

Købsaftale vedrørende kolonihavehus

- ☐ Købers eksemplar
☐ Sælgers eksemplar
☐ Haveforeningens eksemplar

Haveforeningen.

Matr.nr.

Ejerlaug:

Overdragelsen vedrører et kolonihavehus på et ikke særskilt matrikuleret havelod.

Havelod nr./bygning nr./andelsnr. _____

Beliggende på (vej/sti nr.) _____

Underskrevne

Navn:

Navn:

Cpr. nr.:

Cpr. nr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf. nr:

Tlf. nr:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut:

(Indsæt bank,
konto-nummer,
kontaktperson og
mailadresse)

(herefter benævnt: "**Sælger**")

sælger herved til medunderskrevne

Navn:

Navn:

Cpr. nr.:

Cpr. nr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf. nr:

Tlf. nr:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut:

(Indsæt bank,
konto-nummer,
kontaktperson og
mailadresse)

(herefter benævnt: "**Køber**")

Sælger og Køber benævnes samlet for "**Parterne**"

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere

VILKÅR

§ 1

Aftaler vedr. kolonihavehuset/Det overdragne

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

Køber er oplyst om og har accepteret, at den vurderingsrapport, der er udarbejdet til brug for fastsættelse af den maksimale salgspris ikke er en tilstandsrapport, der kan sidestilles med en tilstandsrapport udarbejdet af en byggesagkyndig.

Formålet med vurderingsrapporten er ikke at beskrive fejl og mangler eller hvilken stand kolonihavehuset er i. Formålet er at fastsætte en maksimalpris.

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

- 1.2** Kolonihavehuset sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, som har tilhørt sælger og tidligere ejere. Der henvises til kolonihavehusets blad i tingbogen, samt forpligtelser i forhold til lokalplaner, deklarationer, vedtægter for haveforeningen og hovedlejekontrakt. En evt. andel i haveforeningen sælges med samtlige de til andelen knyttede rettigheder og pligter.

I handlen medfølger alt indbo og inventar, herunder haveredskaber og havemøbler, samt havens anlæg og beplantning.

Nej ☐ (gå til § 1.5) Ja ☐ Hvis ja, henvises der til vedlagte løsøreliste.

- 1.3** I handlen indgår i det omfang det forefindes i kolonihavehuset og på havelodden: Markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum, udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antenner og parabolantenner excl. receiver.

Nej ☐ (gå til § 1.5) Ja ☐ Hvis delvist angiv hvad der indgår: _____

- 1.4** Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres gældfri og i brugbar stand

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis delvist angiv evt. gæld eller fejl og mangler: _____

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

Nej ☐ (gå videre) Ja ☐ Beskriv, hvad der skal udbedres: _____

- 1.6** Sælger erklærer om kolonihavehuset

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

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis nej, beskriv hvad der har været: _____

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

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis nej, beskriv, hvad der er: _____

at der Sælger bekendt ikke er eller har været konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis nej, beskriv hvad der har været: _____

at kolonihavehuset og øvrige indretninger og installationer på havelodden Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐

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

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

Ja ☐ (gå videre) Nej ☐

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

at kolonihavehuset er tilsluttet offentlig kloak og renseanlæg

Ja ☐ Nej ☐

at kolonihavehuset er forsikret mod bygningsbrand ved policenr. _____

_____(Forsikringsselskabets navn).

eller

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

Ja ☐ Nej ☐

1.7 Køber erklærer om kolonihavehuset

at såfremt foreningens bestyrelse undtagelsesvist i særlige tilfælde giver skriftligt samtykke til at Køber kan lovliggøre forhold i havens anlæg og bebyggelse, skal denne lovliggørelse være udført og godkendt af foreningens bestyrelse senest: X måneder efter overtagelsesdagen,

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

§ 2a

Aftaler vedr. ejerskab (adkomst) i kolonihavehuset

- 2a.1** Sælger erklærer, at være ejer af kolonihavehuset, og at der ikke er tinglyst en anden ejer (adkomst) til kolonihavehuset fra tidligere overdragelser af kolonihavehuset.

