
PROCEDUREKONKURRENCEN 2025

Fra: Sune Aroma <sa@live.dk>
Sendt: 6. marts 2024 08:51
Til: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>
Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Hej Jens

Det skal ikke sendes til mig.

Vi finder en advokat som kan hjælpe os. Han eller hun kan formentlig bruge én eller to af deres studerende til den her latterlige sag.

MVH, Sune Aroma
Frugtmarkedet 100
9995 Lillebølle

Fra: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>
Sendt: 6. marts 2024 08:39
Til: Sune Aroma <sa@live.dk>
Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Kære Sune

Det er naturligvis ærgerligt...

Vi forventer snarest at opstarte isoleret bevisoptagelse og herefter en retssag. Skal materialet sendes til dig?

Med venlig hilsen

Jens Elstar Jacobsen
Advokat (H)

Jens Elstar Jacobsen	Direkte/mobil	99 93 99 99
Advokat (H)	Email	jej@elstar.dk
Elstar Advokatpartnerselskab	Telefon	99 93 99 99
Paradisæblevej 11	Web	www.elstar.dk
9995 Lillebølle	CVR-nr.	99 93 99 93

Denne e-mail indeholder fortrolige oplysninger. Hvis du modtager denne e-mail ved en fejl, bedes du informere afsenderen, slette mailen med vedhæftede filer i samtlige dine systemer og ikke videredistribuer e-mailen. Vi behandler personoplysninger i henhold til gældende lovgivning.

Fra: Sune Aroma <sa@live.dk>
Sendt: 23. februar 2024 05:07
Til: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>
Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Hej Jens

Nej. Sælger kan ikke anerkende noget ansvar og kravet afvises af samme grund. Lad nu min mor få fred!

MVH, Sune Aroma
Frugtmarkedet 100
9995 Lillebølle

Fra: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>
Sendt: 20. februar 2024 07:33
Til: Sune Aroma <sa@live.dk>
Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Kære Sune

Jeg har drøftet sagen med mine klienter, og de fastholder fortsat deres krav. Der foreligger en arealmangel og den er væsentlig. Rapporten og din mors egne opmålinger siger det hele.

Hvis sælger fortsat og mod forventning ikke kan anerkende sit ansvar og afviser mine klienters krav, ser mine klienter sig nødsaget til at søge sagen oplyst ved rettens mellemkomst, men håber ikke dette bliver nødvendigt.

Med venlig hilsen

Jens Elstar Jacobsen
Advokat (H)

Jens Elstar Jacobsen	Direkte/mobil	99 93 99 99
Advokat (H)	Email	jej@elstar.dk
Elstar Advokatpartnerselskab	Telefon	99 93 99 99
Paradisæblevej 11	Web	www.elstar.dk
9995 Lillebølle	CVR-nr.	99 93 99 93

Denne e-mail indeholder fortrolige oplysninger. Hvis du modtager denne e-mail ved en fejl, bedes du informere afsenderen, slette mailen med vedhæftede filer i samtlige dine systemer og ikke videredistribuere e-mailen. Vi behandler personoplysninger i henhold til gældende lovgivning.

Fra: Sune Aroma <sa@live.dk>

Sendt: 4. februar 2024 18:58

Til: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>

Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Hej Jens

Jeg tillader mig igen at svare på vegne af min mor. Troede ellers vi havde fået denne sag afsluttet, men dine klienter vil åbenbart have flere penge ud af en ældre og svar kvinde!

Til orientering har jeg g.d. haft en meget behagelig samtale med dine klienter. Vi havde en meningsfuld drøftelse om parternes synspunkter.

Som bekendt har sælger fremlagt både en tilstands- og elinstallationsrapport. Herudover har sælger tilbudt en ejerskifteforsikring, som køber har afvist. Dette er jo dybt beklageligt for køber, men det er og kan ikke være sælgers problem. Sælgers ansvarsfrihed for arealet er da også reguleret direkte i købsaftalen. Sælger har derfor overholdt sine forpligtelser, hvorfor det nu nye krav om arealmangler afvises.

Jeg ser herefter ikke behov for yderligere korrespondance herom.

MVH, Sune Aroma
Frugtmarkedet 100
9995 Lillebølle

Fra: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>

Sendt: 1. februar 2024 12:39

Til: Ingrid Marie <ig@live.dk>

Emne: SV: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Kære Ingrid Marie

Køberne af din ejendom har på ny rettet henvendelse til undertegnede i anledning af, at de har konstateret yderligere fejl og mangler ved sommerhuset. I denne omgang vedrørende ejendommens areal, jf. deres mail nedenfor.

Husets grundareal er ca. 10m² eller ca. 12,5 pct. mindre end opgivet i BBR og i købsaftalen, mens udhuse og garager er ca. 25 m² eller 50% mindre end opgivet i BBR og i købsaftalen.

Som bekendt har mine klienter ikke tegnet nogen ejerskifteforsikring, hvorfor kravet rettes mod dig som sælger.

Går ud fra, at jeg hører fra dig/evt. din rådgiver inden 8 dage fra dato.

Med venlig hilsen

Jens Elstar Jacobsen
Advokat (H)

Jens Elstar Jacobsen	Direkte/mobil	99 93 99 99
Advokat (H)	Email	jej@elstar.dk
Elstar Advokatpartnerselskab	Telefon	99 93 99 99
Paradisæblevej 11	Web	www.elstar.dk
9995 Lillebølle	CVR-nr.	99 93 99 93

Denne e-mail indeholder fortrolige oplysninger. Hvis du modtager denne e-mail ved en fejl, bedes du informere afsenderen, slette mailen med vedhæftede filer i samtlige dine systemer og ikke videredistribuere e-mailen. Vi behandler personoplysninger i henhold til gældende lovgivning.

Fra: Familien Linstow <famlinstow@gmail.com>
Sendt: 5. januar 2024 00:08
Til: Jens Elstar Jacobsen <jej@elstar.dk>
Emne: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle (arealmangler)

Hej Jens

Først ønsker vi dig godt nytår!

Vi havde håbet på personlig kontakt til dig i næste uge, men det blev så ikke muligt.

Vi har brugt juledagene på Kongeæblevej og talt med naboer og "håndværker" efter lidt parlementeren er der konsensus om, at det måske ikke var eksakt 2021, at Ingrid Marie udførte de af os påpegede forbedringer men i perioden fra købet til 2021. Hverken naboer eller "håndværkeren" har set nogen andre håndværkere på ejendommen i den periode, hvor der er udført renovering. Kun Ingrid Marie og hendes søn samt venner. Men nok om det. Den del har vi jo fået lukket med Ingrid Marie med kyndig hjælp fra dig

Vi har dog fortsat uenighederne vedrørende arealet. Det har vi dyrket lidt nærmere de sidste mange dage. Foruden rapporten vi har fået udarbejdet, kan nedenfor se Ingrid Maries egne beregninger af ejendommens areal. Hun har ud fra salgsmaterialer selv angivet arealet til 54,8 m². Det er naturligvis meget mindre end det vi har fået opmålt, så hun har ikke haft helt styr på det. Der kan uanset ikke være tvivl om, at Ingrid Marie har været i total mega ond tro med hensyn til ejendommens areal.

Vi håber dette giver dig den dokumentation du har brug for.



Friedshuset, som er beliggende på stor flot grund på 3574 kvm. med mødet af beplantning, ligger i glædsstad fra en af landets bedste badeanstalter og kun en cykel fra Nykøbing Sj. centrum, med hyggelig gågade samt et stor udsigt af dagligvarebutikken.

Huset, hvis samlede boligareal udgør hele 76 km², er oprindeligt opført i 1942 men er senere renoveret og fremstår i dag med nyere tag og termovinduer (1990).

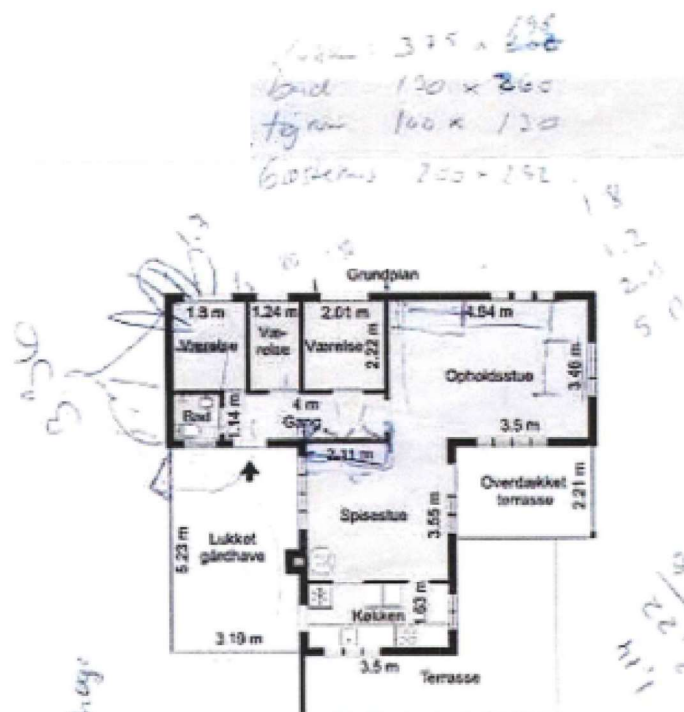
Grunden er beliggende ud til Rønvigvej, men huset er trukket langt tilbage på grunden og har flere gode udsigter til søenasser.

Huset indeholder: Hyggelig spisestue med brændekovn, slagbænk og udsalg til overdækket sydvestvendt flisestenssofa - velindret køkken med udsalg til lille lukket glæderhave - stor stue med solpæls og lænestol - fordelingsskab med udsalg til glæderhave - soveværelse med 2 senge og skab - kammer med seng og skab - endnu et værelse med køjeseng og skab - badeværelse med bruser og toilet.

Gårdsgraven er indhegnet af to gode udfase og et bjælkegræsthus på ca. 7 km.

På grunden af det detuden en carport på ca. 12 kvm

Huset opvarmes med oliepaneler og brændslen desuden forefindes et solvarmeanlæg.



1. Weste brook
 2. back
 3. possibly
 4. 12/10/03

[home](#)

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

km² for hole
Ans = 54.8

27

Lise og Filippa

Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale. Vedlagte salgsoptilling af 06.07.2023 er en del af købsaftalen.

