
Til: Dan Frederiksen (DAF@KM.DK), Peter Østerby-Jørgensen (PEJ@KM.DK), Henning Bjerregaard (rosengaardoeko@dlgtele.dk), Karen Margrethe Bækhoj (k.baekhoej@mail.dk), Poul Christian Poulsen (poulpoulsen38@gmail.com), Bodil Møller Kristensen (bmk@bskarby.dk), Ove Bisgaard (ovebisgaard@mail.dk), Morsø Provsti (morsoe.provsti@km.dk)
Fra: Mette Moesgaard Jørgensen (MEMJ@KM.DK)
Titel: Til Morsø Provstiudvalg fra Nykøbing Mors - Tødsø MR vedr. godkendelse af salgsaftale ifb med Salg af Tødsø Præstegård
Sendt: 24-11-2023 09:35
Bilag: Købsaftale_Bolig Samlet - 79006149 Gammel Landevej 32, Tødsø (JHS).pdf; Salgsprovenu - 79006149 Gammel Landevej 32, Tødsø (JHS).pdf;

Til Morsø Provstiudvalg

Vi har i dag modtaget vedhæftede købsaftale og oversigt over salgsprovenu i forbindelse med salg af Tødsø Præstebolig.

Da køber er interesseret i af overtage boligen mv. med udgangen af dette år, anmoder Nykøbing Mors-Tødsø Sognes Menighedsråd om, at Morsø Provstiudvalg træffer en beslutning før næste PU-møde. Beslutningen vil naturligvis blive først til referat ved næste møde.

Jeg anmoder derfor om jeres tilbagemelding snarest muligt.

Bemærk, at man stort set har fået prisen - foruden en aftale om, at man de næste tre år kan benytte de bygninger, graveren i dag bruger til opbevaring af div. materiel.

De første 3 år er uden omkostninger for Menighedsrådet. Forlænges aftalen vil det skulle ske efter forhandlinger.

Jeg anbefaler derfor, at Provstiudvalget godkender aftalen.

Med venlig hilsen

Mette Moesgaard Jørgensen

Provst, Sognepræst KBF

MEMJ@KM.DK

Tlf. 97722030

Mobil +4523411484

Morsø Provsti

morsoe.provsti@km.dk

Aalborg Stift

www.km.dk

Til: Morsø Provsti (morsoe.provsti@km.dk)
Fra: Nykøbing Mors-Tødsø Sognes Menighedsråd (8692) (8692@sogn.dk)
Titel: Fra Nykøbing Mors - Tødsø MR vedr. godkendelse af salgsaftale ifb med Salg af Tødsø Præstegård
E-mailtitel: Salg af Tødsø Præstegård
Sendt: 24-11-2023 08:59

Til provstiudvalgets behandling fremsendes

Købsaftale samt salgsprovenu vedr. salg af Tødsø Præstegård, Gammel Landevej 32, Tødsø.

f. Nykøbing Mors-Tødsø Sognes Menighedsråd
Dan Frederiksen, kordegn

Købsaftale

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete købsaftales indhold, herunder individuelle forhandlinger, vilkår og aftaler mellem køber og sælger m.v. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med parterne.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

Vigtige oplysninger til parterne

Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale om nedenstående ejendom, jf. afsnit 1. Vedlagte salgsoptilling af 21.11.2023 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, 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(e)	Køber(e)
Navn	Nykøbing Mors - Tødsø meningsrådsrå	Susanne Christensen
Adresse	Kirkegade 2 7900 Nykøbing M	Ormslevvej 468 Ormslev 8260 Viby J
Tlf. privat/arb./mobil	/ 97720530 kirkekont. / 97720864	
E-mail	8692@km.dk	

og

Navn	Jens Høgh Sørensen
Adresse	Ormslevvej 468 Ormslev 8260 Viby J
Tlf. privat/arb./mobil	61282126 / /
E-mail	jensormslev@outlook.dk

1. Ejendommen

Købsaftalen omhandler ejendommen:

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Ejendomstype: Landbrugsejendom

Matr.nr.: 1 a Tødsø By, Tødsø

BFE-nr.: 3440667

Ejendomsnr.: 84440

Kommune: Morsø

For så vidt angår ejendommens øvrige data henvises til den vedlagte salgsoptilling. Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 31.12.2023 kl. 12.00.

Såfremt det efter købsaftalens indgåelse aftales mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen før overtagelsesdagen, afholder køber alle forbrugsafhængige udgifter til f.eks. vand, varme og el, herunder faste udgifter til de pågældende forsyningsselskaber, samt udgifter til forsikring fra dispositionsdagen. Sælger afholder alle øvrige faste udgifter frem til overtagelsesdagen. Købers adgang til ejendommen er dog betinget af, at bestemmelserne i standardvilkårene til købsaftalens afsnit 2 er opfyldt.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.500.000,00

4. Tilbehør og abonnementer

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre fremgår af vedlagte salgsoptilling. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

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 (huseftersynsordningen), som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelbeføjelser vedr. bygningens fysiske forhold gældende over for sælger,

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

Tilstandsrapport

udarbejdet den 19.07.2023 af EnergiConsult ApS, Jesper Bilstrup, Højbro 34, 7900 Nykøbing M, Tlf. nr. 22523012, Mail: jebi@energiconsult.dk

Elinstallationsrapport

udarbejdet den 19.07.2023 af BR EI-Eftersyn, Østermøllevej 9, Lødderup, 7900 Nykøbing M, Tlf. nr. 2082 4616, Mail: br@karby.dk

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 25.09.2023 af Dansk Boligforsikring A/S, Bysøplads 1, st. tv., 4300 Holbæk, Tlf. nr. 59498844, Mail: info@danskboligforsikring.dk

Bemærk at der kan være fremlagt yderligere ejerskifteforsikringstilbud i nærværende handel.

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 forsikringselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringselskab. 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

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

Såfremt køber vælger ikke at tegne ejerskifteforsikring, aftales det i nærværende købsaftale i medfør af § 21, stk. 1, 2. pkt. i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig forhold vedr. bygningernes fysiske tilstand m.v., som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapport

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 pligten for sælger til at udlevere energimærkning til køber i forbindelse med handlen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger:

Ja Nej

Har køber fået udleveret gyldig energimærkning:

Ja Nej

7a. Boliglandbrug – (Handler under lov om formidling af fast ejendom m.v.)

