal bestille og betale for abonnement til telefon, bredbånd, fibernet og kabel-tv direkte hos udbyder.
- 3.8 Køber er bekendt med, at ejerlejligheden er beliggende i et område, som vil blive udbygget successivt i forbindelse med udviklingen af Ebeltoft Havnefront, og Køber accepterer de nødvendige gener, som dette medfører.
- 3.9 Køber er ligeledes bekendt med, at der vil blive etableret et kystsikringsanlæg ved havneområdet i Ebeltoft. Den strategisk-fysiske udviklingsplan "Klimarobust Kystkultur" vedlægges som bilag 3.9. Præsentationen er ikke gældende som kontraktgrundlag, men er alene medtaget for at give en idé om arealets udformning. Visualiseringer og illustrationer er således alene vejledende og uden ansvar for Sælger.

#### 4 OVERTAGELSESDAG OG RISIKOENS OVERGANG

- 4.1 Overtagelsesdagen er foreløbigt aftalt til den [blok nr. 1+2 1. januar 2026] [blok nr. 3+4 1. februar 2026] [blok nr. 5 1. april 2026].
- 4.2 Sælger er berettiget til at udskyde overtagelsesdagen fastsat i henhold til punkt 4.1 med op til 4 måneder. Nærværende ret bortfalder dog, såfremt Sælger ikke senest 4 måneder før overtagelsesdagen, fastsat i henhold til punkt 4.1, skriftligt har meddelt Køber, til hvilken dato, overtagelsesdagen udskydes. Sælger kan kun benytte denne mulighed en gang.
- 4.3 Ud over ovennævnte ret til udskydelse af overtagelsesdagen, er Sælger berettiget til yderligere at udskyde overtagelsesdagen som følge af forsinkelse på grund af:
- ændringer i arbejdets art og omfang krævet af Køber eller ændringer i arbejdets art og omfang, der er en følge af myndighedernes krav og ønsker, som ikke var kendte ved byggeriets opstart,
  - Købers forhold,
  - forbehold, der er opstået uden Sælgers skyld og over hvilke, Sælger ikke er herre, f.eks. krig, pandemi, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, tyveri eller hærværk m.v.
  - konstatering af fortidsminder og tilsvarende i grunden,
  - konstatering af, at grundens bæreevne nødvendiggør ekstra fundering og/eller pilotering, der ikke var forudsat af Sælger,
  - konstatering af jordforurening, som ikke var kendt ved byggeriets opstart,
  - nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,
  - offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Sælgers egne forhold,

- nødvendige tilladelser fra myndighederne til bygningens opførelse ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne.

Sælger er dog forpligtet til at søge eventuelle forsinkelser undgået og begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves af Sælger.

- 4.4 Sælger er berettiget til at fremrykke overtagelsesdagen fastsat i henhold til punkt 4.1 med op til 2 måneder. Nærværende ret bortfalder dog, såfremt Sælger ikke senest 5 måneder før overtagelsesdagen, fastsat i henhold til punkt 4.1, skriftligt har meddelt Køber, til hvilken dato, overtagelsesdagen fremrykkes. Sælger kan kun benytte denne mulighed en gang.
- 4.5 Såfremt Ejendommen ikke er færdig pr. overtagelsesdagen, forpligtiger Sælger sig til at betale Køber en dagbod stor kr. 500,00 pr. arbejdsdag, overtagelsen bliver forsinket. Sælger bemyndiges til at give købsaftalen påtegning om endelig overtagelsesdag.
- 4.6 I tilfælde af brand inden overtagelsesdagen oppebærer Sælger den af forsikringsselskabet udbetalte assurancesum med henblik på ejerlejlighedens genopførelse. Køber er i så tilfælde forpligtet til at tåle, at overtagelsesdagen udskydes, indtil aflevering kan finde sted.
- 4.7 På overtagelsesdagen overtager Køber risikoen for skade på det solgte.
- 4.8 Køber tegner selv indboforsikring fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Sælger tegner for Ejerforeningen en sædvanlig bygnings- og brandforsikring for Hovedejendommen.
- 4.9 Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejerlejlighedens forsyningselskaber. Sælger sørger for aflæsning af målere og meddelelse om ejerskiftet til forsyningselskaberne. Køber skal dog selv tilmelde sig som bruger