Købsaftalen består af nærværende aftale samt det udleverede tillæg "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale". Tillægget er således en del af købsaftalen. Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændringer til standardvilkår", i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

Køber er gjort bekendt med, at medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Sælger og køber

Sælger

Navn: Ingrid Marie
Adresse: Kongeæblevej 9
9995 Lillebølle
Tlf. privat/arb./mobil: 66 66 11 66
E-mail: lg@live.dk

Køber

Else Linstow
Discovery Allé 19
9995 Lillebølle
87 26 11 58
famlinstow@gmail.com

og

Navn:
Adresse:
Tlf. privat/arb./mobil:
E-mail:

Filippa Linstow
Discovery Allé 19
9995 Lillebølle
87 26 11 58
famlinstow@gmail.com

Indholdsfortegnelse

De med * markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale
Ejendommen

Afsnit 1

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang	Afsnit 2
Kontantpris	Afsnit 3
Tilbehør og abonnementer	Afsnit 4
Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning	Afsnit 5
Fortrydelsesret	Afsnit 6
Energimærkning	Afsnit 7
*Boliglandbrug	Afsnit 7 a
Handelsomkostninger og vederlag	Afsnit 8
Refusionsopgørelse	Afsnit 9
Frister, berigtigelse og rådgivning	Afsnit 10
Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår	Afsnit 11
Parternes pengeinstitutter	Afsnit 12
Købsummen	Afsnit 13
*Nuværende realkreditlån, der overtages	Afsnit 13 a
*Nuværende private pantebreve, der overtages	Afsnit 13 b
Handelens dokumenter	Afsnit 14
Parternes accept og underskrifter	Afsnit 15

1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende

Matr.nr.: 83 b Ø. Bølle, Lillebølle Jorder

grundareal 3.574 m² heraf vej 0 m²

BFE-nr.: 3434344

Beliggende: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Kommune: Lillebølle

Kommune nr.: 999

Om ejendommens øvrige data henvises til vedlagte salgsoptilling, der er en del af købsaftalen.

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01.08.2023

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.450.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger: se vedlagte salgsoptilling.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt:

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1, som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

udarbejdet den 15.06.2023

udarbejdet af Boskoop A/S, Tommy De Boskoop, Tlf. nr. 70343434, Mail: tdb@boskoop.dk

Elinstallationsrapport

udarbejdet den 26.06.2023

udarbejdet af Boskoop Eltjek A/S, Belinda Boskoop, Tlf. nr. 71343434, Mail: bb@boskoop-el.dk

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 26.06.2023

udarbejdet af Lillebølle Forsikring, Gråstenvænget 81, 9995 Lillebølle, Mail: boligteam@lillebølleforsikring.dk

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen. I denne forbindelse er køber samtidig oplyst om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er nævnt i rapporterne.

at køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter,

at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapport,

at køber dog vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Det er bl.a. forhold, som strider mod en servitut eller offentligretlig forskrift (på nær el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer), forhold som sælger har ydet garanti for eller hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

at køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, overfor den bygningssagkyndige eller autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten kan fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering,

at køber er oplyst om muligheden for selv at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,

at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk.

I nærværende købsaftale aftales det, at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapport.

This document has esignatur Agreement-ID: 55c40beePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

☒ Ja ☐ Nej

6. Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret:

☒ Ja ☐ Nej

Der er udfærdiget et selvstændigt dokument herom, jf. vedlagte.

7. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger:

☐ Ja ☒ Nej

8. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt betales af: Køber

Omkostninger ved gældsovertagelse af realkreditlån betales af køber.

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

9. Refusionsopgørelse

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Frister, berigtigelser og rådgivning

Det er aftalt, at den der skal udarbejde skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest den 21.07.2023.

Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 23.07.2023

Det er aftalt, at den der skal udarbejde skøde skal anmelde dette til tinglysning senest den 24.07.2023

Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af Købers advokat

NEM-id/fuldmagt:

Ingrid Marie vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner

☒ Ja ☐ Nej

Else Linstow vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner

☒ Ja ☐ Nej

Filippa Linstow vil anvende NEM-id til signering af tinglysningsmæssige ekspeditioner

☒ Ja ☐ Nej

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

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):

Advokat Jens Elstar Jacobsen, Tlf. nr. **99939999**, Mail: jej@elstar.dk

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e):

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Særligt vedrørende fritidshuse:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej

og med følgende undtagelser: Personlige effekter, samt indboliste over effekter, som fjernes inden overtagelsen.

EI

Ved underskrift af købsaftalen giver køber og sælger fuldmagt til at ejendomsmægler må videregive persondata (navn, cpr. nr., og kontaktoplysninger) til Lillebølle Strøm A/S. Kontaktoplysningerne må anvendes til brug for indgåelse, løbende behandling og ajourføring af kundeforhold hos Lillebølle Strøm A/S.

Købers elaftale fremsendes via e-mail og indeholder de gældende vilkår. Der er ingen bindingsperiode på elaftalen og der er 14 dages fortrydelsesret. Fortrydelsesretten frafalder ved strakslevering.

Priser, betingelser og behandling af persondata kan ses på Lillebøllestrom.dk.

Aflysning af pantebreve

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag. Pantebreve vedr. prioritetsgæld, som sælger indfrier i forbindelse med handlen, må ikke, uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver, sendes til aflysning af tingbogen før den i afsnit 10 anførte frist for indlevering af endeligt skøde til tinglysning.

Vedrørende udbetaling

This document has signature Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Uagtet fristen i pkt 13.1.1 skal køber deponere udbetalingen kr. 60.000 senest 2 hverdage efter sælgers accept, i Lillebølle Sparekasse reg. nr. **9995** kontonr. 00003434344 med angivelse af sagsnr. **N9995**.

Under henvisning til salgsopstillingens forside, skal det bemærkes, at udbetalingen i salgsopstillingen er angivet som 5% af den kontante købesum i henhold til gældende lovgivning om oplysning om standardfinansiering. Udbetalingen i købsaftalen stemmer derfor ikke overens med udbetalingen i salgsopstillingen. I den forbindelse henvises der til købsaftalens standardvilkår.

Kloakering

Køber er orienteret om, at der er planlagt kloakering i samtlige sommerhusområder i Lillebølle kommune. I den forbindelse vil der tilfalde hver matrikelejer en udgift hertil samt til indførelser til ejendommen. Disse udgifter er uvedkommende for sælger samt dennes medvirkende ejendomsmægler. For yderligere information er www.lillebølle.dk <<http://www.lillebølle.dk>>. Der skal gøres opmærksom på at priserne til kloakering indekseres årligt af kommunen, så der henvises til kommunens prisblad.

NemID

Idet der kun kan tiltrædes skøde i dag med NEM ID via www.tinglysning.dk skal køber og sælger, såfremt de ikke har NemID, rekvirere dette med det samme, så der ikke sker forsinkelser af lysning af skødet.

BBR-ejemeddelelse

Køber er bekendt med at BBR-ejemeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er målt op i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen. Køber kan i anledning heraf ikke gøre krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

Salgsopstilling

Køber er gjort bekendt med, at der kan være foretaget ændringer i den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale i forhold til tidligere udleverede salgsopstillinger, og at det er vedhæftede salgsopstilling, der er gældende. Indholdet i den vedhæftede salgsopstilling er gennemgået og godkendt af sælger.

Nuværende forsikring

Køber skal anmode sit forsikringsselskab om at sælgers nuværende husforsikring.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber er gjort opmærksom på, at en ny ejendomsvurderingslov er gældende pr. 1. januar 2018, samt at der mellem et flertal af folketingets partier er indgået en aftale om den fremtidige boligbeskatning. Dette betyder bl.a.: At ejendommens offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020, eller for nogle ejendomme bliver oplyst vejledende i 2019, vil blive beregnet efter ændrede principper. Eventuelle væsentlige ændringer ved ejendommen eller grunden kan udløse nyt ejendomsværdiskatteloft eller grundskatteloftværdi og have betydning for købers skattebetaling. Ejendomsværdi, grundværdi, ejendomsværdiskatteløfter og grundskatteloftsværdi i nærværende salgsopstilling er de seneste værdier, endvidere er ejerudgifterne beregnet ud fra de seneste værdier og nuværende skatteregler. At der for ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger i 2020 har betalt for meget i skat i årene 2011-og frem, vil kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere. At evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer, indefrys(es)/er indefrosset i årene 2018-2020 i en midlertidig indefrysingsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indefrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen. Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode. Kvittering for betaling af indefrosne ejendomsskatter fremsendes til køber/købers rådgiver snarest muligt efter betaling. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil kvittering for betaling foreligger. Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring, herunder stigning i det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på nye-ejendomsvurderinger.dk. Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på:
<<https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>>.

Markedsføring

Når handlen er endelig gennemført, vil Lillebølle Living omdele flyers og anden markedsføring i området, hvor det fremgår at Lillebølle Living har solgt ejendommen. Parterne er indforstået hermed og accepterer dette.

12. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut:

Lillebølle Bank, Holstein Gade 20-24, 9995 Lillebølle, Tlf. nr. 33 33 33 33, - Att.: Henrik Jensen Holstein, Mail: Henrik.J.Holstein@lillebølle.dk

Sælgers pengeinstitut:

Lillebølle Sparekasse, tlf.

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.450.000,00 pr. 06.07.2020
skrives **kroner** **EN*FIRE*FEM*NUL*NUL*NUL* 00/100

13.1. Udbetaling

Kontantværdi

13.1.1.	2 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Lillebølle Living, Lillebølle Lillebølle Livong Reg. nr. 9995 Konto nr. 00003434344	kr.	60.000,00
13.1.2.	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Lillebølle Sparekasse	kr.	
13.1.3.	8 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr.	1.390.000,00
	Købesum i alt	kr.	<u>1.450.000,00</u>

Se endvidere tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 06.07.2023. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Købsaftalen består af 9 sider.