Erhvervelsesbetingelser

Køber erklærer ved sin underskrift at kunne opfylde landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Køber er gjort opmærksom på, at køber har pligt til straks at indsende erklæringsskema efter landbrugsloven til Landbrugsstyrelsen samt modtage godkendelse heraf til brug for tinglysning af skøde.

Matrikelbetegnelse og grundareal

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan disse yderligere specificeres således:

	Areal
Matr. nr. 1 a Tødsø By, Tødsø	15.000 m ²
Areal i alt	15.000 m ²

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	m ²	
Nr. 1 Gammel Landevej 28	100 m ²	100 m ²
Nr. 2 Gammel Landevej 28	150 m ²	
Nr. 3 Gammel Landevej 28	200 m ²	
Bygningsarealer i alt	<u>450 m²</u>	<u>100 m²</u>

Forsikringer

Forsikringsoplysningerne for stuehus fremgår af salgsopstillingen.

Udover forsikringsoplysningerne i salgsopstillingen kan forsikringerne yderligere specificeres således:
Selskab:

Øvrige bygninger:

Bygning nr., jf. BBR:

Nr. 1 Gammel Landevej 28

Dækning:

Ingen forsikringsdækning

Øvrige bemærkninger:

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Købessummens fordeling

Rest til fordeling kr. 1.500.000

Kontantomregnet købesum i alt kr. 1.500.000

Fordeling af den kontantomregnede købesum på andre bygninger

Nr. 2 Gammel Landevej 28

kr.

Nr. 3 Gammel Landevej 28

kr.

Andre bygninger i alt

kr.

Parterne er opfordret til at søge rådgivning hos revisor om de skattemæssige konsekvenser af den kontantomregnede købesums fordeling.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Med hensyn til afløbsforhold oplyser sælger:

at der er udstedt/varslet følgende påbud:

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

Kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at Landbrugsjorden er bortforpagtet

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at Ingen

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at Ingen

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning Sælger oplyser om udlejning af B1's opbevaringssted af redskaber til kirken. Udlejnings periode 3-5 år.

Forpagtning og bortforpagtning af jordSælger oplyser, om hele eller dele af jorden er bortforpagtet Ja NejSælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger at forpagtningsafgiften for indeværende år tilfalder sælger og der ydes ingen refusion.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej**Læplantning**Sælger oplyser, at der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Ja Nej**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo at Bekæmpes af forpagter.

MiljøforholdKøber har modtaget kopi af den på ejendommen førte markplan, sprøjtejournal samt gødningsregnskab/-plan for de seneste 5 år, herunder arealets status med hensyn til omdriftsarealer m.v. Ja Nej

Vedrørende ejendommens miljøforhold oplyses følgende:

at der sælger bekendt, foreligger en miljøtilsynsrapport Ja Nej**at** der sælger bekendt, er udkørt slam på ejendommens arealer Ja Nej**Momsreguleringsforpligtelse**Sælger oplyser, at der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Ja Nej

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers rådgiver, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest den 15.12.2023.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 24.12.2023.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 31.12.2023.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Digital signatur/fuldmagt:

Nykøbing Mors - Tødsø meningshedsråd vil anvende digital signatur ved tinglysningsmæssige ekspeditioner

Ja Nej

Susanne Christensen vil anvende digital signatur ved tinglysningsmæssige ekspeditioner

Ja Nej

Jens Høgh Sørensen vil anvende digital signatur ved tinglysningsmæssige ekspeditioner

Ja Nej

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

10. Rådgivere

Købers rådgiver(e):

Advodan Thisted, Frederiksgade 14, 7700 Thisted, Tlf. nr. 9792 2888, Mail: thisted@advodan.dk - Att.: Peter Stoltz Nielsen, Tlf. nr. 46416715, Mail: pesn@advodan.dk

Sælgers øvrige rådgiver(e):

Advokathuset, Funch & Nielsen, Nygade 4, st., 7900 Nykøbing M, Tlf. nr. 9772 0001, Mail: kontakt@advokathuset.dk - Att.: Ole Møller Knudsen, Tlf. nr. 30661160, Mail: omk@advokathuset.dk

Parterne betaler vederlag til egne rådgivere.

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, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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 sælgers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra sælgers 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, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for sælger.

EI

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

Købers elaftale fremsendes via e-mail og indeholder de gældende vilkår. Der er ingen bindingsperiode på elaftalen og

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

der er 14 dages fortrydelsesret. Fortrydelsesretten frafalder ved strakslevering.

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

Naturgas

Køber giver fuldmagt til, at medvirkende ejendomsmægler fremsender købers navn, cpr. nr., kontaktoplysninger samt ejendommens dispositionsdato til Strømnet A/S til brug for indgåelse, løbende behandling og ajourføring af købers kundeforhold hos Strømnet A/S. Formålet er at sikre identifikation samt i øvrigt sikre nødvendig behandling af købers kundeforhold hos Strømnet A/S. Køber er indforstået med at Strømnet A/S leverer gas med produktet 'SpotGas' til købers ejendom fra overtagelsesdatoen.

Dato for levering af gas fra Strømnet A/S er oplyst til 31.12.2023 kl. 12.00, Hvis datoen ændres skal køber orientere Strømnet A/S.

Køber har mulighed for at fortryde henvisningen 14 dage fra overtagelsesdatoen.

Priser og vilkår kan ses på strømnet.dk.

Godkendelse Morsø Provsti:

Handlen er fra sælgers side betinget af at Provstiudvalget i Morsø Provsti kan godkende købsaftalen.

Købesumgaranti:

Køber stiller garanti for restkøbesummen, over for sælgers pengeinstitut, efter fortrydelsesrettens udløb, dog senest 6 hverdage efter sælgers underskrift af købsaftalen. Købesumsgarantien afløses på overtagelsesdagen af en kontant deponering.

Ejendomsrapport:

Køber bekræfter med sin underskrift at have modtaget ejendomsdatarapport af den 13.11.2023. Køber er gjort bekendt med og accepterer indholdet af den udleverede ejendomsdatarapport.

BBR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med at BBR-ejermeddelelsen 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.