## 5 REFUSION

- 5.1 Overtagelsesdagen er skæringsdag for ejerlejlighedens udgifter, herunder skatter og afgifter.
- 5.2 Køber betaler i forbindelse med ertæggelse af købesummen den faktiske grundskyld samt ejendomsbidrag efter fordelingstal fra overtagelsesdagen til og med det kalenderår, hvori ejerlejligheden overdrages, med et fast årligt beløb på indsæt kr. 173,00 pr. tinglyst antal m<sup>2</sup> for ejerlejligheden. Ejerforeningen opkræver herefter grundskyld og ejendomsbidrag for det kommende år efter fordelingstal, jf. punkt 9.2.
- 5.3 Køber betaler desuden fra overtagelsesdagen til Sælger bidrag til Ejerforeningen, jf. punkt 11.
- 5.4 Da der ikke Køber og Sælger bekendt pt. er yderligere udgifter vedrørende ejerlejligheden, der skal refunderes, udarbejdes der indtil videre ikke refusionsopgørelse. Måtte der senere vise sig udgifter, der skal refunderes, udarbejdes der i nødvendigt omfang en refusionsopgørelse.
- 5.5 I det tilfælde, at dispositionsdagen er før overtagelsesdagen, er det mellem parterne aftalt, at skæringsdagen for refusionsopgørelsen/betaling af grundskyld og ejendomsbidrag skal være dispositionsdagen. Køber afholder herudover alle forbrugsafgifter, herunder for vand, el og varme, antennebidrag og fællesudgifter (herunder kontingent til ejerforening) fra og med dispositionsdagen.

## 6 SKATTER M.V.

- 6.1 Indtil ejendommen (grunden) og ejerlejligheden er selvstændigt vurderet, og grundskyld og ejendomsbidrag m.v. er pålagt den opdelte ejerlejlighed, opkræver Sælger hos Ejerforeningen

formaterede: Dansk

formaterede: Dansk

de på Hovedejendommen inkl. vej og fællesarealer påhvilende grundskatter og øvrige afgifter. Beløbet vil efterfølgende blive opkrævet af Ejerforeningen hos medlemmerne af foreningen efter fordelingstal. Dog refunderes der i overdragelsesåret, jf. punkt 5.2, et fast beløb uanset størrelsen af grundskyld og ejendomsbidrag.

- 6.2 Så snart ejerlejligheden er selvstændig vurderet, sørger Køber for rettidig betaling af grundskyld m.v., der forfalder efter overtagelsesdagen. Dette gælder uanset, om Køber har modtaget opkrævninger herpå, idet bemærkes, at grundskyld vil blive opkrævet via forskudsopgørelsen.
- 6.3 **Ny vurderingslov og beskatningsaftale**
- 6.3.1 På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder ejendomsværdi og grundværdi, som anført i salgsopstillingen, anslået.
- 6.3.2 Grundværdien er anslået som en grundandel af den anslåede ejendomsværdi. Grundandelen er fastsat ~~ud fra sammenlignelige ejerlejligheder i området til 41% på baggrund af Skatteministeriets seneste offentliggjorte typeeksempler for Syddjurs Kommune – kategori "dyrere ejerlejligheder".~~  
~~Ejendomsvurderingen er sat til kontantprisen, hvorefter der er fratrukket 20% i henhold til Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip, jf. For at anslå beskatningsgrundlag for ejendomsværdibeskatning, er den anslåede ejendomsværdi tilbageregnet til 2002 ved hjælp af Boligmarkedsstatistikken fra Realkreditrådet for ejerlejligheder i Syddjurs Kommune, hvorefter denne værdi er fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip, jf. bilag 6.3.2.~~
- 6.3.3 ~~For at anslå beskatningsgrundlag for grundskyld, er den anslåede grundværdi justeret med den kommunespecifikke andel 0,532 for Syddjurs Kommune iht. ejendomsvurderingslovens bilag 1 og opreguleret som skattegrundlag til indeværende år, hvorefter denne værdi er fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Den i salgsopstillingen oplyste grundværdi er anslået ud fra sammenlignelige ejerlejligheder på Havnevej 8-10-12, 8400 Ebeltoft og oprundet til nærmeste hele kr. 500.000.~~
- 6.3.4 Beregninger, uddybende forklaringer m.v. er vedlagt købsaftalen som bilag.
- 6.3.5 Bemærk at de anslåede boligskatter i salgsopstillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må forventes afvigelser i forhold til en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil tage udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser i forhold til det i salgsopstillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.
- 6.3.6 Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller grundskyld før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Evt. tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsskat sker forventeligt overfor den aktuelle ejer på opkrævningstidspunktet, uanset at reguleringen vedrører en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at grundskyld og ejendomsbidrag hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, hvis ikke

dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

- 6.3.7 I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Vedrørende nærværende ejendom henvises til salgsopstillingen herom.
- 6.3.8 Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning i forhold til det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
- 6.3.9 Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).
- 6.3.10 Køber er forpligtet til at medvirke, hvis Sælger ønsker at klage over de videreførte ejendomsvurderinger i Sælgers ejertid.

## **7 SÆLGERS ERKLÆRINGER**

### **7.1 Sælger erklærer på overtagelsesdagen følgende:**

- at den på Hovedejendommen opførte bygning og ejerlejligheden med installationer vil være lovligt opført og indrettet,
- at der Sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejerlejligheden,
- at der ikke er pålignet ejerlejligheden gæld til vej, fortov, el, varme, vand, kloak, rensnings- og andre anlæg. Fremtidig pålignet gæld af denne art er Sælger uvedkommende, hvorved Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, der vil berøre ejerlejligheden fysisk eller økonomisk, og
- at der Sælger bekendt ikke påhviler ejerlejligheden utinglyste rettigheder eller forpligtelser.
- at Sælger ikke har begæret ejerlejligheden omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering, men at grundværdien er omberegnet som følge af, at ejendommen er en nyopstået ejendom.