Herudover har køber modtaget:
Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale
Oplysning om fortrydelsesret
Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

Bilag

BBR-Meddelelse af 30-06-2023
EjdKort 83 b Ø. Bølle, Lillebølle Jorder
Ejendomsdatarapport - bilag forureningsattest_83b_oe__bølle_lillebølle__jorder
Ejendomsdatarapport - bilag kort_over_vejforsyning_83b_oe__bølle_lillebølle__jorder
Ejendomsdatarapport - bilag_vedr__forfalden_gæld_til_kommunen
Ejendomsdatarapport - resume af 02-06-2023
Ejendomsdatarapport af 02-06-2023
Ejendomsskattebillet 2023
Ejendomsvurdering 2022
EI - seas-nve - kvitt jan 2022
EIInstallation
Forsikring - kvitt
Forsikring - sælgers forsikringspolice
Forsikringstilbud-LillebølleForsikring
Lillebølle forsyning - årsopgørelse 2019
Lillebølle kommune - 306_2022_164753_Udtalelse_vedr._udstyknig
Lillebølle kommune - filarkiv- 0 - diverse
Lillebølle kommune - filarkiv- 1954 - matrikulær sag
Lillebølle kommune - filarkiv- 1967 - til og ombygning
Lillebølle kommune - filarkiv- 1978 - vand, spildevand
Lillebølle kommune - filarkiv- 1979 - til og ombygning
Lillebølle kommune - filarkiv- oversigt
Salgsopstilling - Genstande som ikke skal indgå i handlen
Tilbud om halv ejerskifteforsikringspræmie - N9995 kongeæblevej 9 (Udbud_1) - signeret
Tilstandsrapport
Tingbog_5351916_30.06.2022
Tingbogakt_Servitut_22_B_56
Tingbogakt_Servitut_22_J_139
Tingbogakt_Servitut_22_K_99
VisuelTilstandsrapport
Værdiforringelseserklæring Kongeæblevej 9

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109155

15. Parternes accept og underskrift

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore aktiver erkender at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse på de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår.

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 mellem flere købstilbud, herunder at udbyde ejendommen i budrunde,

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

- 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 11. 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 11. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

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

Dato

Dato

Ingrid Marie

Else Linstow

Dato

Filippa Linstow

Dato

Sælgers nye adresse:

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

Vigtige informationer til køber og sælger

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale er et tillæg til købsaftalen, og udgør således en del af aftalegrundlaget for ejendomshandlen.

Tillægget indeholder standardvilkårene for en ejendomshandel. Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændringer til standardvilkår" i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

Det vil fremgå af tillæggets overskrifter, hvis der i købsaftalen er afsnit, som tillige indeholder vilkår herom.

Bemærk at tillægget indeholder samtlige standardvilkår for ejendomshandler, hvorfor der kan forekomme afsnit i tillægget, som alene gælder for visse ejendomstyper, f.eks. ejerlejligheder, grundkøb m.v. Det vil fremgå af disse afsnit, at de alene gælder for den pågældende ejendomstype.

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.

Indholdsfortegnelse

	Side
Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2)	1
Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4)	2
Ejendommens fysiske forhold	3
Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat	3
Gæld uden for købesummen	3
Servitut	3
Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8)	3
Refusionsopgørelse (købsaftalens afsnit 9)	4
Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)	4
Købesummen (købsaftalens afsnit 13)	5
Garanti for kontante betalinger	6
Debitorgodkendelse af køber	7
Vedr. endelig debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages	7
Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse	7
Ejendommens fysiske forhold (gælder alene for grunde)	9
Ejerlejligheder (Gælder alene for ejerlejligheder)	11
Boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v., købsaftalens afsnit 7a)	12

Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2)

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 m.v., i det omfang disse forefindes.

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

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 betingelser 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 og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.
- 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 udarbejder refusionsopgørelse
- meddeler fraflytning og måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber

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

For så vidt angår elforsyning gælder dog, at køber, ved manglende valg af elhandelsvirksomhed, vil modtage el fra den elhandelsvirksomhed, som har leveret el til ejendommen indtil overtagelsesdagen.

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

Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4)

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

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

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, nedgravet trampolin, drivhus, sænitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Alle faste tæpper medfølger medmindre andet er aftalt.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Ejendommens fysiske forhold

Sælger oplyser:

at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering

at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten,

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

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, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

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. Hvis der efter disses udarbejdelse er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskiftet ske ansættelse af ejendomsværdien på 2001- og 2002-vurderingernes niveau med de skete ændringer. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

Gæld uden for købesummen

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

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.

Handelsomkostninger og vederlag (købsaftalens afsnit 8)

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber.
Ejerskiftegebyr for private pantebreve indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d4DbecPhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger. Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

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

Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejer)pantebreve og afholder udgifterne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt yderligere omkostninger i forbindelse med omdannelse af (ejer)pantebreve til afgiftspantebreve, refunderer køber disse over refusionsopgørelsen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed.

Pantebreve, der ikke kan ændres til afgiftspantebreve, f.eks. skadesløsbreve, aflyses, medmindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

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 som udgangspunkt ikke er muligt for køber at overtage sælgers indestående lån.

Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet.

Refusionsopgørelse (købsaftalens afsnit 9)

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling.

Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, og beløb, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber. Beløb, der alene vedrører købers ejerperiode, betales dog af køber uanset forfaldstidspunkt.

Eventuelle ydelser på overtagne lån, der forfalder før eller på overtagelsesdagen betales af sælger.

Eventuelle differencer i restgæld på overtagne lån opgøres og betales i henhold til en reguleringsopgørelse, som udarbejdes i overensstemmelse med standardvilkårenes afsnit herom.

Evt. oliebeholdning overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest på det i købsaftalens oplyste tidspunkt. 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.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangels krav.

Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal køber kompensere sælger ved forrentning af købesummen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

Hvis sælger har anvendt beløb af den deponerede restkøbesum til indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages af køber, nedskrives beregningsgrundlaget for sælgers rentekrav med størrelsen af dette beløb i perioden fra skødet er lyst med anmærkning(er) til frigivelsen finder sted. Endvidere nedskrives sælgers kompensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om kompensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

Er overtagelsesdokumenterne 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.

Købesummen (købsaftalens afsnit 13)

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 13.1.1. og 13.1.2. er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

Renter og gebyrer

Såfremt intet andet fremgår af købsaftalens afsnit 11, 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 handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Beløb skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage.

Renter af deponeringsbeløb i henhold til punkt 13.1.1. og 13.1.2. 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.1.2. og 13.1.3. 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 m.v. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 13.1.1. 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.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 13.1.2. og 13.1.3. er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at disponere over beløb under punkt 13.1.1. i købsaftalen.

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.

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. 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 11, eller særskilt aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne herfor er opfyldt.

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 og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen, hvorfor disse vilkår er gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Sælgers krav om garanti

Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og kopi af garantien sendes til parternes medvirkende rådgivere.

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Deponering af garantisummen

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut jf. afsnit 13, på overtagelsesdagen ifølge denne købsaftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.

Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens afsnit 13.

Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt iht. afsnit 13.1.3., 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.

Debitorgodkendelse af køber

Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren og realkreditinstituttet kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold. Videregivelse af de indhentede oplysninger disse parter imellem kan ligeledes ske.

Køber er forpligtet til, hvis ikke hele købesummen berigtiges kontant, senest 3 dage fra sin underskrift på købsaftalen at fremlægge seneste årsopgørelse samt indkomstopgørelse/lønsedler for de seneste 3 måneder forud for købstidspunktet. Er køber selvstændig erhvervsdrivende, skal der i stedet fremlægges de seneste 2 års driftsregnskab og status samt seneste årsopgørelse.

Køber er herudover forpligtet til, på anfordring og for egen regning, at lade udarbejde budget i en form, som kan antages af pantekreditorene, og at give eventuelle andre oplysninger krævet af samme. Disse skal afleveres senest 3 hverdage efter modtagelse af anfordringen.

Køber oplyser, at køber denne bekendt ikke er registreret i noget register som dårlig betaler.

Vedr. endelig debitorgodkendelse for indestående lån, der overtages

Sælgers ejendomsmægler ansøger senest 3 hverdage efter, at købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger, om at køber kan godkendes endeligt som debitor i henhold til de indestående lån, der overtages, i det omfang denne gældsovertagelse kræver kreditors samtykke. Hvis købers forhold bevirker, at der ikke kan opnås et sådant samtykke, bortfalder handlen. Køber kan dog inden 3 hverdage efter, at kreditors meddelelse om afslag er kommet frem til køber eller dennes rådgiver, fastholde handlen ved at deponere manglende provenu til sælger som yderligere udbetaling, og i øvrigt stille sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse. Dette beløb skal deponeres på det under punkt 13.1.2. anførte sted.

Hvis handlen ikke gennemføres i henhold til forannævnte bestemmelse, er ingen af parterne den anden part noget beløb skyldigt.

Vedr. tinglysning af debitorskifte

Ved gældsovertagelse af indestående lån, er det købers forpligtelse at sikre, at kreditforeningen tinglyser debitorskiftet, og køber afholder omkostningerne hertil. Såfremt debitorskiftet ikke er tinglyst senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, er sælger berettiget til at anmode kreditforeningen om at tinglyse debitorskiftet på købers vegne og for købers regning.

Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse

Reguleringsopgørelse

Der udarbejdes en reguleringsopgørelse,

- når køber fravælger et af køber, i købsaftalen, forudsat overtaget indestående lån.
- når sælger efter handelens indgåelse accepterer, at køber overtager et af sælgers indestående lån.
- ved difference i restgæld på indestående lån, der overtages af køber.

Reguleringsopgørelsen udarbejdes af den der berigtiger handlen og skal foreligge senest 5 hverdage efter, at køber har fravalgt at overtage indestående lån, sælger har accepteret at køber overtager indestående lån, eller differencer i restgæld er kendt.

Betaling af saldo i sælgers favør i henhold til reguleringsopgørelsen udgør en del af købesummens berigtigelse og må derfor ikke medtages over refusionsopgørelsen. Der kan stilles bankgaranti for saldoen eller denne kan betales kontant. Stilles der bankgaranti for beløbet, skal garantien opfylde kravene i standardvilkårene herom og stilles senest 5 hverdage efter at opgørelsen foreligger. Betales der kontant indbetales saldoen på det i købsaftalens afsnit 13.1.2 anførte sted, senest 5 hverdage efter at opgørelsen foreligger. Sker garantistillelse eller kontant betaling ikke efter påkrav, er det at betragte som misligholdelse af handlen.

Vedr. regulering af restgæld

Er der efter købsaftalens indgåelse betalt forfaldne afdrag af sælger på lån der skal overtages af køber, skal restgælden reguleres hermed i en reguleringsopgørelse, som anført ovenfor.