Sælger foranlediger tageetagen på Bygning 5 i BBR legaliseret og sletter erhvervsareal på 91 m2 som ændres til boligareal, således boligarealet stemmer overens med de faktiske forhold. Bygning 4 fjernes fra BBR i forbindelse med udstykningen (kuppet) idet denne ikke medfølger i handlen, samt at værksted på 61 m2 (bruges af graver) registreres på BBR ejermeddelelsen. Sælger afholder udgifter forbundet hermed til registrering af bygninger på BBR- ejermeddelelsen

Forpagtningsaftale:

Der er indgået aftale om bortforpagtning af ca. 0,5 ha jord, den del af jorden der medfølger langs Kirkevej i forbindelse med udstykningen af ejendommen. Sælger sørger for at forpagtningsaftale vedr. denne jordlod opsiges til ophør når forpagter har høstet afgrøden.

Separering af regn-/spildevand:

Såfremt regnvand og spildevand ikke er adskilt inde på matriklen, kan der på sigt forventes meddelt påbud herom jf. gældende spildevandsplan.

Brandforsikring:

Køber sørger selv for tegne egen brandforsikring på ejendommen. Købers nye forsikring meddeler sælgers ejendomsmægler at der min. tegnes brandforsikring fra overtagelsesdagen

Gebyr deponeringskonto:

Sælgers opmærksomhed henledes på, at visse pengeinstitutter opkræver gebyr for etablering af deponeringskonto. Der er ikke afsat beløb hertil i salgsbudget eller provenuberegning.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023**Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:**

Køber er gjort opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. 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.

Eventuelle væsentlige ændringer ved ejendommen eller grunden vil udløse nyt ejendomsværdiskatteloft eller grundskatteloftværdi og have betydning for købers skattebetaling. Ejendomsværdi, grundværdi, ejendomsværdiskatteløfter og grundskatteloftsværdi i nærværende salgsopstilling er oplyst ud fra de seneste værdier, endvidere er ejerudgifterne beregnet ud fra de seneste værdier og nuværende skatteregler.

For ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger i 2020 eller senere har betalt for meget i skat i årene 2011 og frem, vil der 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.

Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene 2018-2020 i en midlertidig indefrysningsskema. 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. (Bemærk, at der i skrivende stund foreligger et politisk forslag om, at ikrafttrædelsestidspunktet for det nye boligskattesystem skubbes 3 år frem i tid til 1. januar 2024, hvilket bl.a. betyder, at indefrysningsskemaet for grundskylden gælder årene 2018-2023).

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på nye-egendomsvurderinger.dk.

Køber kan desuden læse mere om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024 på:

<https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>

Udstykning:

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen kommer under udstykning, idet bygningsparcellen og jordtilliggende på ialt 1,5 ha frastykkes til køber i nærværende handel i henhold opsatte pæle og skitse udarbejdet af LE34 (landinspektørcentret) og som forevist køber ved fremvisning af ejendommen. Handlen er således betinget af, at udstykningen kan gennemføres som forudsat. Sælger afholder udstykningsomkostninger herunder udgift til landinspektøren, hvilket er køber uvedkommende.

Efter endt udstykning kommer ejendommen under omvurdering, hvor der skal fastsættes nye ejendomsvurdering. Ejendomsværdierne og ejendomsskatter i salgsopstilling m.v. er anslået, hvilket køber er bekendt med og accepterer. Landbrugspligten ophæves på ejendommen i nærværende handel i forbindelse med udstykningen.

Købsaftale:

Køber og sælger opfordres til at gemme den underskrevne købsaftale i 10 år. Overdragelsen tinglyses alene digitalt. Den originale købsaftale udleveres til køber. Nybolig Morsø er i besiddelse af scannet kopi af købsaftalen i 10 år.

Markedsføring:

Køber og sælger er gjort opmærksom på og accepterer at Nybolig efterfølgende kan bruge nærværende ejendom i

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

markedsføring som nabobrev, i udstilling og solgt annonce gennem trykte medier.

Vedr. Værksted/garage.

I forbindelse med handlen tilbyder køber, at sælger vederlagsfrit kan gøre brug af værksted/garage i op til 3 år med mulighed for yderligere forlængelse i 2 år efter aftale. Forbrug af el/vand aftales nærmere mellem parterne.

Erhvervsbetingelse

Da ejendommen efter endt udstykning ikke længere er en landbrugsejendom gælder erhvervsbetingelsen i i 7a ikke for køber i nærværende handel.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom.

Da vurderingen af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at f.eks. udstykning/arealoverførsel eller en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra Vurderingsstyrelsen. Køber er også gjort opmærksom på, at f.eks. ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig, på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen har ændret karakter eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne medføre en forhøjelse af de på ejendommen hvilende boligskattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

En eventuel omvurdering til ejerbolig, jf. ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

12. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut:

Sparekassen Thy, Store Torv 1, 7700 Thisted, Tlf. nr. 99 19 50 00, - Att.: luisa Høilund, Tlf. nr. 99195020, Mail: luh@sparthy.dk

Sælgers pengeinstitut:

Jyske Bank, Nykøbing Mors Privat, Algade 2, 7900 Nykøbing M, Tlf. nr. 89 89 56 00,

Ejendomsmæglerens pengeinstitut:

Sparekassen Danmark Reg.nr. 9070 Kontonr. 2021028102

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.500.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

		Kontantværdi
13.1.	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12	kr. 50.000,00
13.2.	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Jyske Bank, Nykøbing Mors	kr.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

Privat

13.3.	6 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for	kr.	1.450.000,00
	Købesum i alt	kr.	<u>1.500.000,00</u>

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 21.11.2023. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 11 sider.

Herudover har køber modtaget:

Oplysning om fortrydelsesret

Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

Tingbogsattest/Tingbogsoplysning

Servitut

BBR-meddelelse

Skematisk redegørelser

Ejendomsskattebillet

Ejendomsvurdering

Ejendomsdata Rapport

Årsopgørelse varme

Forsikringspolice

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, 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,
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 senest 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab senest 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købstilbuddet,
7. **at** ved salgstilbud (sælger underskriver købsaftalen først), skal købers accept være kommet til sælgers kundskab senest 8 dage efter sælgers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab senest 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

salgstilbuddet.