## **8 AFLEVERING OG UDBEDRING AF MANGLER SAMT 1 OG 5 ÅRS GENNEMGANG**

- 8.1 Sælger indkalder med minimum 14 dages varsel til en gennemgang af ejerlejligheden, der afholdes senest 14 dage før overtagelsesdagen. Køber er forpligtet til at deltage i gennemgangen. Køber er berettiget til at medbringe egen rådgiver i forbindelse med gennemgangen, men Køber er ikke berettiget til at have egen byggerådgiver, der følger byggeriet.
- 8.2 I forbindelse med gennemgangen foretages registrering af eventuelle fejl og mangler, som nedfældes i en rapport. Sådanne eventuelle fejl og mangler afhjælpes af Sælger indenfor en frist, der fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Fristen aftales i forbindelse med gennemgangen, og det tilstræbes at afhjælpe eventuelle fejl og mangler før overtagelsesdagen med forbehold for leveringstid på materialer m.v.
- 8.3 Såfremt ejerlejligheden på tidspunktet for gennemgangen er behæftet med væsentlige mangler, der helt eller delvist forhindrer benyttelsen heraf, udskydes overtagelsesdagen, indtil ejerlejligheden kan overtages uden sådanne væsentlige mangler. Sælger indkalder Køber til en ny gennemgang, når Sælger har afhjulpet manglerne. Køber overtager ejerlejligheden i



umiddelbar forlængelse af den fornyede gennemgang, hvis de væsentlige mangler er afhjulpet, dog tidligst på overtagelsesdagen.

- 8.4 Hvis Køber ved gennemgangen påberåber sig væsentlige mangler ved ejerlejligheden, og Sælger ikke er enig i eksistensen heraf, skal Køber straks og senest inden 10 arbejdsdage foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om at få en opmand til at vurdere, jf. ABT18 § 66, hvorvidt der foreligger væsentlige mangler eller ej. Har Køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en opmand inden 10 arbejdsdage, skal manglen anses for uvæsentlig, og ejerlejligheden anses dermed for afleveret og overtaget af Køber.
- 8.5 Konstateres der ikke væsentlige mangler ved gennemgangen, er Køber forpligtet til straks at afgive en erklæring om, at denne overtager ejerlejligheden på overtagelsesdagen uden væsentlige mangler.
- 8.6 Overtages ejerlejligheden af Køber uden væsentlige mangler, og der mellem Køber og Sælger er enighed om eksistensen af en mangel og størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan dette beløb tilbageholdes i forbindelse med frigivelse af købesummen til Sælger.
- 8.7 Hvis Køber på overtagelsesdagen påberåber sig mangler ved ejerlejligheden, og Sælger ikke er enig i eksistensen heraf eller størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan Køber tilbageholde et rimeligt beløb, maksimalt svarende til udbedringsomkostningerne.
- 8.8 Køber skal herefter straks og senest inden 10 arbejdsdage foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om, at de mulige mangler og eventuelle udbedringsomkostninger vurderes af en opmand, jf. ABT18 § 66. Der kan herefter alene tilbageholdes et beløb svarende til opmandens vurdering. Har Køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en opmand inden 10 arbejdsdage, skal det af Køber tilbageholdte beløb frigives til Sælger i sin helhed. Vederlaget til opmanden fastsættes af Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, og det betales af den part, der i henhold til opmandens beslutning endeligt skal afholde udgifterne.
- 8.9 Et eventuelt tilbageholdt beløb skal frigives efterhånden, som manglerne afhjælpes, og skal altid stå i rimeligt forhold til de konstaterede mangler. Såfremt der mellem parterne måtte opstå uenighed om, hvor store dele af et tilbageholdt beløb, der skal frigives, er hver af parterne berettiget til at indsende en begæring til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om at få de resterende mangler og eventuelle udbedringsomkostninger vurderet af en opmand. Der kan herefter alene tilbageholdes et beløb svarende til opmandens vurdering. Omkostningerne herved fordeles som anført i punkt 8.7 in fine.
- 8.10 Afhjælpning af mangler, som Sælger er ansvarlig for, og som konstateres efter overtagelsesdagen, kan udskydes til afhjælpning af eventuelle mangler konstateret i forbindelse med 1-års-gennemgangen, jf. nedenfor, forudsat at manglen ikke forværres derved, og at udskydelsen ikke medfører væsentlige ulemper for Køber.
- 8.11 Omkring 1 år efter afleveringen af byggeriet fra Sælgers entreprenør til Sælger, indkalder Ejerforeningen Ebeltøft Havnefront Sælger til 1-års-gennemgang/1-års-eftersyn. Mangler, der påvises ved 1-års-gennemgangen, og som Sælger er ansvarlig for, skal afhjælpes vederlagsfrit af Sælger indenfor sædvanlig og rimelig tid.
- 8.12 Senest 5 år efter afleveringen af byggeriet fra Sælgers entreprenør til Sælger indkalder Ejerforeningen Ebeltøft Havnefront Sælger til 5-års-gennemgang/5-års-eftersyn. Mangler, der påvises ved 5-års-gennemgangen/5-års-eftersynet, og som Sælger er ansvarlig for, skal afhjælpes vederlagsfrit af Sælger indenfor sædvanlig og rimelig tid.
- 8.13 Vedrørende hårde hvidevarer overdrager Sælger fabrikantens/importørens eventuelle garanti til Køber. I tilfælde af eventuelle mangler skal Køber derfor reklamere direkte til fabrikanten/