Ved beregning af værdien af differencen i restgælden,

- for lån der er betinget overtaget af sælger, eller ønsket overtaget af køber ved handelens indgåelse, benyttes kursen i den indgåede købsaftale.
- for lån, som sælger har accepteret at køber overtager efter handelens indgåelse, benyttes kursen på omvalgstidspunktet.

Restgælden på overtagne realkreditlån, som er rentetilpasningslån, er opgjort ud fra den ved købsaftalens udarbejdelse gældende kurs, rente- og afdragsprofil. Refinansieres lånet inden endelig overtagelse af lånet, kan restgælden være anført såvel for højt, som for lavt. Regulering som følge heraf sker kontant og opgøres i henhold til ovenstående afsnit "Reguleringsopgørelse". Lånets restgæld reguleres tillige med evt. forfaldne afdrag, som er betalt af sælger.

Omvalg i forbindelse med overtagelse af sælgers indestående lån

I overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom er køber berettiget til, efter handelens indgåelse, økonomisk at disponere om, såfremt det er aftalt, at køber skal overtage et eller flere af sælgers indestående lån, medmindre sælger har betinget handlen af gældsovertagelse.

Er handel ikke betinget af gældsovertagelse kan køber vælge, at finansiere købet med en anden, end den i købsaftalen aftalte finansiering, så længe det ikke er til væsentlig ulempe for sælger eller medfører tab for denne.

Vedr. omvalg fra indestående realkreditlån

Hvis køber ønsker at finansiere indestående overtagne realkreditlån på anden måde, skal der til sælger udredes kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån. Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den første hverdag efter sælgers/sælgers ejendomsmægler modtagelse af købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering, på hvilken dag sælger har mulighed for at foretage kurssikring. Hvis kursværdien overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i maksimumperioden, er køber berettiget til i stedet at

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

indregne dette beløb i opgørelsen af det beløb, der skal betales til sælger. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår, lån optaget i fremmed valuta. For inkonverterbare realkreditlån kan anvendes den evt. kurs, som lånet kan indfries til via Finansstyrelsen. Køber er forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt ved fravalg af overtagelse af indestående lån.

Vedr. omvalg til indestående realkreditlån, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående realkreditlån og sælgeren accepterer dette, indgår lånet i kontantomregningen med kursværdien, indfrielsesgebyr og gebyr for indfrielsesopgørelse med fradrag af reservefondsrefusion, som kan udbetales uden optagelse af nyt lån.

Beløbet reguleres med evt. kontantregulering. Kursværdien opgøres efter kursen den dag, sælger/sælgers ejendomsmægler modtager købers bindende skriftlige meddelelse om den ændrede finansiering. Hvis kursværdien af lånet overstiger obligationsrestgælden med tillæg af differencerente i perioden fra omvalgstidspunktet til næste indfrielsestermin, indgår lånet i kontantomregningen med dette beløb i stedet for kursværdien. Der ses bort fra skattefradragsværdi af differencerente. Der anvendes altid "officiel børskurs, alle handler, gennemsnitskurs" fsv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30" fsv. angår, lån optaget i fremmed valuta. Er der tale om indekslån, indekseres lånet frem til overtagelsesdagen, mens kursfastsættelsen sker på omvalgstidspunktet. For inkonverterbare realkreditlån anvendes dog max samme kurs, som ved en eventuel indfrielse til Finansstyrelsen.

Vedr. omvalg fra indestående private pantebreve

Hvis køber ønsker at finansiere indestående overtagne private pantebreve på anden måde, skal der til sælger udredes restgælden reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, skal der betales kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, der fremkommer fra kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og sparet ejerskiftegebyr. Sælgers ejendomsmægler rekvirerer omgående en indfrielsesopgørelse, når køber afgiver bindende meddelelse om den ændrede finansiering. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger. Køber er forpligtet til at underrette sælger/sælgers ejendomsmægler skriftligt ved fravalg af overtagelse af indestående lån.

Vedr. omvalg til indestående private pantebreve, der kan overtages på visse betingelser

Hvis køber ønsker at overtage indestående private pantebreve og sælgeren accepterer dette, indgår lånet i kontantomregningen med restgælden reguleret med evt. kontantregulering med fradrag af evt. ejerskiftegebyr, hvis lånet iflg. sit indhold kan indfries til kurs 100. Hvis lånet iflg. sit indhold ikke kan indfries til kurs 100, indgår det i kontantomregningen til kursværdien iflg. den indfrielsesopgørelse, som sælger/sælgers ejendomsmægler har indhentet hos kreditor, reguleret med evt. kontantregulering og med fradrag af evt. ejerskiftegebyr. Udgiften til denne opgørelse tillægges det beløb, køber udreder til sælger.

Ejendommens fysiske forhold (gælder alene for grunde)

Nedenstående gælder kun for grundkøb

Sælger oplyser:

- at** der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at** sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering
- at** der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at** al forfalden gæld, vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg,

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109185

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

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.

Skelpæle

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.

Jordbundsundersøgelse

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 skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/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 ekstrarundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/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 arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller piloting.

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

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109185

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Miljøundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret miljøundersøgelse fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at få lavet en miljøundersøgelse af jordbunden. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved miljørapport dokumenteres, at der er konstateret forurening, som overstiger niveauet for lettere forurening, jf. bekendtgørelse om definition af lettere forurenede jord. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til en oprensning af den del af forureningen, som overstiger niveauet for lettere forurening, 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 oprensningen. Sælgers andel af udgifterne til oprensning af forureningen 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 arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende forureningen.

Ejerlejligheder (Gælder alene for ejerlejligheder)

Ejerforeningens sikkerhed

I det omfang sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen ikke er stillet, og kræves i forbindelse med nærværende handel betaler sælger alle omkostninger hertil, dvs. både den faste og variable tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostninger til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen kræves forhøjet i forbindelse med nærværende handel, betaler sælger forhøjelsesomkostningerne, dvs. den variable tinglysningsafgift. Køber betaler for overtagelsesomkostningerne, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen blot skal overtages af køber i forbindelse med nærværende handel, betaler køber overtagelsesomkostning for allerede tinglyst sikkerhed, dvs. den faste tinglysningsafgift samt evt. ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

I det omfang at eksisterende sikkerhed overfor ejerforeningen kræves aflyst af tingbogen, betaler sælger ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner. Aflysning af pant udløser hverken variabel eller fast tinglysningsafgift.

Ejerlejligheden sælges med andel efter fordelingstal i grunden og de på grunden værende bygninger, samt evt. fælles tilbehør, herunder ledninger, installationer, varme-, vaskeri- og antenneanlæg, hegn, træer og beplantninger m.m.

Ejerforeningen

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægter eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal.

Køber er bekendt med, at á conto indbetalinger løbende kan ændres på grund af almindelige reguleringer. Ændringer i fællesudgifter vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d4JbeePhn240109165

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

Refusion

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til á conto betalinger for det regnskabsår, hvori der sker overtagelse.

Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Beløb overført til efterfølgende regnskabsår er dog sælger uvedkommende. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter efter tinglyst fordelingstal.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.

Energimærkning

Hvis ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger gøres køber opmærksom på, at sælger har ret til, at få ejendommens energimærkning udleveret af ejerforeningen til brug for udlevering til køber, jf. købsaftalens afs. 7. Såfremt der er tale om tæt/lav bebyggelse sørger sælger dog selv for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen.

Boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v., købsaftalens afsnit 7a)

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber er bekendt med reglerne om tilmelding til Plantedirektoratets register inden 21 dage fra overtagelsesdagen for at kunne købe afgiftsfri gødning, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække § 2 stk. 2, 3 og 6.

Sælger foretager afmeldelse fra Plantedirektoratets register inden 21 dage, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække § 2, stk. 7, 2. pkt.

Sælger afgiver skriftlige oplysninger om arealets kvælstofkvote og oplysninger om kvælstofforbruget frem til overdragelsestidspunktet.

Køber forpligter sig herefter til at udarbejde og indsende gødningsregnskab for hele planperioden.

Sælger oplyser, at kvælstofforbruget for den forløbne del af planperioden ikke overstiger kvoten for det pågældende areal for hele planperioden.

Dyrehold

Ejendommen sælges uden erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter et dyrehold på højst

- 1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfodning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam eller 10 geder med kid,
- 2) 30 stk. høns,
- 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
- 4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109185

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de ovennævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone, sommerhusområde eller landzone, som ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv, er de nævnte svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt. Følgende husdyrhold er tilladt i de nævnte områder:

- 1) 30 stk. høns.
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.
- 3) Tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold, bortset fra svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold

Køber er bekendt med, at erhvervsmæssigt dyrehold stiller miljøkrav til ejendommen, medmindre der er givet dispensation af kommunalbestyrelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Oplysning - om fortrydelsesret

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Dato: 06.07.2023

Køber

	<u>køber</u>	<u>køber</u>
Navn:	Else Linstow	Filippa Linstow
Adresse:	Discovery Allé 19 9995 Lillebølle	Discovery Allé 19 9995 Lillebølle
Tlf. privat/arb./mobil:	87 26 11 58	87 26 11 58
E-mail:	famlinstow@gmail.com	famlinstow@gmail.com

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Matr. nr.: 83 b Ø. Bølle, Lillebølle Jorder
BFE-nr.: 3434344

Beliggende: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis

Sagsnr.: N9995 (KAAA)

Ejendommen: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 06.07.2023

købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis de har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal de inden 6 - dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6 - dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6 - dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

This document has e-signatur Agreement-ID: 55d40beePhn240109165

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Else Linstow

PID: 9208-2002-2-910680286584 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2020 kl.: 14:32:53
Underskrevet med NemID

Ingrid Marie

PID: 9208-2002-2-048371572742 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2020 kl.: 10:01:55
Underskrevet med NemID

Filippa Linstow

PID: 9208-2002-2-0118377571234 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2020 kl.: 14:41:25
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 55d40beePhn240 109165

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle



Hyggeligt og indflytningsklart fristed i Lillebølle

- Stemningsfuldt
 - Stor grund
 - Flot renoveret
- Sagsnr. NC995 (KAAA)



Kontakt:
Bodil Neergaard
Tlf. 70121416

Kontantpris		1.450.000
Ejerudgift pr. md.		1.653
Finansieret:		
Udbetaling		75.000
Brutto/net:o ekskl. ejerudgift		6.062/5.236
Bolig m²	76	Grund m² 3.574
Stue/vær	1/3	Opført 1942/1976

Salgsopstilling

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023



Beskrivelse:

På en fuldstændig magisk naturgrund udbyder vi nu dette dejlige fristed til salg. Her er grunden på næsten over 3.500 m² og giver dermed masser af muligheder for boldspil, leg og hygge med familien. Fra ejendommen er der cirka 1.000 meter til fantastisk sandbadestrand og mindre en to kilometer til centrum af Lillebølle med hyggelig gågade, caféer, restauranter, havnemiljø og svømmehal.