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

Dato

Dato

Nykøbing Mors - Tødsø menighedsråd

Susanne Christensen

Dato

Jens Høgh Sørensen

Sælgers nye adresse:

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete købsaftales indhold, herunder individuelle forhandlinger, vilkår og aftaler mellem køber og sælger m.v. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med parterne.

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 fremgår af tillæggets overskrifter, hvilke evt. afsnit i købsaftalen de relaterer sig til.

Bemærk at tillægget indeholder standardvilkår for alle typer ejendomme, 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.

Definition af dage og hverdage

Ved angivelse af "dage" i nærværende købsaftale forstås kalenderdage.

Ved angivelse af "hverdage" skal dette tolkes 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
Ejendommen (købsaftalens afsnit 1).....	2
Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2).....	3
Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 3.....	3
Tilbehør og abonnementer (købsaftalens afsnit 4).....	3
Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 5, 6 og 7.....	4
Handlens berigtigelse og betaling herfor (købsaftalens afsnit 8).....	4
Tinglysning, frister og omkostninger (købsaftalens afsnit 9).....	5
Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 10, 11 og 12.....	5
Købesummen (købsaftalens afsnit 13).....	6
Finansierede handler (købsaftalens afsnit 13 a og 13 b).....	7
Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse (købsaftalens afsnit 13, 13 a og 13 b).....	8
Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 14 og 15.....	10
Supplerende standardvilkår ved køb af grund.....	10
Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed.....	11
Supplerende standardvilkår ved køb af boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v. – købsaftalens afsnit 7a).....	12

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023**Ejendommen (købsaftalens afsnit 1)****Rettigheder og forpligtelser**

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 efter købsaftalens underskrift.

Gæld uden for købesum

Evt. gæld uden for købesummen, som ikke overtages af køber, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Evt. grundejerforening

Køber er bekendt med, at indbetalinger til grundejerforeningen kan ændres efter købsaftalens indgåelse. Ændringer vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

For så vidt angår tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen gælder samme vilkår, som for så vidt angår tinglyst sikkerhed til en ejerforening, se "Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed".

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grundejerforeningen 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.

Såfremt der er pligt til at være medlem af anden forening, f.eks. vej- eller varmelag o.lign., gælder ovenstående standardvilkår tilsvarende.

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 højest 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 førstkomme 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

Overtagelse, aflevering og risikoovergang (*købsaftalens afsnit 2*)

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen, hvor 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.

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 selvrisko 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,
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret.

Sælger skal

- sende kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse,
- meddele fraflytning og måler aflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- opsiges abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), der ikke skal overtages af køber i henhold til købsaftalens afsnit 4,
- foretage afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning.

Køber skal

- sørge for at meddele rettidig tilflytning og måler aflæsninger 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.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 3

Tilbehør og abonnementer (*købsaftalens afsnit 4*)

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

Medmindre andet er aftalt og i det omfang det findes på ejendommen medfølger markiser, flagstang, legehus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt radio/TV-antenner og parabolantener (ekskl. receiver).

Havemøbler, -redskaber, -skulpturer og -udsmykning medfølger ikke.

For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg tæpper, fastmonterede lamper i køkken, bryggers, toiletter og baderum, pejse og brændeovne, el-radiatorer, samt el- og gasvandvarmere.

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

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

Køber overtager de abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), som fremgår af købsaftalens afsnit 4.

I det omfang ladestandere, tyverialarmer inkl. tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang de tilhører forsyningselskabet eller en anden, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af ejeren.

Genstande, som ikke er nævnt i nærværende afsnit, medfølger ikke, medmindre andet er aftalt.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 5, 6 og 7

Handlens berigtigelse og betaling herfor (købsaftalens afsnit 8)**Berigtigelse**

Den, som varetager handlens berigtigelse, sørger for udarbejdelse og tinglysning af skøde, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. reguleringsopgørelse, frigivelse af købesummen samt evt. tinglysningsmæssige ekspeditioner vedrørende tinglyst sikkerhed til evt. (grund)ejerforening, medmindre andet er aftalt.

I en eventuel kontrolsag om tinglysningsafgiftens beregning fremsendes Skattestyrelsens partshøring til den, der berigtiger handlen. Berigtiger er forpligtet til at kontakte den af tinglysningsafgiften betalende parts rådgiver, såfremt dette ikke er den samme som berigtiger. Berigtiger skal i denne situation koordinere sit svar til Skattestyrelsen i samråd med den betalende parts rådgiver.

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 compensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om compensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler. Såfremt sælger/sælgers rådgivers forhold medfører forsinkelse af handlens ekspedition, og dette påfører køber et tab, vil køber ligeledes have ret til at gøre krav gældende mod sælger iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

Hvis overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen, jf. nedenstående, ikke foreligger ved den aftalte frist i henhold til købsaftalen, eller hvis de foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser, kan køber kræve, at disse foreligger i korrekt form senest 3 hverdage efter, at køber/købers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse. Såfremt denne frist ikke overholdes, kan køber uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for sælgers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om sælger anvender ejendomsmægler eller bestallingshavende advokat til berigtigelsen. Tilsvarende gælder for sælger, såfremt det er aftalt, at det er køber eller dennes rådgiver, som berigtiger handlen.

Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

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 på overtagelsesdagen betales dog 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

Evt. oliebeholdning overtages af køber til dagspris. Dagsprisen på olien vil blive aflæst på hjemmesiden www.drivkraftdanmark.dk/priser-og-forbrug/. Parterne er enige om, at der fradrages 100 liter i oliebeholdningen, som "bundslam", der overtages af køber uden beregning. Afregningen sker over refusionsopgørelsen. Såfremt køber får dispositionsret til ejendommen før overtagelsesdagen, afregnes oliebeholdningen pr. dispositionsdagen.

For så vidt angår ejerlejligheder kan der være særlige regler og procedurer i ejerforeningen, som medfører, at forbrug af vand og/eller varme i henholdsvis sælgers og købers ejerperiode først opgøres og afregnes på et senere tidspunkt. Parterne sørger selv for denne regulering. Se Ejerlejlighedsskemaet for evt. yderligere information herom.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest på det i købsaftalen oplyste tidspunkt. Dokumentation for udgifter/tilgodehavender skal fremsendes til berigtiger snarest muligt og inden denne frist, såfremt posten ønskes medtaget på refusionsopgørelsen.