importøren. Køber har dog også en ret til at reklamere over mangler ved nævnte hvidevarer til Sælger i to år efter fabrikantens/importørens levering af de hårde hvidevarer til Sælger. Køber vil senest i forbindelse med afleveringen få udleveret en bekræftelse fra leverandøren på dennes ansvar for mangler.

- 8.14 For så vidt angår inventar/skabe kan Køber fremsætte eventuelle reklamationer over mangler direkte til Sælger under forudsætning af, at Køber overtager ejerlejligheden med det inventar/de skabe, der fremgår af materialebeskrivelsen, jf. bilag 2.1.b, eller Sælger har godkendt det af køber valgte inventar/skabene. Såfremt Køber selv har indkøbt inventar/skabe uden, at Sælger har godkendt det, kan reklamation over mangler ikke fremsættes til Sælger, men skal rettes direkte til leverandøren.
- 8.15 **Aflevering af fællesarealer**
- 8.15.1 Sælger afholder afleveringsforretning vedrørende fællesarealer og udenomsarealer ved, at der for Sælgers regning foretages en gennemgang af fællesarealer og udenomsarealer af Sælger sammen med en ekstern sagkyndig rådgiver. Den sagkyndige rådgiver udarbejder en rapport, hvori eventuelle mangler eller udskudte arbejder nedfældes. Der aftales samtidig en frist mellem Sælger og Sælgers entreprenør, inden for hvilken manglerne skal udbedres, eller de udskudte arbejder udføres.
- 8.15.2 Efter udløbet af den i punkt 8.15.1 nævnte frist for udbedring/udførelse afholdes der en ny gennemgang, hvor den sagkyndige rådgiver på ny gennemgår fællesarealer og udenomsarealer. Den sagkyndige rådgiver udarbejder en rapport over udbedringerne/udførelsen og noterer evt. ikke-udbedrede mangler/ikke-udførte arbejder samt den frist, der er aftalt for udbedringen/udførelsen heraf. Den sagkyndige rådgiver skal i rapporten notere, om fællesarealer og udenomsarealer efter denne gennemgang er behæftet med væsentlige mangler. Manglende færdiggørelse af fælles- og udenomsarealer på Ejendommen, betragtes ikke som væsentlige mangler ved ejerlejligheden, der hindrer aflevering af ejerlejligheden eller i øvrigt berettiger til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelser ved afleveringen af ejerlejligheden.
- 8.15.3 Efter afholdelsen af den i punkt 8.15.1 nævnte gennemgang er Sælger berettiget til at overdrage, og Ejerforeningen forpligtet til at overtage, alle fælles- og udenomsarealer forudsat, at de ikke i henhold til den sagkyndiges rapport er behæftet med væsentlige mangler. De af den sagkyndige rådgiver udarbejdede rapporter overdrages til Ejerforeningen.
- 8.15.4 Omkring 1 år efter afleveringen indkalder Ejerforeningen Ebeltoft Havnefront til 1-års-gennemgang/1-års-eftersyn af fællesarealer og udenomsarealer. Ejerforeningens bestyrelse repræsenterer Ejerforeningen ved 1-års-gennemgangen/1-års-eftersynet. Aflevering anses for sket på tidspunktet, hvor der i henhold til punkt 8.15.2 sker overdragelse. Væsentlige mangler, der påvises ved 1-års-gennemgangen, og som Sælger er ansvarlig for, skal afhjælpes vederlagsfrit af Sælger inden for sædvanlig og rimelig tid.
- 8.15.5 Senest 5 år efter afleveringen afholdes 5-års-gennemgang/5-års-eftersyn. Ejerforeningens bestyrelse indkalder til og repræsenterer Ejerforeningen ved 5-års-gennemgangen/5-års-eftersynet. Aflevering anses for sket på tidspunktet, hvor der i henhold til punkt 8.15.2 sker overdragelse. Væsentlige mangler, der påvises ved 5-års-gennemgangen/5-års-eftersynet, og som Sælger er ansvarlig for, skal afhjælpes vederlagsfrit af Sælger indenfor sædvanlig og rimelig tid.