Ja ☐ (gå til § 2b) Nej ☐

- 2a.2 Hvis der er svaret nej under 2a.1:** Såfremt det af tingbogen fremgår, at en anden end Sælger er ejer (adkomsthaver) til kolonihavehuset, er Sælger forpligtet til at sørge for tingbogen bliver rettet inden overtagelsesdagen, så Købers adkomst kan tinglyses.

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

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

§ 2b

Aftaler vedr. pant i kolonihavehuset

- 2b.1** Sælger oplyser og dokumenterer, at der **ikke** er tinglyst pant i kolonihavehuset, jfr. vedlagte tingbogsattest af [indsæt dato for tingbogsattest] Ja ☐ (gå til § 3)

Eller

- 2b.2** Sælger oplyser, at der er **tinglyst pant og/eller adkomst i kolonihavehuset**

Ja ☐ (udfyld § 2b.3.)

- 2b.3** Der er tinglyst pant i kolonihavehuset jf. vedlagte tingbogsattest af [indsæt dato for tingbogsattest] og parterne aftaler som følge heraf følgende:

Sælger oplyser, at kolonihavehuset på overdragelsestidspunktet er behæftet med følgende tinglyste hæftelser:

1. Ejerpantebrev – meddelelseshaver – [indsæt panthaver] Kr. 00.000,00
2. Evt. anden pantegæld indskrives på samme måde

Sælger oplyser, at hæftelsen kan frigives/aflyses mod indbetaling af kr.....

Jfr. vedlagte skriftlige erklæring fra panthaver.

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

§3

Aftaler om anden gæld, kaution mv.

- 3.1** Uden for købesummen overtager Køber ingen gældsposter eller kautionsforpligtelser
- Nej ☐ (gå til § 3.4) Ja ☐ Hvis ja, hvilke gældsposter: _____
- Hvad der er aftalt om disse gældsposter: _____
- 3.2** Det er en betingelse for foreningens godkendelse af handlen, at foreningen frigøres for en evt. kautionsforpligtelse for Sælgers gæld. Sælger er forpligtet til at sikre og inden overtagelsesdagen dokumentere, at evt. kaution stillet af foreningen for Sælgers gæld bortfalder i forbindelse med handlen.
- Det er betingelse en for Sælger, at Sælger frigøres for evt. kautioner stillet for haveforeningens gæld. Haveforeningen er forpligtet til at fremskaffe skriftlig dokumentation herfor inden overtagelsesdagen.
- 3.3** Køber indtræder uden for købesummen i haveforeningens lån i realkreditinstitut og/eller bank ☐ Ja ☐ Nej
- Hvis ja sker indtrædelsen med *Solidarisk hæfte* ☐ *pro rata hæftelse* ☐
- Køber indtræder uden for købesummen som kautionist i haveforeningens lån i realkreditinstitut og/eller bank ☐ Ja ☐ Nej
- Det er en betingelse for Køber, at Køber har modtaget oplysninger om vilkårene for en sådan kautionsforpligtelse, herunder størrelsen af den gæld, der kautioneres for og kautionens hæftelsesform, forud for nærværende købsaftales underskrift. Haveforeningen er forpligtet til at fremskaffe sådanne oplysninger til Køber.
- 3.4** Endvidere erklærer Sælger,
- at** der Sælger bekendt ikke påhviler kolonihavehuset gæld, utinglyste rettigheder eller forpligtelser, transporter mv.
- Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis nej, hvilke gældsposter mv. påhviler kolonihavehuset som overføres til køber: _____
- at** al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg eller anden gæld vedrørende kolonihavehuset vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning,
- Ja ☐ (gå videre) Nej ☐
- Hvis nej, hvilke gældsposter mv. bliver ikke betalt og overføres til køber: _____
- at** der Sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder vedrørende kolonihavehuset, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt kolonihavehuset,
- Ja ☐ (gå videre) Nej ☐ Hvis nej, hvilke udgifter vil senere blive pålagt kolonihavehuset og overført til køber: _____