Evt. indsigelser til refusionsopgørelsen skal foreligge senest 6 hverdage efter, opgørelsen er modtaget. Indsigelser, der er uberettigede i henhold til købsaftalens vilkår, kan ikke gøres gældende. Er der ikke modtaget indsigelser indenfor ovennævnte frist, regnes refusionsopgørelsen som godkendt.

Refusionssaldoen forfalder 4 hverdage efter, at refusionsopgørelsen er godkendt. Refusionsopgørelse i købers favør forfalder dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar indestår for sletning af retsanmærkninger.

Ved forsinket betaling af refusionssaldo påløber renter iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden.

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

Tinglysning, frister og omkostninger (købsaftalens afsnit 9)

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af evt. 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.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 10, 11 og 12

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023**Købesummen (købsaftalens afsnit 13)*****Deponering (i henhold til købsaftalens punkt 13.1 og 13.2)***

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Sælger sørger for oprettelse af og betaling for eventuel deponeringskonto i eget pengeinstitut.

Beløb, der deponeres af køber, forrentes fra deponeringsdagen og frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Sælger refunderer renteindtægter til køber, og køber refunderer renteudgifter til sælger. Forrentningen afregnes over refusionsopgørelsen. Parterne sørger selv for at tilrette indberetninger til Skattestyrelsen herom.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren tilskrives ikke rente. 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.

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.1 og 13.2, er sælger berettiget til at hæve handlen efter påkrav.

Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med fradrag/tillæg af evt. tilskrevne renter. Beløbene skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage fra det tidspunkt, hvor parterne er enige om, at handlen ikke kan gennemføres.

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb indtil, det ved dom eller (evt. udenretligt) forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer.

Garantistillelse (i henhold til købsaftalens punkt 13.3)

Sælger kan kun stille krav om, at køber skal stille garanti for købesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantien udstedes til sælger og kopi sendes til parternes medvirkende rådgivere.

Såfremt det er aftalt, at køber foranlediger, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af et dansk anerkendt pengeinstitut og være i overensstemmelse med standardgarantien udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen. Standardgarantiens vilkår er med andre ord gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt i henhold til punkt 13.3, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen. I dette tilfælde sker der ikke refusion af renter for deponerede beløb, jf. ovenstående.

Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, er sælger berettiget til at hæve handlen efter påkrav. Vælger sælger at fastholde handlen, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1 fra rettidig deponeringsdag og indtil deponering sker.

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb indtil, det ved dom eller (evt. udenretligt) forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer.

Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.2 og 13.3 at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

- 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 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.

Den, der berigtiger handlen, giver oplysning til depositar herom, når skødet er tinglyst med retsanmærkninger, og når der er tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 13.2 og 13.3 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 i købsaftalen.

Frigivelse af hele købesummen til sælger

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Tilbageholdelse af købesummen

Køber er berettiget til at tilbageholde et passende skønsmæssigt beløb til evt. refusionssaldo i købers favør.

Herudover er køber 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.

Kontanthandel

Ved en kontanthandel (købesummen sammensættes via deponering og/eller garantistillelse) bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendoms købet, og forholdet vedrørende finansieringen af købesummen er sælger uvedkommende.

Finansierede handler (købsaftalens afsnit 13 a og 13 b)

Ved en finansieret handel forstås en handel, hvor købesummen sammensættes helt eller delvist ved, at køber overtager et eller flere af sælgers indestående lån, jf. købsaftalens pkt. 13.4, 13.5, 13 a og 13 b.

Købers forpligtelser

Ved en finansieret handel bekræfter køber ved sin underskrift på denne købsaftale, at der af ejendomsmægleren og realkreditinstituttet kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold til brug for debitorgodkendelse af køber. 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 pantekreditorerne, 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023***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 ønskes overtaget, 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 13.2. anførte sted.

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

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.

Omkostninger

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber.

Ejerskiftegebyr og -afdrag for private pantebreve indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Reguleringsopgørelse m.v. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse (købsaftalens afsnit 13, 13 a og 13 b)***Reguleringsopgørelse***

Der udarbejdes en reguleringsopgørelse,

- når køber fravælger et af lånene, 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 13.2 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 handlens indgåelse, benyttes kursen i den indgåede købsaftale.
- for lån, som sælger har accepteret at køber overtager efter handlens 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

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

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 handlens 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 handlen på anden måde end overtagelse af indestående realkreditlån, 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 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", fsva. 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" f.sv. angår obligationskurser og "Nationalbankens officielle valutakurs kl. 11.30", fsva. 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 handlen på anden måde end overtagelse af indestående private pantebreve, 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

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.

Ingen standardvilkår til købsaftalens afsnit 14 og 15

Supplerende standardvilkår ved køb af grund

Nedenstående gælder kun for grundkøb og ikke ved køb af en ejendom med bygning til nedrivning.

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.

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, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg (byggemodning), 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, udstykning, byggemodning og tilslutninger

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 Geodatastyrelsens udstykningsapprobation. Sælger forpligter sig til at fremme udstyknings sagen 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 og/eller pilotering (jf. SBI-anvisning nr. 231). Køber gøres særligt opmærksom på, at evt.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

omkostninger til terrænregulering, opbygning af sandpude, etablering af vandaflledning, herunder dræn og faskiner samt bortkørsel af jord ift. ovenstående ikke betragtes som udgifter til ekstrarfundering, uagtet at disse foranstaltninger måtte være nødvendige for byggeriet. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarfundering og/eller pilotering 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 ekstrarfundering og/eller pilotering. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarfundering og/eller pilotering 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 ekstrarfundering og/eller pilotering.

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

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.

Supplerende standardvilkår ved køb af ejerlejlighed

Nedenstående gælder kun for køb af ejerlejligheder.

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 ejerlejligheden tinglyste vedtægter.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i ejerforeningen 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.

Fællesudgifter m.v.

Medmindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne efter tinglyst fordelingstal. Såfremt ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, betales ejendomsskatter ligeledes efter tinglyst fordelingstal.

Køber er bekendt med, at indbetalinger til ejerforeningen kan ændres efter købsaftalens indgåelse. Ændringer vedtaget efter købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)**Ejendommen:** Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M**Dato:** 21.11.2023

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.

Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.

Tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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 og evt. fast tinglysningsafgift, der alene knytter sig til forhøjelsen. 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 afløst af tingbogen, betaler sælger ekspeditionsomkostning til den, der udfører de tinglysningsmæssige ekspeditioner. Afløsning af pant udløser hverken variabel eller fast tinglysningsafgift.

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 afsnit 7. Såfremt der er tale om tæt/lav bebyggelse sørger sælger dog selv for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen.

Supplerende standardvilkår ved køb af boliglandbrug (handler under lov om formidling af fast ejendom m.v. – købsaftalens afsnit 7a)

Køber er bekendt med de almindelige erhvervsregler i landbrugsloven, der anfører:

at en person kan erhverve adkomst på en eller flere landbrugsejendomme i landzone, hvis erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl i § 8,

at et dokument om erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone skal tinglyses, inden et 1 år efter at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen jf. lovens § 43.

Det fremgår af § 8, stk. 2, at erhververen kan opfylde bopælspligten ved, at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af.

Dyrehold

Ejendommen sælges uden erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (§ 7 og § 8) et dyrehold på højst:

- 1) 30 stk. høns,
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, samt
- 3) et dyrehold med enten
 - a) 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder),
 - b) 4 stykker kvæg, der ikke er omfattet af litra a,
 - c) 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder),
 - d) 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg),
 - e) 15 producerede slagtesvin,

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

- f) 10 moderfår med lam (op til 12 måneder),
- g) 10 modergeder med kid (op til 12 måneder),
- h) andre dyretyper end nævnt i litra a-f eller g, hvis det samlede produktionsareal på ejendommen til disse dyretyper ikke overstiger 25 m², eller
- i) forskellige dyretyper sammensat efter litra a-g eller h, hvis den forholdsmæssige andel af hver dyretype efter litra a-g eller h, ikke tilsammen overstiger 100 pct.

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

Oplysning - om fortrydelsesret

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete købsaftales indhold, herunder individuelle forhandlinger, vilkår og aftaler mellem køber og sælger m.v. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med parterne.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Dato: 21.11.2023

Køber

	<u>køber</u>	<u>køber</u>
Navn	Susanne Christensen	Jens Høgh Sørensen
Adresse	Ormslevvej 468 Ormslev 8260 Viby J	Ormslevvej 468 Ormslev 8260 Viby J
Tlf. privat/arb./mobil		61282126 / /
E-mail		jensormslev@outlook.dk

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Matr. nr.: 1 a Tødsø By, Tødsø
Beliggende: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

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 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.

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Ejendommen: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 21.11.2023

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.



Nykøbing M, Tødsø

Gammel Landevej 32

- Præsentabel præstegaard
- Rummeligt stuehus
- Egen sø



222/30



3/8



3



1,5000



C



1873

Kontantpris:

1.500.000

Ejerudgift pr. md.:

2.676

Finansieret

Udbetaling:

75.000

Brt/nt ekskl. ejerudg.:

9.173/7.277

Øvrige bygninger m²

350

Landbrugsejendom

Sag: 79006149



Kontakt

Christian Nielsen

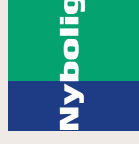
Indehaver - ejendomsmægler

Præstegården i Tødsø - udbydes nu til salg!

Nybolig Morsø I/S

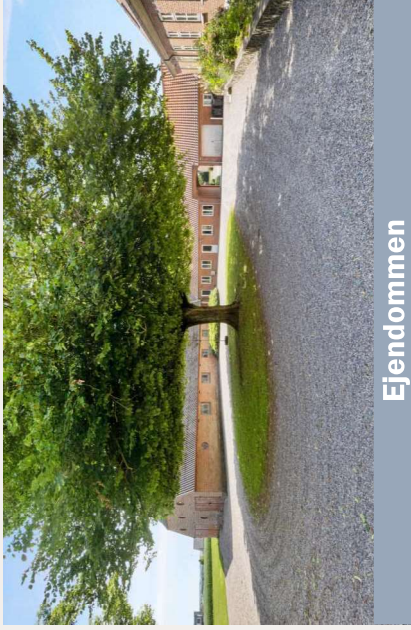
Vestergade 10, st. th. • 7900 Nykøbing M • 7900@nybolig.dk • nybolig.dk • Tlf. 97723020

Ansvarlig indehaver: Christian Nielsen & Ole Gørtler Laustsen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.





Ejendommen



Ejendommen



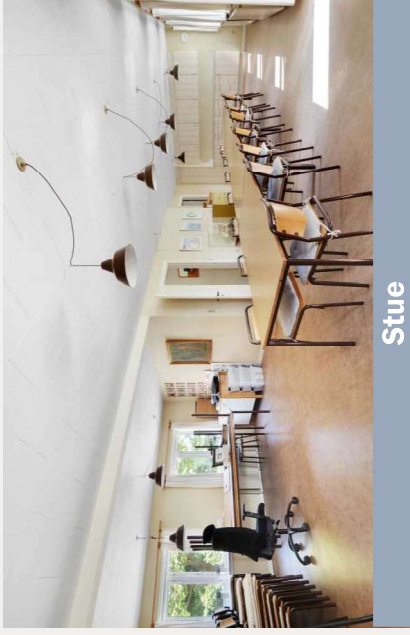
Entre



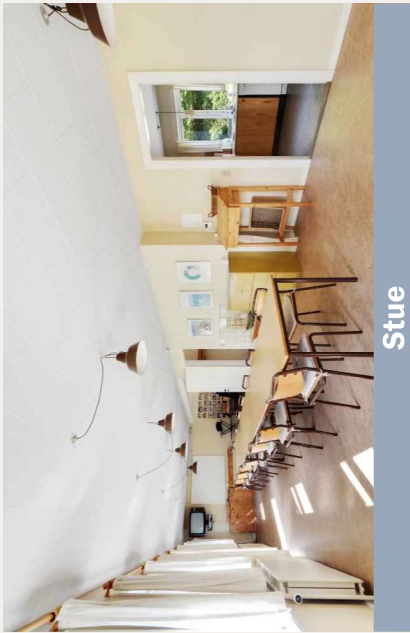
Trappe



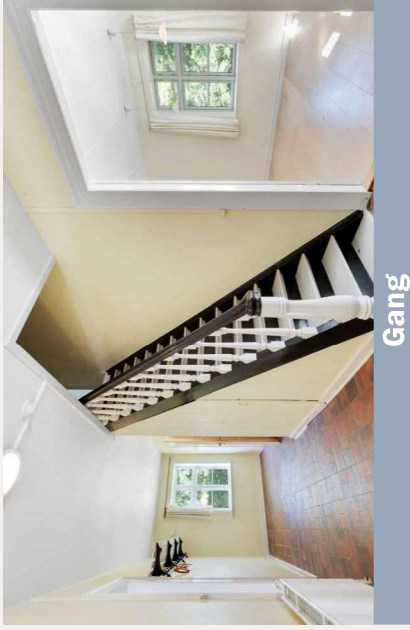
Badeværelse



Stue



Stue



Gang



Gang

Salgsopstilling

Formularen standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontaktpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023



Beskrivelse:

Kunne du tænke dig at bo på en tidligere præstegård - så er her en helt unik mulighed for, at det nu kan blive dit navn, som står på navneskiltet på hoveddøren.