Selve huset er indrettet som følger: Entré, to gode soveværelser og badeværelse med toilet, håndvask og brus. Hyggelig stue med udgang til overdækket terrasse og sidst men ikke mindst et fantastisk køkkenalrum med brændeovn og to ydeligere udgange til både nord og syd. Der er loft til kip i hele huset og det opvarmes med brændeovn og varmepumpe. Det er løbende blevet opdateret og renoveret med god sans for en hyggelig blanding af nyt og gammelt. Til ejendommen hører desuden et gæstehus samt flere udhuse hvoraf det ene har installeret vaskemaskine. Ydermere carport og brændeskjul.

Et ægte sommerhus med den helt rigtige stemning som blot venter på nye ejere. Så kontakt os i dag for nærmere aftale om fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bodil Neergaard

Lillebølle Living

Lillebølle

Elstargade 7, 9995 Lillebølle

Tlf.: 70121416, Fax.: 70121416

9995@lillebølle.dk - www.lillebølle.dk

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Lillebølle Living

Lillebølle
Elstargade 7, 9995 Lillebølle
Tlf.: 70121416, Fax.: 70121416
9995@lillebølle.dk - www.lillebølle.dk

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Lillebølle
Matr.nr.: 83 b Ø. Bølle, Lillebølle Jorder
BFE-nr.: 3434344
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år: 1942/1976

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2019
Offentlig ejendomsværdi: 870.000 kr.
Heraf grundværdi: 308.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 510.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 278.500 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 3.574 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 76 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 76 m²
Andre bygninger: 45 m²
- heraf Carport 20 m²
- heraf Udhus 25 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 12.06.2022

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte. Keramisk kogeplade. Indbygningsovn. Køle-fryseskab. Opvaskemaskine. Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter, samt indboliste over effekter, som fjernes inden overtagelsen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Lillebølle Living

Lillebølle

Elstargade 7, 9995 Lillebølle

Tlf.: 70121416, Fax.: 70121416

9995@lillebølle.dk - www.lillebølle.dk

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lillebølle Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakering

Kloakering er planlagt til år 2026-2084, men jf. Lillebølle Forsyning er projektet udskudt - der findes vejledende tidsplan for området på Lillebølle Forsynings hjemmeside, hvortil der henvises.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2023. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsoptstilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter, er for indeværende år. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elovne, elpaneler
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret U/N.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

This document has esignatur Agreement-ID: cda07e3cyut240109165

Lillebølle Living

Lillebølle

Elstargade 7, 9995 Lillebølle

Tlf.: 70121416, Fax.: 70121416

9995@lillebølle.dk - www.lillebølle.dk

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

Pr. år Kontantbehov ved køb

9.469	Kontantpris/udbetaling	1.450.000
2.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.674,65
5.100	Tinglysningsafgift af skødet	10.450,00
2.170	Evt. ejerskiftegebyr vandværk	1.000,00
502		
28	I alt	1.471.124,65

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.839

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.062 md./ 72.744 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.236 md./ 62.837 år v/26,60%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.07.2023

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måreder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Lillebølle Living

Lillebølle
Elstargade 7, 9995 Lillebølle
Tlf.: 70121416, Fax.: 70121416
9995@lillebølle.dk - www.lillebølle.dk

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle
Kontantpris: 1.450.000

Sagsnr.: N9995 (KAAA)
Ejerudgift/md.: 1.653

Dato: 06.07.2023

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
Ingen													

This document has esignatur Agreement-ID: 0da07e3cyu240109165

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Ingrid Marie

Adresse

Kongeæblevej 9

Postnr.

9995

By

Lillebølle

Dato

15-06-2023

Udløbsdato

15-12-2023

HE nr.

9995

Lb. nr.

H-20-12345-6789

Kommunenr./Ejendomsnr.

999-00001

Matrikel/Ejerlav:

83b Ø. BØLLE, LILLEBØLLE JORDER

Internt sagsnummer

215170

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsedelen	13
Sælgers oplysninger om ejendommen	15
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	19

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til – eller korrektion af – oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden
www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (f.eks. forurenet jord)
- Ulovligheder (f.eks. bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (f.eks. ved at fortie skjulte skader, du har kendskab til)

Huseftersyn

HE nr.
9995

Lb. nr.
H-20-12345-6789

Tilstandsrapport
Version 9.0

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besøgt: 12-06-2023
Starttidspunkt: 10:30 Sluttidspunkt: 12:00
Postnr.: 9995 By: Lillebølle

Vej: Kongeæblevej 9

Sælger:

Navn: Ingrid Marie
Vej: Kongeæblevej 9
Telefon: 66661166

Mobiltlf.: 66661166

Postnr.: 9995 By: Lillebølle
E-mail: ig@live.dk

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 12-06-2022

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-14-12345-6789 (25-03-2014) (ældre end 6 år) **Energimærke:** Ejendommen er ikke energimærket
Andre bygningsoplysninger:

Der var ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Sommerhus
Hustype: Sommerhus af træ

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Sommerhus	1942	1	76	0	0	76	0
3	B	Anneks	-	1	7	0	0	0	0
4	C	Carport	-	1	12	0	0	0	0
5	D	Udhus/skur	-	1	9	0	0	0	0
6	E	Overdækket terrasse	-	1	11	0	0	0	0
7	F	Udhus/skur	-	1	2	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besøgtes?

☒ ☐ AB _____

Litra A - Sommerhus: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besøgtes i værelser.

Litra B - Anneks: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besøgtes.

- Nederste del af ydervæg mod nord er ikke besøgtet på grund af oplag.

Litra A - Sommerhus: Krybekælder er ikke besøgtet grundet manglende adgang.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒ ☐ A _____

Eventuelle synligt punkterede eller revnede termo- og energiruder fremgår af tilstandsrapporten. Det er ikke altid muligt at konstatere punkterede termo- og energiruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene på besøgtidspunktet, der tages derfor forbehold for eventuelt yderligere punkterede termo- og energiruder.

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☐ ☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

☐ ☒

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

K0

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader

K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader

K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere

UN

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Sommerhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagbelægningen har bule mod vest ved overdækket terrasse.
Note: Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller risiko for følgeskader

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2

Skorstenen har enkelte steder udfaldne og revnede fuger og frostsprængte sten. Derudover er der revner i betonafdækning.
Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K2

Bræddebeklædning ved hjørne mod sydvest er løstsiddende. Ved hjørner er der endvidere begyndende nedbrydning nederst. Beklædningen er vindridset og stedvist med mørhed, særligt nederst. Beklædningen ved hjørne mod nordvest er ført for tæt mod terræn.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K1

Dør til værelse mod nordøst skraber mod karm.

3.2 Vinduer

K3

Vindue i værelse mod øst opfylder ikke gældende krav til redningsåbninger.
Note: Forholdet kan gøre det svært eller umuligt, at komme ud af huset ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Eternitsokkel mod syd er revnet. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.6 Ventilation	K3	Krybekælder har generelt ventilationsriste placeret under terrænniveau. Mod øst mangler endvidere riste ved to ventilationsåbninger. Note: Forholdet kan give risiko for fugt og skadedyr, samt følgeskader på de omkringliggende konstruktioner.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	I badeværelse er der enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag ved døren. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for fugtskader. Det kan dog ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig på sigt.
6.7 Rumaftværk	K1	Der er ikke monteret fast rumaftværk fra badeværelse. Note: Der er dog oplukkeligt vindue til ventilation.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Trægulvet i køkken buer op i de langsgående sider. Note: Forholdet kan skyldes øget opfugtning fra underliggende konstruktioner. Der kunne ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugt i gulvet.
8. Indervægge/skillevægge		
8. Ingen bemærkninger		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Loftbeklædning er stedvist med mindre revner i samlinger.
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		

C. Installationer

11. VVS-installationer		
11. Ingen bemærkninger		

B. Anneks

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen af tagpap har slidtage, lunke, nedbrydning og åbne samlinger. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrydning i underlag for tagpap mod nord.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er delvist manglende. Note: Grundet udhængets størrelse skønnes forholdet i det konkrete tilfælde ikke at give anledning til følgeskader.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen er med nedbrydning nederst, særligt mod øst og vest.
------------------	----	--

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7. Ingen bemærkninger

C Carport**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen har revner, afskalninger og mosbegroning, og lægger med hældning under tagproducentens anbefalinger. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
--------------------------	----	--

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen er løstsiddende og med nedbrydning mod nord. Beklædning på sider buler ud på grund af pres fra brænde.
------------------	----	--

3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K2	Yderdør mod syd er med nedbrydning.
----------	----	-------------------------------------

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

D Udhus/skur**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen af plastplader har ujævnheder, bagfald og åbentstående samlinger. Note: På grund af konstruktionens simple udformning skønnes der, i det konkrete tilfælde, ikke at være underliggende bygningsdele der kan tage skade, som følge af forholdet.
--------------------------	----	---

1.8 Spær og lægter	K2	Der er stedvist nedbrydning i stern, lægter og vindskeder.
--------------------	----	--

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen er med nedbrydning og svamp nederst mod nord.
------------------	----	---

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Yderdør mod øst har begyndende nedbrydning.
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Betongulv har revner, skævheder og afskalninger. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
E Overdækket terrasse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
F Udhus/skur		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er delvist manglende og delvist lagt med underlagspap. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der mangler færdiggørelse af gulv.
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der mangler færdiggørelse af vægbeklædning.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Der mangler færdiggørelse af loftbeklædning.
C. Installationer		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
11. VVS-installationer		
11.3 Afløbsinstallationer	K3	Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb eller til gulv med afløb. Note: Forholdet medfører risiko for skade på den underliggende konstruktion.
11.5 Andet	K1	Vandrør er delvist uisoleret. Note: Forholdet kan give risiko for frostsprængning, men i det konkrete tilfælde skønnes der ikke at være risiko for følgeskader, da skuret er isoleret.