**9 KØBESUMMEN, GARANTI OG FRIGIVELSE AF PROVENU**

9.1 Købesummen er aftalt til kr. [indsæt] skriver kroner [indsæt] 00/100 øre, der berigtiges således:

a) Senest 8 hverdage efter Køber og Sælgers underskrivelse af købsaftalen, deponeres hos [indsæt] på deponeringskonto <u>   </u> i <u>   </u> [indsæt] Ringkøbing Landbobank A/S, reg.nr. [indsæt] konto nr. [indsæt].	Kr.	25.000,00
b) Senest 8 hverdage efter Køber og Sælgers underskrift af købsaftalen, stiller Køber overfor Sælger garanti udstedt af et af Sælger godkendt pengeinstitut for restkøbesummen (garanti fremsendes som anført nedenfor). Garantien erstattes <u>senest 3 hverdage før</u> overtagelsesdagen af kontant deponering i Sælgers pengeinstitut:  Ringkøbing Landbobank A/S, reg.nr. [indsæt] konto nr. [indsæt].	Kr.	[indsæt]
Købesum i alt	Kr.	[indsæt]

9.2 Køber betaler endvidere senest 2 uger før overtagelsesdagen til Sælgers advokat udover købesummen nedennævnte beløb. Sælgers advokat vender tilbage med kontonummer og reference nummer i forbindelse med opkrævning/fremsendelse af udkast til skøde:

Tinglysningsafgift p.t., jf. nærværende købsaftales punkt 18.1.	Kr.	NB: Tinglysningsafgift beregnes af købesummen ekskl. moms
Grundskyld og ejendomsbidrag, jf. nærværende købsaftales punkt 5.2.	Kr.	[indsæt]
I alt	Kr.	[indsæt]

9.3 Garantien, jf. punkt 9.1, fremsendes til Sælgers advokat på mailadressen [jak@dahlhllaw.dk](mailto:jak@dahlhllaw.dk), med kopi til medvirkende ejendomsmægler.

9.4 Garantien skal stilles i overensstemmelse med Standardgaranti ved køb af nybygget fast ejendom udarbejdet af Advokatsamfundet, ABF, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet, jf. **bilag 9.4, dog med de fravigelser**, at garantien skal være gældende indtil 1 år efter den i punkt 4.1 aftalte foreløbige overtagelsesdag, og at den fastsatte frist for deponering af restkøbesummen er senest tre hverdage før overtagelsesdagen.

9.5 Såfremt den af Sælger i henhold til punkt 19 stillede betingelse om gennemførelse af ejendommens endelige opdeling i ejerlejligheder ikke opfyldes, er Sælger pligtig at godtgøre Købers sædvanlige og dokumenterede udgifter i forbindelse med etablering af ovennævnte sikkerhedsstillelse.

- 9.6 I tilfælde af forsinkelse med erlæggelse af købesummen, forrentes denne af Køber med 7 % p.a. fra forfaldsdagen, og indtil deponering sker.
- 9.7 Renterne tilskrevet på deponeringskontoen efter forfaldsdagen tilfalder Sælger. Eventuelle negative renter tilskrevet deponeringskontoen ved betaling før forfaldsdagen betales af Køber. Berigtigende advokat er bemyndiget til af det deponerede beløb at udrede beløb, som skal afholdes af Sælger for at sikre Køber endelig tinglyst adkomst.
- 9.8 Købesummen frigives til Sælger, med fradrag af et eventuelt tilbageholdt beløb i medfør af pkt. 8.6-8.8, når der foreligger endelig tinglyst adkomst til Køber uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Et eventuelt tilbageholdt beløb skal frigives efterhånden, som manglerne afhjælpes, og skal altid stå i rimeligt forhold til de konstaterede mangler, jf. pkt. 8.9.
- 9.9 Sælger er berettiget til at kræve købesummen frigivet, før der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde til Køber mod, at Sælger stiller behørig garanti over for Køber for tilbagebetaling af købesummen for det tilfælde, at Køber ikke opnår endeligt tinglyst adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