§ 4

Aftaler om overtagelse af kolonihavehuset

- 4.1** Kolonihavehuset overtages af Køber den 201X, kl. 12.00. Køber får dispositionsret over kolonihavehuset fra den 201X, fra hvilken dato risikoen for huset overgår til køber i enhver henseende.
- 4.2** Hvis kolonihavehusets bygninger er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til Køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.
- 4.3** Sælger vedligeholder kolonihavehuset forsvarligt i enhver henseende indtil den dag, dispositionsretten overgår til Køber.
- 4.4** Sælger afleverer på overtagelsesdagen samtlige nøgler, tegninger af kolonihavehuset, byggetilladelser, brugsanvisninger til hvidevarer m.v., i det omfang disse forefindes.
- 4.5** Inden Køber disponerer over kolonihavehuset, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal købesummen være indbetalt.
- 4.6** Sælger bekræfter med sin underskrift på købsaftalen, at lejemålet/brugsretten til havelodden er opsagt senest pr. overtagelsesdagen. Med virkning fra overtagelsesdagen udtræder Sælger af haveforeningen og Køber indtræder i Sælgers sted med rettigheder og pligter i henhold til lovgivningen og haveforeningens vedtægter og ordensregler eller lignende.

§ 5

Aftaler om refusion

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

§ 6

Aftaler om købesummen og dens betaling (berigtigelse)

6.1 Køber er oplyst om, at der for foreningen, som medlem af Kolonihaveforbundet, gælder en række bestemmelser, som er gældende for kolonihavehuse, herunder prisfastsættelsen.

6.2 Den maksimale salgspris have og bebyggelse lovligt kan overdrages for fremkommer således:

Samlet vurdering, jfr. vurderingsrapport kr. 0,00

Foreningsmæssig værdi/andelsværdi, jfr. vurderingsrapport kr. _____

Maksimal salgspris kr. 0,00

Medfølgende løsøre i henhold til vedhæftet liste underskrevet af Køber og Sælger kr. _____

Maksimal salgspris incl. løsøre. kr. 0,00

Evt. nedslag i prisen kr.

Heraf berigtiges ved Købers overtagelse af Sælgers gæld kr.

K Ø B E S U M kr. 0,00

Såfremt beløbet ikke allerede indgår i ovenstående skal køber endvidere indbetale kr. _____ for sælgers andel af etableringsudgiften til det kollektive kloakanlæg.

6.3 Sælger erklærer, at købesummen er holdt inden den maksimalt tilladte salgspris og at Køber ikke har betalt beløb til Sælger ud over købesummen.

6.4 Købesummen berigtiges kontant på følgende måde:

Kontant deponeres købesummen senest pr. _____ overtagelsesdagen Kr. 0,00
i XX pengeinstitut: [indsæt bankoplysninger].

KØBESUM I ALT Kr. 0,00

6.5 Købers deponering af købesummen sker på betingelse af, at det i § 2b anførte pant samt evt. anden pantegæld, der ikke skal overtages af Køber, aflyses senest 4 uger efter overtagelsesdagen, eller at der i købesummen tilbageholdes et beløb svarende til hovedstolen på tinglyst ejerpantebrev.

6.6 Eventuelle renter af de hos haveforeningen deponerede beløb tilfalder haveforeningen.

- 6.7** Som led i handlen drager haveforeningen eller den som haveforeningen har bestemt som skal sørge for handlen omsorg for af det deponerede beløb at betale:
- a) evt. restancer og gæld til foreningen mv.
 - b) beløb, som ifølge købsaftalen skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen
 - c) indfrielse og frigivelse/aflysning af det i § 2b anførte pant med kr. [indsæt beløb]
 - d) indfrielse af de i § 3 anførte transporter, gæld eller hæftelser, der ikke skal overtages af Køber
 - e) omkostningerne ved handlen, samt
 - f) evt. foretage tilbageholdelse af kr. 25.000,00 til Sælgers rettelse af ejerforhold i tingbogen, jfr. § 2a.