Dette er en virkelig charmerende og æstetisk smuk præstegård med mange flotte detaljer og rigtig mange muligheder for den rette køber.

Her er tale om noget særligt, som kun sjældent udbydes til salg - en smuk perle. Hvis stedet kunne fortælle, hvad der har foregået her gennem tiden og generationer, ville det blive en lang historie på godt og skidt. Kirken og præstegården har helt været et omdrejningspunkt for folkene i Tødsø.

Ejendommen består af stort harmonisk og smukt stuehus + en tidligere forpagterbolig, som i dag anvendes til konfirmand stue. Yderligere er der en lade- og staldbygning samt et værksted, der anvendes af graveren til kirken.

Adgangen til ejendommen sker gennem port til en smuk gårdsplads, hvor der i midten er plantet et kæmpe træ - præcis, som det hører den slags ejendommen til.

Med til præstegården medfølger en stor have med egen sø - det samlede grundareal på 1,5 ha..

Præsteboligen er indrettet med entre, bagindgang, stor bryggersnische, Køkken/alrum med udgang til nordvendt terrasse, 2 stuer én suite, soveværelse med faste skabe, tidligere kontor og møderum der let kan omdannes til værelser. Der er en lille kælder og tagetagen er delvist udnyttet med 2 værelser samt et toilet. Herudover et stort repos og et uudnyttet loftsrum med masser af muligheder i

Den tidligere forpagterbolig er indrettet med stor konfirmand stue, badeværelse samt køkken.

Ældre lade-/staldbygning, der forholdsvis nemt kan indrettes til lidt dyrehold, da der følger et lille jordlod med i handlen.

Vigtig information:

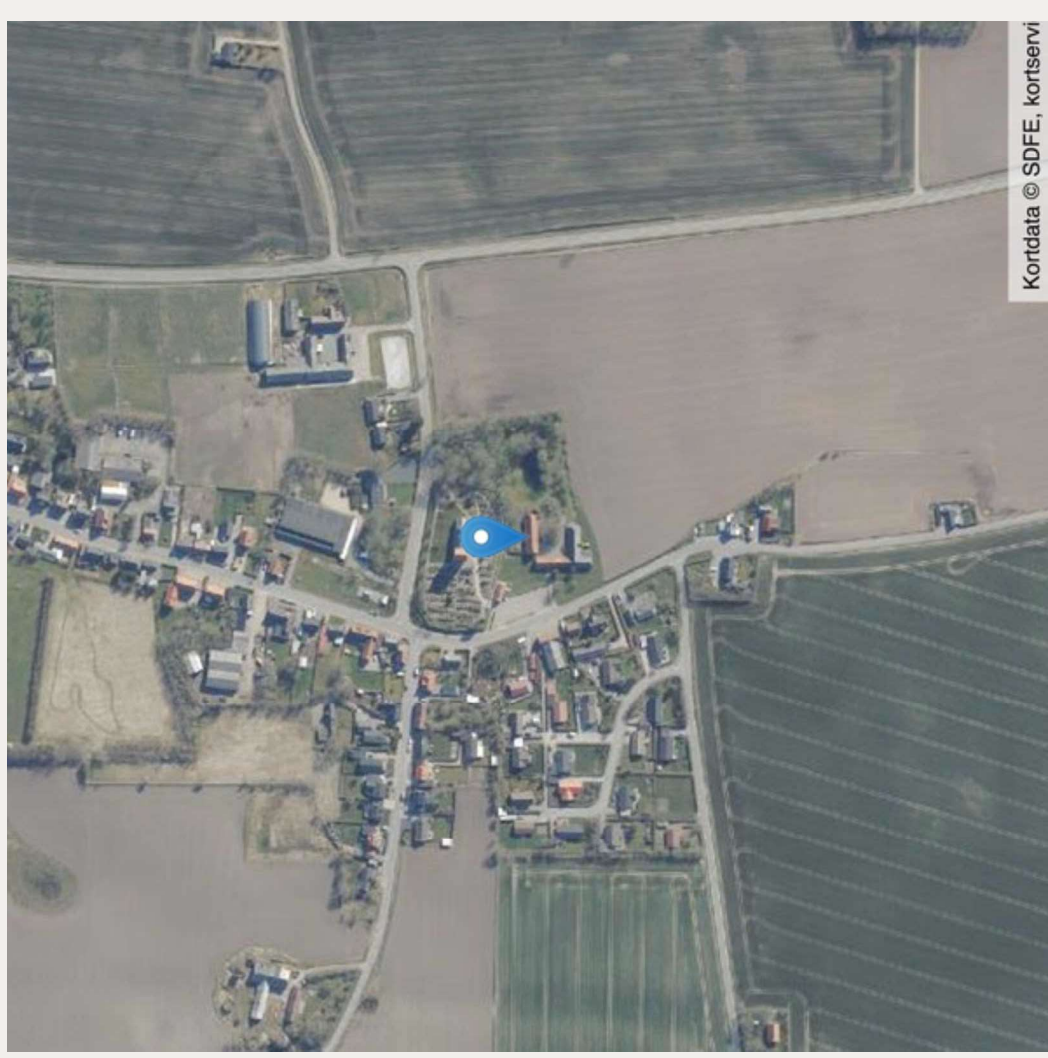
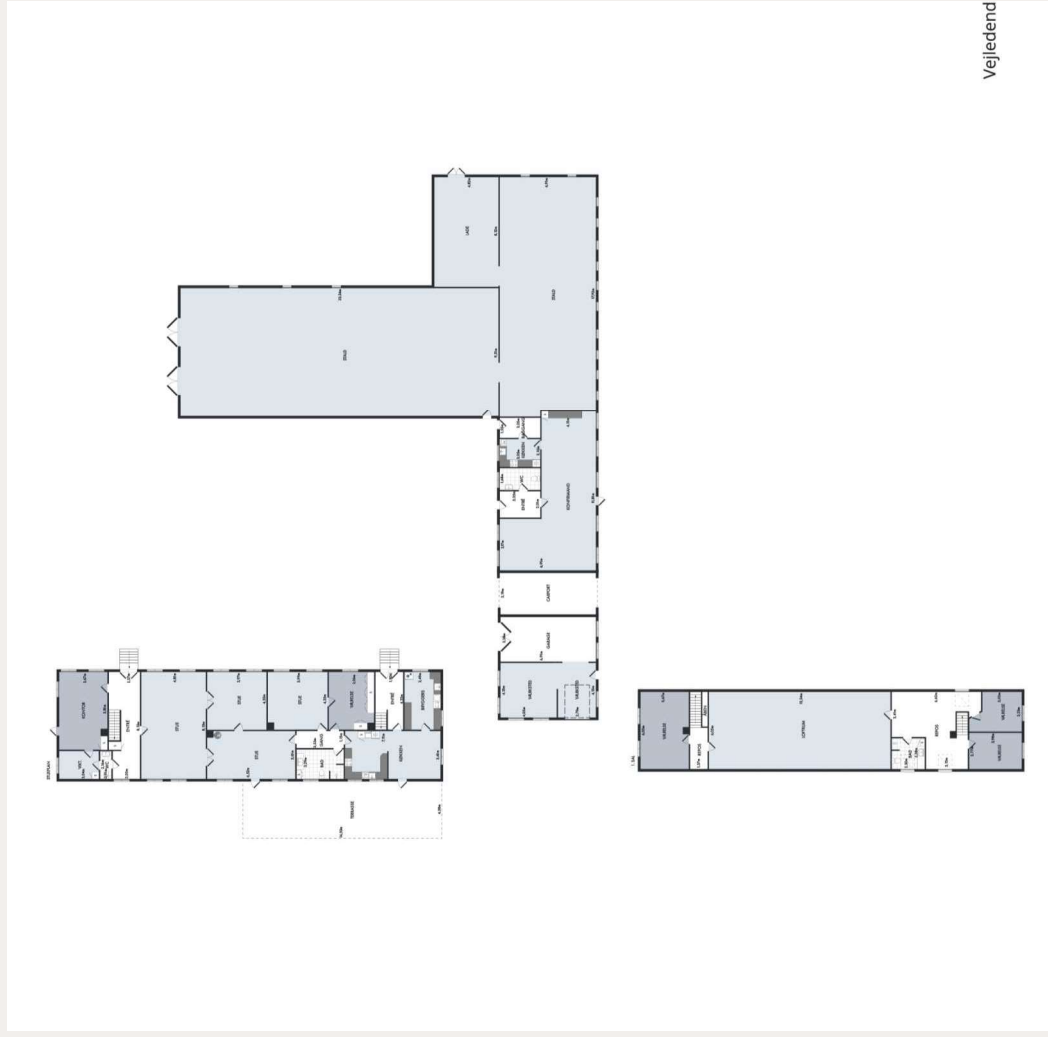
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsægler: Christian Nielsen