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsedelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				1	1			X
2. Ydervægge					1			
3. Vinduer og døre				1		1		X
4. Fundament/sokler				1				X
5. Kældre/krybekældre/terrændæk						1		X
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				2				X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				X
8. Indervægge/skillevægge	X							
9. Lofter/etageadskillelser				1				
10. Indvendige trapper	X							
C. Installationer								
11. VVS-installationer		X						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningens alder i betragtning, at denne fremstår i fin stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K0:** Kosmetiske skader**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skader**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**UN:** Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:**Navn:** Tommy De Boskoop**Firma:** Boskoop A/S**Vej:** Belinda Allé 67**Telefon:** 70343434**Email:** tdb@boskoop.dk**Mobiltlf.:** 70343434**Postnr.:** 9995 **By:** Lillebølle**Telefax:****Rapportdato:** 15-06-2023

Sælgers oplysninger om ejendommen**Til sælger:**

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?

Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig

0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?

☒ ☐

Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.

Lillebølle Living

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

7 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

5 år

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

☒ ☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?

hovedbygningen 2013

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

☐ ☒

Hvis ja, hvilke?

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

☐ ☒

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret?	☐	☒

3. Yder- og indervægge / skillewægge

3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillewægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillewægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillewægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

4. Fundamenter/sokler

4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

5.1	Er der kælder?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvfløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	☐	☒
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☒
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
8.	Lofter/etageadskillelser		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☒
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
10.	VVS-installationer		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	☐	☒
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☒
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

08-06-2023

20:54:42

Ingrid Marie

Dato

Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Andet; Type:	A	Decra.
Skorsten - Muret	A	
Sadeltag	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	C	
Ensidigt fald	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 1-15 grader	D	
Tagbelægning - Plastplader	D	
Sadeltag	E	
Bjælkespær	E	
Taghældning - 15-35 grader	E	
Tagbelægning - Plastplader	E	
Ensidigt fald	F	
Bjælkespær	F	
Taghældning - 1-15 grader	F	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	F	
2. Ydervægge		
Træ	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Træ	B	
Træ	C	
Træ	D	
Træ	F	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
Træ	D	
Træ	F	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Rygn.:	Uddybende oplysninger:
Andet; Type:	A	Punktfundament i beton og Eternitbeklædning.
Andet; Type:	B	Punktfundament i beton.
Andet; Type:	C	Stolper i jord.
Beton	D	
Andet; Type:	D	Stolper i jord.
Andet; Type:	E	Stolper i jord/beton.
Andet; Type:	F	Stolper i jord/beton.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	Beton i badeværelse.
Krybekælder	A	Ventileret hulrum.
Støbt i beton	A	I badeværelse.
Ingen adgang til krybekælder	A	Ventileret hulrum.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A	I badeværelse.
Gulv på strøer eller bjælker	B	
Gulv på strøer eller bjælker	D	
Andet; Type:	F	Jord.
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	F	
9. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Gips.
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
El-varme	A	
Gulvvarme; Type:	A	I badeværelse, el.
Andet; Type:	A	Varmepumpe (luft/luft). Brændeovn.
Andet; Type:	F	Vandvarmer.



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Sommerhus af træ

Opført i perioden: ca. 1950-2015

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Konstruktion

Fundament/gulve

Huset er opført med trægulv på træbjælker, og under bjælkelaget ventileres med udeluft. Underlaget er ofte veldrænet sandjord, hvor der ikke er etableret omfangsdræn eller udlagt plast til beskyttelse mod fugt fra underlaget.

Senere i perioden er husene opført på fundament af beton eller bloksten til frostfri dybde. På en støbt betonplade ligger et trægulv på strøer. Der kan være udlagt 50 mm mineraluld mellem strøer, eller fliser kan være udlagt direkte på betonpladen.

For at hindre at fugt fra jorden trænger op i isolering og betonpladen, vil der under isoleringen være et kapillarbrydende lag af groft grus eller løse letklinker. Isoleringen kan i sig selv være kapillarbrydende, f.eks. polystyren eller letklinker. Trægulvet er udlagt på en fugtspærre anbragt over beton-dækket.

I badeværelse ligger flisegulve direkte på betonen.

Underlaget er ofte veldrænet sandjord eller gammel mose eller fed ler, hvor der ikke er etableret omfangsdræn.

Vægge

Uden dampspærre

Yder- og indervægge er udført af træ enten som brædder eller massive bjælker. Isolering er sparsom eller helt fraværende, og der er ikke opsat dampspærre. Den udvendige side er ventileret, dog ikke i bjælkehuse som har massive trævægge.

Med dampspærre

Senere i perioden blev de ventilerede ydervægge isoleret efter datidens lovgivningskrav, og disse har dampspærre (fugtbeskyttende lag) indvendig og er indvendig ofte beklædt med f.eks. profilbrædder.

Tag

Taget har typisk lille hældning og tagdækning af tagpap, græstørv (grønt tag) eller bølgeeternit. Taget har normalt udhæng, som beskytter facader og vinduer.

Senere i perioden blev de ventilerede lofts konstruktioner isoleret efter datidens lovgivningskrav, og disse har dampspærre (fugtbeskyttende lag) indvendig og er indvendig ofte beklædt med f.eks. loftsprofilbrædder.

Installationer

Huset opvarmes med elvarme. Vandinstallationer har ikke altid været udført fra opførelsen (tidligste del af perioden). Senere kan der være installeret luft til luft varmepumpe og brændeovn.

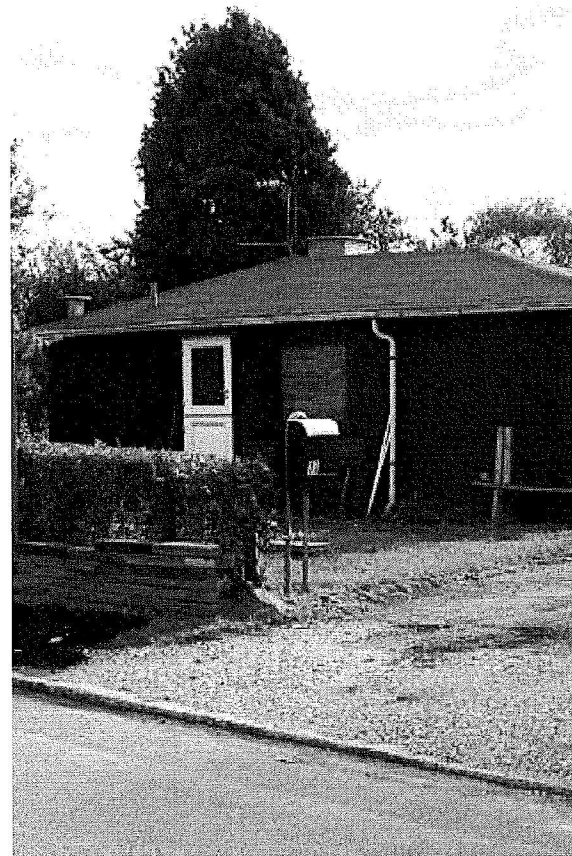
Varmt vand leveres fra varmtvandsbeholder med elpatron.

Afledning af spildevand sker til kloak eller egen sivebrønd med septiktank, hvis området ikke er kloakeret.

Bygningsreglementet

I 1960 udkom det første landsdækkende bygningsreglement med ensartede regler for opførelsen af sommerhuse.

Kravene er i de efterfølgende bygningsreglementer blevet opjusteret med blandt andet forøgede isoleringskrav af konstruktioner m.v.



OBS Punkter

Fundament/gulve

I store dele af året og i regnfulde perioder vil der være så meget fugt i undergrunden, at der på undersiden af gulvkonstruktionen kan opstå mørkfarvede områder*.

Hvis der er utætheder, kan luft under huset trænge op i huset og give lugtgener (sommerhuslugt). Lugten vil i de fleste tilfælde forsvinde, når huset bliver opvarmet. Hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan der opstå fugtproblemer, fordi konstruktionen ikke ventileres tilstrækkeligt.

Man må ikke lægge tætte gulvbelægninger på trægulve i denne type huse, da fugten nedefra i så fald ikke kan slippe væk, hvilket kan nedbryde gulvet.

En fri sokkelhøjde på ca. 200 mm med afstand mellem træbeklædningen og jordniveau skal sikre, at facadens brædder ikke nedbrydes af fugt.

Vægge

Uden dampspærre

I bjælkehuse kan der opstå råd, specielt ved hjørnesamlinger (tapsamlinger), hvis regnvand kan løbe ned mellem samlingerne. Store udhæng og velfungerende tagrender beskytter huset mod rådeskader.

Med dampspærre

Dampspærren standser fugten indefra. Hvis dampspærren ikke er udført korrekt, f.eks. ved tilslutning til loft, samlinger, eldåser etc. vil der kunne opstå fugtophobning i tagkonstruktionen.

Tag

På tagets top (rygningen) er der en rygningssplade som afslutning. Mellem rygningsspladen og bølgepladerne er der indlagt bølgeklodser af skumgummi. Bølgeklodserne bør kontrolleres årligt for at sikre tagets fortsatte tæthed.

Asbest kan forekomme i eternitskifer eller -bølgeplader frem til 1986, samt frem til 1980 i klæber til tagpap og i tagpap (ca. 1965-1980).

Begroninger, (i form af alger) og misfarvning af eternittaget vil være uundgåeligt. Eventuel afrensning af tagfladen skal udføres af specialfirma.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver almindeligt vedligehold med årlig gennemgang af taget for skader opstået som følge af vind og vejr. Der bør foretages jævnlig rensning af tagrender og tag afløb samt render og afløb ved niveaufri adgang. Har taget ikke udhæng, kræves mere vedligehold af facader og vinduer.

Installationer

Man bør vinterlukke sommerhuset, dvs. tømme vandsystemet, komme frostvæske i toilettet, slukke elinstallationer ved sikringstavle og eventuelt demontere gasflaske.

Sommerhuset kan i stedet opvarmes til ca. 9 grader i vinterperioden for at undgå "sommerhuslugt", lugten af mug eller jordslåethed.