## 10 RETTIGHEDER, BYRDER, SERVITUTTER OG FORPLIGTELSE

- 10.1 Med hensyn til servitutter og byrder på Hovedejendommen, henvises til Hovedejendommens blad i tingbogen og udskrifter af de servitutter, der er tinglyst på denne, jf. bilag 10.1a og 10.1b.
- 10.2 Der vil blive tinglyst nye deklarationer i forbindelse med Hovedejendommens fremtidige anvendelse og bebyggelse, der bl.a. sikrer skure med affaldsbeholdere, cykelparkering, parkeringspladser.
- 10.3 Køber er endvidere forpligtet til at tåle og respektere de yderligere servitutter, der af offentlige myndigheder, forsyningselskaberne eller Sælger måtte blive pålagt ejerlejligheden, som et led i opdelingen i ejerlejligheder, opførelsen af ejerlejligheden og udviklingen af det område, der omfattes af Lokalplanen.
- 10.4 Herunder, men ikke begrænset hertil, er Køber blandt andet forpligtet til at respektere, at der forud for, i forbindelse med tinglysningen af nærværende købsaftale eller senere, tinglyses følgende servitutter på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld:
- Deklaration om adgang til Hovedejendommen for rednings- og renovationsbiler, brandvej og vendeplads til brand- og udrykningskøretøjer samt renovationskøretøjer.
  - Eventuel deklaration om brandvægge m.v.
  - Deklaration om offentlige kloakledninger.
  - Deklaration om fælles private kloakledninger.
  - Deklarationer vedrørende forsynings- og afløbsledninger, herunder til el, vand, fjernvarme og kloak m.v.
  - Deklarationer om forpligtelser vedrørende fællesarealer vedrørende forsynings- og afløbsledninger, herunder til el, vand, fjernvarme og kloak m.v.
  - Deklarationer om byggeret.
  - Samt eventuelle andre servitutter, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udstykning, opdeling og gennemførelse af byggeri samt udvikling af området.

- 10.5 Køber accepterer, at forsynings- og afløbsledninger placeres på ejendommen i det omfang, dette er nødvendigt og hensigtsmæssigt for byggemodning m.v. af området omfattet af Lokalplanen, ligesom Køber herved forpligter sig til at medvirke til udarbejdelse af en eller flere deklarationer vedrørende sådanne forsynings- og afløbsledninger samt medvirke til tinglysning af denne/disse deklaration(er) på ejendommen og ejerlejligheden.
- 10.6 Køber er forpligtet til at underskrive en tinglysningsfuldmagt til Sælgers advokat DAHL Advokatpartnerselskab til på Købers vegne at underskrive og tinglyse sådanne deklarationer, også efter tinglysning af Købers adkomst på ejerlejligheden.

## 11 EJERFORENINGEN EBELTOFT HAVNEFRONT

- 11.1 Køber har ret og pligt til at være medlem af Ejerforeningen Ebeltoft Havnefront ("Ejerforeningen"). Ejerforeningens formål er ifølge vedtægterne, jf. bilag 11.1, at administrere og varetage medlemmernes fællesanliggender, herunder at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for ejendommens administration, drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet for at sikre, at ejendommen kan opretholdes i det kvalitetsniveau, som etableringen sker i, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i og på ejendommen. Der vil kunne forekomme mindre ændringer i vedtægterne for Ejerforeningen som følge af ændringer i projektet eller krav fra Syddjurs Kommune og forsyningsselskaberne.
- 11.2 Køber har pligt til at være medlem af Ejerforeningen og skal respektere de for Ejerforeningen gældende vedtægter. Køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med Ejerforeningens vedtægter, oplysninger om finansiering og driftsudgifter, herunder seneste regnskab og budget samt referat fra seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamlinger.
- 11.3 Ejerlejlighedens andel af omkostninger til Ejerforeningen til drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, medlemskab af grundejerforeningen m.v. betales via fællesudgifterne. Beløbet er medtaget i vedlagte driftsbudget, jf. bilag 11.3.
- 11.4 Vedtægterne for Ejerforeningen vil på hver enkelt ejerlejlighed blive tinglyst servitut- samt pantstiftende for kr. 40.000 pr. ejerlejlighed. Sælger afholder udgifterne hertil som en omkostning i forbindelse med handlen. Der henvises for nærmere til vedtægterne for Ejerforeningen.
- 11.5 Medmindre andet er anført, bidrager Ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal.
- 11.6 Køber er bekendt med, at conto indbetalingerne løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer. Ændringer i fællesudgifterne vedtaget efter handlens indgåelse er Sælger uvedkommende.
- 11.7 Fælles gæld, som afvikles gennem Ejerforeningen, og som fremgår af de til Køber udleverede dokumenter, overtages af Køber.

## 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Det fremgår af Lokalplanen § 12, at der skal etableres en grundejerforening for delområde I, II og III. Såfremt der af Syddjurs Kommune måtte blive stillet krav herom, skal der etableres en grundejerforening.
- 12.2 Køber vil via Ejerforeningen blive opkrævet grundskyld m.v. for en eventuel grundejerforenings fællesarealer efter Ejerlejlighedens fordelingstal. For nærmere information henvises til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

~~12.1~~

Formateret: Indrykning: Venstre: 1,5 cm, Ingen punkttegn eller nummerering

### 13 TILBUD - ACCEPT AF TILBUD

13.1 Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:

- at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af Køber, er et tilbud til Sælger,
- at Sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,
- 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,
- at købsaftalen automatisk bortfalder, hvis den ikke underskrives af Sælger inden 14 dage fra Købers underskrift, medmindre Køber senest samtidig med udløbet af tilbudsfristen skriftligt forlænger tilbuddet.