- 6.8** Det deponerede beløb kan tidligst frigives til Sælger, når den lovpligtige fortrydelsesret er udløbet og når de under pkt. 6.7 anførte beløb er afregnet og betingelser opfyldt.

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

Såfremt Sælger ikke skriftligt har dokumenteret, at dette er sket, kan Køber træde tilbage fra handlen ved skriftlig meddelelse herom, der er kommet frem til foreningen/den der berigtiger handlen senest 3 hverdage efter at Køber er blevet bekendt med, at Sælger ikke har indbetalt det manglende beløb.

§ 7

Individuelle aftaler

(Her indsættes evt. aftaler, som ikke passer ind andre steder)

§ 8

Lejeaftale/brugsretsafale

- 8.1** Da overdragelsen omfatter en bygning på jord, som ikke er ejet af bygningens ejer, skal der særskilt udarbejdes en lejeaftale/brugsretsafale mellem køber og haveforeningen.
- 8.2** **Det er fra Købers side en betingelse for handlen, at der mellem Køber og udlejer indgås lejeaftale om Købers leje af grunden. Såfremt dette ikke er dokumenteret senest på overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen uden omkostninger forbundet hermed. I andelshaver skal der udarbejdes en brugsretsafale, hvis dette er praksis i foreningen.**

§ 9

Handlens gennemførelse og omkostninger herved

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

§ 10

Oplysninger fra Haveforeningen

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

§ 11

Handlens dokumenter

- 11.1** Køber er underkastet Kolonihaveforbundets og Haveforeningens vedtægter og ordensregler samt den for området gældende lejeaftale, og/eller deklaration/lokalplan om kolonihaveområdets anvendelse.
- 11.2** Køber erklærer ved sin underskrift at have modtaget følgende dokumenter:
1. Haveforeningens vedtægter / ordens- og byggregler.
 2. Lokalplan / Deklaration / Hovedlejekontrakt
 3. Kolonihaveforbundets vurderingsregler
 4. Vurderingsrapport (*Bemærk at den foretagne vurdering ikke kan sidestilles med en tilstandsrapport*).
 5. Sælgers ejererklæring om installationers lovlighed
 6. "Vejledning om køb og salg af kolonihavehus"
 7. Skriftlig oplysning om aflysning/indfrielse af pant, jfr. 2b.4.
 8. Vejledning til Køber og Sælger om vurdering

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

11.3 De ovenfor anførte dokumenter 1-7 er en del af aftalegrundlaget og køber bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at have læst og forstået disse dokumenter.

11.4 Sælger erklærer ved sin underskrift at have modtaget følgende dokumenter:

1. "Vejledning om køb og salg af kolonihavehus"

11.5 Sælger bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at have læst og forstået dette dokument, som er en del af aftalegrundlaget.

Dato:

Dato:

Som køber:

Som sælger:

Underskrift

Underskrift

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

Navn:

Navn:

Cpr. nr.:

Cpr. nr.:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Personlig
underskrift:

Personlig
underskrift:

Haveforeningen bekræfter

- at køber er optaget som medlem af haveforeningen med rettigheder og pligter ifølge foreningens vedtægter og ordensregler,
- at køber har fået udleveret foreningens vedtægter og ordensregler samt de bestemmelser, haveområdet i øvrigt er pålagt,
- at købesummen er fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler,
- at køber bestyrelsen bekendt ikke har betalt beløb til sælger ud over vurderingsprisen,
- at en evt. foreningsmæssig værdi /andelsværdi er fastsat ud fra foreningens seneste årsregnskab på vurderingstidspunktet.

, den

På haveforeningens vegne

Underskrift