Vedligeholdelse

Det udvendige træværks overfladebehandling (maling med træbeskyttelse) og vinduer bør årligt gennemgås og efterbehandles om nødvendigt.

Andre punkter

Huset er beregnet til brug i sommerperioden. Bruges det i vinterperioden, kan fugt fra indeklimaet presses ud i konstruktionerne med risiko for fugtproblemer.

Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

Asbest kan forekomme i aftræks- og ventilationskanaler frem til 1986, i fliseklæber, vinyl (typisk til gulve), loftplader (som ikke er gips eller brædder) frem til 1980, samt i vægplader (især mellem 1950-1959), rørisolering og elkabler (i mindre omfang efter 1963) og støbegulve (især frem til 1970). Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger.

Ved kystnære områder bør både tagkonstruktionen og konstruktionerne som samlet helhed gennemgås for eventuelle "stormskader", f.eks. brud i eller på konstruktionerne.

Der bør holdes øje med afstand til strandkanten for eventuel udsikringsfare i havet i de kystnære sommerhusområder.

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdet offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toiletet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).



Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kældere og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kældere og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

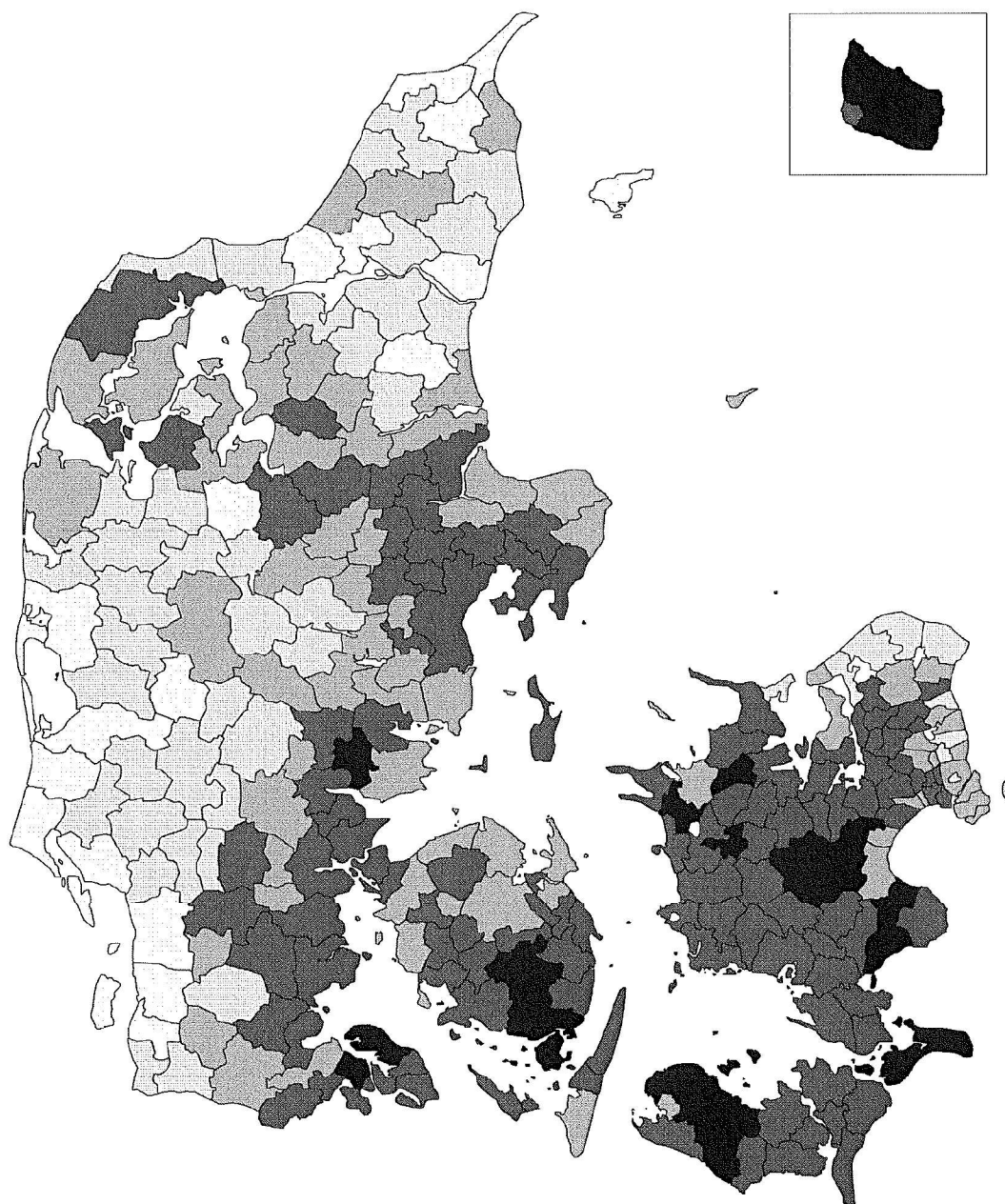
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan bruge SBI-anvisning 247 til at finde frem til de bedste løsninger for at reducere radon i indeluften for netop dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.
- **Radonsikring er lovkrav i nybyggeri**
I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskifte i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.



Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.





Eleftersyn

Elinstallationsrapport for ejendommen

Sælger	Ingrid Marie
Adresse	Kongeæblevej 9
Postnr. og by	9995 Lillebølle
Dato	26.06.2023
Udløbsdato	26.06.2024
Lb.nr.	343434
Autoriseret elinstallatør- virksomhed	Boskoop Eltjek A/S Belinda Allé 65 9995 Lillebølle Tlf.: 71343434
CVR nr.	34343434
Internt sagsnummer	215170

Indhold

Vejledning om elinstallationsrapporter	2
Sammenfatning af eleftersyn	7
Gennemgang af bygningens elinstallationer	8
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed	16

VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygnings sagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønstret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskade eller brand. Ejerskifteforsikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejder vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på www.boligejer.dk/elinstallationsrapport

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på www.el-vvs-anke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl for eksempel er kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

Sådan foregår et eleftersyn

Elinstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

Karaktersystemet

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationsrapportens gyldighed

Elinstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over elinstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på www.boligejer.dk/tilstandsrapport

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport.

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets elinstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en elinstallationsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige elinstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved elinstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i elinstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved elinstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Til dig, der skal sælge

Elinstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I elinstallationsrapporten beskriver elinstallatøren, om bygningens elinstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens elinstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af elinstallationerne får du elinstallationsrapporten fra elinstallatøren. Det er vigtigt, at du læser elinstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at elinstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte elinstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere elinstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i elinstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Elinstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel elinstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

Sammenfatning af eleftersyn

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
Stuen	Eltavle	9	0	0	0	0	0
Stuen	Redskabsrum/teknikrum m. eltavle	1	0	0	0	0	0
Stuen	Køkken/alrum	3	0	0	0	0	0
Stuen	Gang	3	0	0	0	0	0
Stuen	Bad	3	0	0	0	0	0
Stuen	Værelse t.v.	3	0	0	0	0	0
Stuen	Værelse t.h.	3	0	0	0	0	0
Stuen	Stue	3	0	0	0	0	0
Stuen	Uden på bygningen	1	0	0	0	0	0
Stuen	Indbygningsslamper, 230V indbygningsspot i køkken/alrum	2	0	0	0	0	2
Øvrige	Små redskabsrum t.v. for anneks	2	0	0	0	0	0
Øvrige	Anneks	2	0	0	0	0	0
Øvrige	Cykelskur	1	0	0	0	0	0
Øvrige	Brændeskur	0	0	0	0	0	0
Generelt	–	5	0	0	0	0	0

Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationens tilstand

Stuen

Eltavle

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Ja		
Er tavlen opmærket korrekt?	Ja		
Er der det krævede antal lysgrupper?	Ja		
Er der RCD (HFI- eller HPFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer RCD'en korrekt ved kontrolmåling?	Ja		
Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen fejlbeskyttet?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Ja		
Er der en virksom jordforbindelse?	Ikke relevant		

Redskabsrum/teknikrum m. eltavle

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	—		Dåse

Køkken/alrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er de tre stikkontakter i køkkenregionen fordelt på to grupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	—		Afbryder og stikkontakt ved brændeovn Lampeudtag i loft over vask

Gang

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Afbryder og stikkontakt ved yderdør

Bad

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag / over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Lampeudtag ved væg ved dør

Værelse t.v.

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Stikkontakt væg mod bad

Værelse t.h.

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

Stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Stikkontakt t.h. for terrassedør

Uden på bygningen

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		Intet adskilt

Indbygningslamper, 230V indbygningsspot i køkken/alrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	UN		dåse bag indbygningsspot kunne ikke adskilles
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder til tilslutningsstederne/armaturene?	UN		dåse bag indbygningsspot kunne ikke adskilles
Hvad har været adskilt?	—		Indbygningslampe i loft mod terrasse

Øvrige

Små redskabsrum t.v. for anneks

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Synlig installation efterset

Anneks

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør Lampeudtag midt i loftet

Cykelskur

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Intet adskilt

Brændeskur

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Intet adskilt ingen el

Besøget

Elinstallationen gennemgået:	12.06.2023
Gennemgangen foretaget af:	Belinda Boskoop (Tlf. 71343434)
Starttidspunkt:	08:30
Sluttidspunkt:	10:00

Eleftersyn

Lb.nr.
343434

EInstallationsrapport
Version 1.2

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	—
Blev alle rum gennemgået?	Ja	—

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Ja		
Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?	Ja		
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Ja		
Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	Ja		
Er samlinger anbragt i dåser?	Ja		

Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Ja	–
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Ja	–

Stamoplysninger

Boligen

Adresse	Kongeæblevej 9
Postnr. og by	9995 Lillebølle
Opført år	1942
Samlet bygningsareal	121
Særlige oplysninger om ejendommen	Installationen er afprøvet stikprøvevis, ifølge sælgeroplysninger fungerer hele elinstallationen. Huset er renoveret i 2014.