### 14 ENERGIMÆRKNING

- 14.1 Sælger oplyser, at ejerlejlighedsejendommen er omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger (Energimærkeloven).
- 14.2 Sælger betaler for og udarbejder energimærke med tilhørende energiplan for ejerlejlighedsejendommen som helhed. Energimærke med energiplan skal udarbejdes af Sælger, inden byggeriet tages i brug, og skal af Sælger fremsendes til Syddjurs Kommune sammen med færdigmelding af byggeriet. Herefter fremsendes energimærke og energiplan til Ejerforeningens bestyrelse for opbevaring. Køber vil få energimærke udleveret, når det foreligger. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor Sælger som følge af indholdet af energimærket og energiplanen.

### 15 TILSTANDSRAPPORT OG EJERSKIFTEFORSIKRING

- 15.1 Køber har ikke fra Sælger fået udleveret tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Sælger har således ikke fraskrevet sig ansvaret for mangler ved ejerlejligheden. Dansk rets almindelige regler om Købers eventuelle krav mod Sælger på grund af ejerlejlighedens stand finder således anvendelse, jf. dog punkt 8.1-8.14 om aflevering og udbedring af mangler.

### 16 FORTRYDELSERET

- 16.1 Køber er orienteret om, at Køber kan træde tilbage fra handlen i henhold til reglerne om fortrydelsesret i kapitel 2 i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.9.2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8.12.1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og har modtaget særskilt erklæring herom, jf. bilag 16.1.
- 16.2 Fortrydelsesretten gælder kun, hvis ejerlejligheden hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 6. Andre købere har ikke fortrydelsesret, uanset om særskilt fortrydelsesretsblanket er udleveret i forbindelse med handlen.

**17 BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER**

- 17.1 Ved indgåelse af købsaftalen og gennemførelse heraf, vil der ske en behandling af personoplysninger om Køber. **Bilag 17.1** indeholder oplysninger til Køber om indsamling og anvendelse af personoplysninger.
- 17.2 Sælgers advokat har herudover selvstændigt behov for at indhente Købers cpr.nr. til brug for gennemførelse af tinglysning af Købers adkomst på ejerlejligheden. **Bilag 17.2** indeholder samtykkeerklæring og oplysninger om denne behandling. Samtykket til behandling af cpr.nr. og afgivelsen heraf til Sælgers advokat er en forudsætning for købsaftalen og et krav for opfyldelse af Købers forpligtelser i henhold til købsaftalen. Oplyses Sælgers advokat ikke om Købers cpr.nr., kan Købers adkomst til ejerlejligheden ikke tinglyses.

**18 OMKOSTNINGER OG BERIGTIGELSE**

- 18.1 Omkostninger til skødets tinglysning i Den Digitale Tingbog betales af Køber.
- 18.2 Salget af ejerlejligheden gennemføres som et seriesalg, hvorfor Sælgers advokat, DAHL Advokatpartnerselskab v/advokat Anette Kusk, udarbejder og anmelder skøde samt udarbejder evt. refusionsopgørelse og forestår handlens berigtigelse i øvrigt.
- 18.3 Sælgers advokat drager alene omsorg for udfærdigelse og ekspedition af handlens dokumenter, men yder ikke rådgivning til Køber. Såfremt Køber ønsker rådgivning, opfordres denne til at kontakte egen advokat. Køber skal selv betale omkostningerne til eventuel egen rådgiver.
- 18.4 Samtlige Købers omkostninger ved oprettelse og hjemtagelse af lån, herunder kurstab er Sælger uvedkommende. Eventuelle forøgede omkostninger til finansiering m.v. som følge af, at Hovedejendommen ikke er opdelt i ejerlejligheder på overtagelsesdagen, er Sælger uvedkommende. Køber kan ikke opnå stempelrefusion.
- 18.5 Sælger betaler udgifterne i forbindelse med matrikulære forandringer, herunder ejerlejlighedsopdelingen.
- 18.6 Sælger betaler udgifterne til ejendomsmægler.
- 18.7 Køber erklærer under strafansvar i henhold til straffelovens § 162, at Køber forud for indgåelse af Aftalen har haft bopæl i Danmark i mindst 5 år.

**19 BETINGELSER**

- 19.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af:

- at Sælger opnår de fornødne myndighedstilladelser- og godkendelser til boligprojektet på ejendommen, herunder som minimum midlertidig ibrugtagningstilladelse,
- at Ejendommens endelige opdeling i ejerlejligheder tinglyses på ejendommen,
- at Sælger senest den ~~1. juni 2024~~ 1. november 2024 opnår salg af mindst 50 % af ejerlejlighederne på ejendommen eller et salg svarende til mindst 50 % af den samlede købesum for samtlige ejerlejligheder på ejendommen,
- at Køber stiller den i punkt 9.1 og 9.4 nævnte garanti, og
- at købesummen og udgifterne nævnt i punkt 9.1 og 9.2 betales.

19.2 Ovennævnte betingelser i punkt 19.1 er ensidige betingelser fra Sælgers side. Sælger er berettiget til at frafalde én eller flere af de pågældende betingelser, såfremt Sælger måtte vurdere, at projektet og salget kan gennemføres på trods heraf.