Boligens ejer

Adresse	Kongeæblevej (Lillebølle) 9
Navn	Ingrid Marie
Postnr. og by	9995 Lillebølle
Email	
Telefon	66661166

Ejer:

Ingrid Marie (100%)

BBR-Ejermeddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 999 Ejendoms nr.: 00001 Udskrift dato: 30-06-2023

BFE Numre:
3434344

Ejendommens beliggenhed:
Kongeæblevej 9 9995 Lillebølle

Ejendomsværdi
870.000 (01-10-2019)

Grundværdi
308.400 (01-10-2019)

Købesum (skødedato)
650.000 (20-05-2014)

Oplysninger om grunde

Matrikulært areal: 3574 m2

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Der foreligger ingen kendt tilladelse

Matrikelnr.
83b

Ejerlav
Ø. Bølle, Lillebølle Jorder

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Vejkode: 1932

Anvendelseskode: 510

Sommerhus

Matrikelnr: 83b

Opførelsesår: 1942

Antal boliger med køkken: 1

Ejerlav: Ø. Bølle, Lillebølle Jorder

Om-/tilbygningsår: 1976

Materialer

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Metal

Kilde til materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	76	Samlet bygningsareal	76	Samlet boligareal	76
heraf affaldsrum i terræn	0	Kælder	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	heraf kælder m/loft < 1,25	0	Samlet erhvervsareal	0
heraf indbygget carport	0	Tagetage	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	heraf udnyttet	0	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	Lukkede overdækninger	0		
Overdækkende arealer	0	Åbne overdækninger	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

Supplerende varme: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)

BBR-Ejermeddelelse

Ejendommens beliggenhed:
Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Kommune nr.: 999 Ejendoms nr.: 00001 Udskrift dato: 30-06-2023

Side:1/3

Oplysninger om bolig- / erhvervsenhed

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Sommerhus.

Samlet areal:	76 m2	Sommer-/fritidsbolig
Areal til erhverv:	0 m2	
Bolig areal:	76 m2	
Andet areal:	0 m2	
Andel af fælles areal:	0 m2	
Åben overdækning/udestue:	0 m2	
Lukket overdækning/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra ESR:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Antal værelser: 5

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Bygningsnr.: 3

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Vejkode: 1932

Anvendelseskode: 930

Udhus

Matrikelnr: 83b Ejerlav: Ø. Bølle, Lillebølle Jorder

Opførelsesår: 1000

Materialer

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Kilde til materialer: Maskinelt oprettet

Areal

Bebygget areal: 25 m2

Kilde til arealer: Maskinelt oprettet

Bygningsnr.: 4

Adresse: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Vejkode: 1932

Anvendelseskode: 920

Carport

Matrikelnr: 83b Ejerlav: Ø. Bølle, Lillebølle Jorder

Opførelsesår: 1000

Materialer

Kilde til materialer: Maskinelt oprettet

Areal

Bebygget areal: 20 m2

Kilde til arealer: Maskinelt oprettet



Kort

Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings - og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

Disclaimer: Der kan forekomme uoverensstemmelse, i mellem matrikelgrænser, ortofotos (luftfoto) og tekniske kort (bygningslag og centerpunkter for bygninger), grundet forskellige datakilder og opdateringsfrekvenser.

Kortdata: © SDFE, kortservice © Viamap ApS

NOTAT Nr. 01

Sag: Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle

Dato: 01.09.2023

Emne: Fejl og mangler samt overslagsøkonomi incl. moms

Sags nr.: 10347

Notatet er udfærdiget efter henvendelse fra ejerne, Else Linstow og Filippa Linstow.
Til stede ved gennemgangen var begge ejere

Ifm. gennemgangen fremviste ejerne fotos, hvoraf det fremgik, at boligdelen er gennemgribende ombygget inden nuværende ejere overtog huset

Den visuelle gennemgangen gav anledning til nedenstående bemærkninger. Bemærkningerne kan ikke betragtes som fyldestgørende for samtlige fejl og mangler. Eksempelvis er problemer omkring afvanding og kloakering ikke behandlet i dette notat.

Bygningsarealer blev opmålt med flg. resultater:

Beboelse 68,4 m²

Tilbygget teknikrum 2,3 m²

Anneks 5,9 m²

Værksted/udhus 8,4 m²

Carport 10,8 m²

Bemærkninger ifm. med gennemgangen:

Generelt:

El-installationen er ikke jordet

Udvendig

Skorsten har ikke tilstrækkelig højde. Skal enten have en højde på 40 cm over kip eller en vandret

afstand fra skorsten til tagdækning på 2,30 m

Forhøjelse af skorsten kr. 15.500,-

Lampe på ydervæg er tilsluttet med blød ledning - ikke lovligt

Kr. 750,-

Køkken/alrum

Emhætte er udført uden aftræk - ikke lovligt

Kr. 3.000,-

Flere afbrydere er ikke forbundet til udtag

Strømforsyningen til køkkenet er ikke fordelt på minimum to grupper

Der er ikke det lovpligtige antal el-udtag i køkkenet. Udover udtag til em-hætte kun et stk. el-udtag Opvaskemaskine og komfur strømforsynes via vægudtag og stikdåse - ikke lovligt

Ny el-inst i køkkenområdet kr. 20.000,-

Lillebølle, den 1. september 2023

Torben Æblerovsen



Blanket til brug for syn og skøn

1. Rettens sagsnummer

BS-9995/2024-ODE (Isoleret bevisoptagelse)

2. Rettens navn

Retten i Odense

Albanigade 28

5000 Odense

3. Rekvirent (og eventuel advokat)

Rekvirent: (oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Else Linstow

Kongeæblevej 9

9995 Lillebølle

og

Filippa Linstow

Kongeblevej 9

9995 Lillebølle

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

Advokat Jens Elstar Jacobsen

Elstar Advokatpartnerselskab

CVR-nr. 99939993

Paradisæblevej 11

9995 Lillebølle

E-mail: jej@elstar.dk

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Ingrid Marie

Yduns Gade 51

9995 Lillebølle

Modpart 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

Advokat Ritt Bjerregård

Ritt Bjerregård Lawfirm

CVR-nr. 99001122

Rogers Street 100

9995 Lillebølle

E-mail: rb@lawfirm.dk

5. Flere modparter

Modpart 3: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

6. Adciterede parter (og eventuel advokat)

Adciterede part 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Adciterede part 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

7. Skønsmandens navn, adresse m.v.

Skønsmand: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Ejendomsmægler, valuar Maren Niss, Løgæble Allé 33, 9995 Lillebølle.

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette.

Sagen drejer sig om et sommerhus, som sagsøgeren har købt af sagsøgte. Der er mellem parterne tvist om, hvorvidt der er mangler ved sommerhuset, herunder arealmangler.

Af salgsopstillingen af 6. juli 2020, bilag 5, fremgår følgende om ejendommens arealer:

Boligareal: 76 kvm

Carport: 20 kvm

Udhus: 25 kvm

Af rapport fra Rådgivende ingeniør Torben Æblerovsen af 1. september 2023, fremgår følgende om ejendommens arealer:

Beboelse: 68,4 kvm

Tilbygget teknikrum: 2,3 kvm

Anneks: 5,9 kvm

Udhus: 8,4 kvm

Carport: 10,8 kvm

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen

Ejendommen er besigtiget d. 1. juli 2024. Til stede ved besigtigelsen var sælger, dens advokat, nogle af køberne og deres advokat.

Ejendommen er beliggende på en stor naturgrund af areal 3.574m².

Med hensyn til beskrivelse af ejendommen henvises til salgsopstilling udarbejdet af sælgers ejendomsmægler.

Når ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, Boligsiden mv. beregner kvadratmeterpriser for ejendomme, omregner man de forskellige bygninger /byggningsdele med forskellige vægte.

Bolig vægtes med 100%

Fritliggende carport vægtes med 10%

Udhus vægtes med 10%

Anvendes disse vægte på BBR-ejermeddelelsen på ejendommen, fremkommer følgende vægtede arealer:

Bolig 76 m ² a 100%	76 m ²
Carport 20 m ² a 10%	2 m ²
Udhus 25 m ² a 10%	2,5m ²

Det vægtede areal andrager i alt 80,5 m²

Med basis i salgsprisen på kry 1.450.000 andrager prisen pr. m² således kr. 18.012.

Ved vægtning af de nye opmålte arealer fremkommer følgende:

Bolig 68,4 m ² a 100%	68,40 m ²
Teknikrum 2,3 m ² a 10%	0,23 m ²
Anneks 5,9 m ² a 25%	1,5 m ²
Udhus m ² a 10%	0,84 m ²
Carport 10,8 m ² a 10%	1,08 m ² (carport er gammel og i dårlig stand)

Samlet vægt af opmålte arealer andrager således 72.05 m² .

De manglende kvadratmeter har naturligvis en indflydelse på prisen.

Det ønskes afklaret, hvilken betydning den af sagsøgeren konstaterede forskel mellem det oplyste areal og det faktiske areal, har for ejendommens salgsværdi.

Skønsmanden bedes således gennemgå sagens processkrifter og bilag. Med udgangspunkt heri bedes skønsmanden foretage en vurdering af, hvilken betydning den af sælger påståede arealafvigelse kunne have for ejendommens værdi i handel ogandel.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken salgspris der med størst sandsynlighed kunne opnås for ejendommen Kongeæblevej 9, 9995 Lillebølle, hvis ejendommen var udbudt til salg den 14. juli 2023. Arealmålene fra Rådgivende ingeniør Torben Æblerovsen af 1. september 2023 bedes lagt til grund for vurderingen.

Svar på spørgsmål 1:

Jeg skønner, at ejendommens handelspris i 2023 med det manglende bygningsareal på 8,45 m² kunne sælges for kontant kr. 1.298.000 eller ca. kr. 18.000 pr. m²

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Svar på spørgsmål IA:

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1 Skønsmanden har inden udarbejdelsen af nærværende rapport estimeret de samlede omkostninger i forbindelse med besvarelsen til at udgøre 25.000 kr. Retten har fastsat frist for afgivelse af skønsrapport til den 15/8 2024.

17.2 For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på 25.000 kr.

Hvilket beløb er opgjort således: honorar kr. 20.000 + moms kr. 5.000

(Specifikation af honorar, udlæg, moms m.v.)

17.3 Hvis honoraret eller tidshorisonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette:

17.4 Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af modpart 2 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____ kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17.a. Honorar m.v., hvis flere skøns mænd

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

18.a. Dato for erklæring og navn, hvis flere skøns mænd

19. Eventuelle bilag

A. _____ B.

C. _____

20. Oversigt over materiale

1. _____

2. _____

3. _____