19.3 Handlen er fra Købers side betinget af,

at Købers advokat og/eller dennes rådgiver kan godkende handlen i sin helhed,

at Købers pengeinstitut kan godkende handlen,

at der af Syddjurs Kommune på overtagelsesdagen er udstedt som minimum en midlertidig ibrugtagningstilladelse til ejerlejligheden,

at byggeriet er påbegyndt senest den ~~4. juni 30. august~~ 1. november 2024, og

at ejerlejligheden på overtagelsesdagen afleveres uden væsentlige mangler.

19.4 Ovennævnte betingelse (rådgiverforbeholdet i punkt 19.3, 1. og 2. ”at”) bortfalder, hvis Køber ikke har gjort den gældende senest 6 hverdage efter Købers og Sælgers underskrift af købsaftalen. Købers rådgivers godkendelse sendes til Sælgers advokat, DAHL Advokatpartnerselskab, att.: advokat Anette Kusk på mailadressen [ank@dahlaw.dk](mailto:ank@dahlaw.dk) og med kopi til Jane Kirk på mailadressen [jak@dahlaw.dk](mailto:jak@dahlaw.dk) og kopi til ejendomsmægler.

19.5 Når betingelserne er opfyldt, kan Køber kræve endelig adkomst. Sælgers advokat bemyndiges til at give købsaftalen påtegning om endelig adkomst, når betingelserne herfor er opfyldt. Køber fraskriver sig herved retten til at tilbagekalde denne fuldmagt.

## 20 DISPOSITION

20.1 Inden Køber disponerer over ejerlejligheden, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle forpligtelser vedrørende deponering og garantistillelser være opfyldt,
- Købers andel af tinglysningsafgiften samt grundskyld og ejendomsbidrag være betalt eller deponeret,
- Køber skal have signeret skøde og evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforening, grundejerforening m.v.
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret.

## 21 KØBERS SÆRLIGE FORHOLD (DER ER INDIVIDUELT MED KØBER AFTALT FØLGENDE):

21.1 Intet.

21.2 Ovennævnte forbehold er betinget af, at disse godkendes af Sælgers advokat. Godkendelse skal foreligge senest 5 hverdage efter, at Købers advokat/rådgivers/pengeinstituts godkendelse foreligger, jf. punkt 19.3 og 19.4.



**22 BILAG**

22.1 Køber har forinden underskrivelsen af nærværende købsaftale fået udleveret samt haft lejlighed til at gennemgå følgende dokumenter:

- Bilag 1.1a: Foreløbig anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder udarbejdet af Aakjær Landinspektører af 4. september 2023
- Bilag 1.1b: Rids af september 2023 udarbejdet af Aakjær Landinspektører vedrørende fællesarealer m.v.
- Bilag 1.1c: Foreløbig beregning af bygningsarealer udarbejdet af Aakjær Landinspektører 16. juni 2023.
- Bilag 2.1a: Salgsopstilling inkl. plantegning ~~med mål~~
- Bilag 2.1b: Materialebeskrivelse af ~~31. august 2023~~ 22. maj 2024
- Bilag 2.2: Situationsplan af 6. maj 2024 udarbejdet af ArkPlan ~~Rids juli 2023 udarbejdet af Aakjær Landinspektører vedrørende parkerings-pladser~~
- Bilag 2.6: Rids over pulterrum af 28. april 2023 udarbejdet af Friis & Moltke Architects
- Bilag 3.1: Lokalplan 321 vedrørende Centerområde og offentlige formål ved Strandvejen i Ebeltoft, tillæg nr. 58 til Ebeltoft Kommuneplan 1997 og dispensation af 4. juli 2023 til Lokalplanen
- Bilag 3.2: § 8 tilladelse af 3. august 2023.
- Bilag 3.3: Ejendomsdatarapport med bilag af (ny rekvireres af ejendomsmægler ved salg)
- Bilag 3.9: Præsentation fra borgermøde af 29. marts 2023 fremlagt på Syddjurs Kommunes hjemmeside.
- Bilag 6.3.2: Vejledende beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat af ~~(ejendomsmægler skal opdatere)~~ 15. maj 2024
- Bilag 9.4: Garanti
- Bilag 10.1a: Tingbogsattest for Hovedejendommen
- Bilag 10.1b: Servitutter
- Bilag 11.1: Udkast vedtægter for Ejerforeningen
- Bilag 11.3: Driftsbudget for Ejerforeningen for 2025
- Bilag 16.1: Erklæring om fortrydelsesret
- Bilag 17.1: Behandling af personoplysninger
- Bilag 17.2: Samtykkeerklæring til behandling af personoplysninger

Dato: \_\_\_\_\_  
Som Køber(e):

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[indsæt]

\_\_\_\_\_  
[indsæt]

**DAHL**

Dato: \_\_\_\_\_

Som Sælger:

for Ejendomselskabet Strandvejen 10, CVR-nr. 29310793:

\_\_\_\_\_  
Claus Jørgen Søgaard Poulsen