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023



Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
 Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023

Matrikel betegnelse og grundareal

1 a Tødsø By, Tødsø

Arealer i alt

Areal
 1.5000 ha
 1.5000 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr.	Bygning	Areal
Nr. 1	Gammel Landevej 28	100 m ²
Nr. 2	Gammel Landevej 28	150 m ²
Nr. 3	Gammel Landevej 28	200 m ²
Bygningsareal i alt		450 m ²

Heraf boligareal	
	100 m ² **
100 m ²	

** Areal medtages tillige på side 2 under boligareal i alt.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
 Ejendommen forsynes fra alment vandværk
 Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
 Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

X	Ja	Nej
	Ja	X
	Ja	X
	Ja	X

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er afløb til spildevandforsyningens renseanlæg
 Om afløbsforhold oplyses:

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Landbrugsjorden er bortforpagtet
 Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen
 Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen
 Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Sælger oplyser om udlejning af B1's opbevaringssted af redskaber til kirken. Udlejningsperiode 3-5 år.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

X Ja ___ Nej

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) X Ja ___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ___ Ja X ___ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ___ Ja X ___ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Bekæmpes af forpagter.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ___ Ja X ___ Nej
 Slam udkørt på ejendommens arealer ___ Ja X ___ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ___ Ja X ___ Nej

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
 Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:
 Ifølge:
 Kommune:
 Matr.nr.:
 BFE-nr.:
 Zonestatus:
 Vand:
 Vej:
 Kloak:
 Varmeinstallation:
 Opført/ombygget år:

Landbrugsejendom
 Landbrug
 BBR-ejermeddelelse
 Morsø
 1 a Tødsø By, Tødsø
 3440667
 Landzone
 Alment privat vandværk
 Offentlig
 Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Naturgas
 1873

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.
 Offentlig ejendomsværdi:
 Heraf grundværdi:
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat:
 Grundlag for ejendomsstat:

2020
 2.450.000 kr.
 793.900 kr.
 472.800 kr.
 472.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Keramisk kogeplade, Indbygningsovn (Electrolux), køleskab (gram), opvaskemaskine (Miele) & enhætte (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

06.06.1936 Dok. om byggelinier m.v.
 05.01.1954 Dok. om fredning.
 30.07.1954 Dok om fredning
 31.05.1957 Dok. om forsynings-/afledninger mv.
 17.02.1983 Dok. forsynings-/afledninger mv.
 30.04.1998 Dok. om adgangsbeholdning mv.

Arealer*
 Grundareal udgør: 1.500 ha
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest
 Hovedbyg. bebyg. areal: 240 m²
 - heraf Erhversareal 91 m²
 Kælderareal: 30 m²
 Udnyttet tagetage: 73 m²
 **Bolligareal i alt: 322 m²
 Andre bygninger: 350 m²
 - heraf driftsbygninger m.v. 350 m²
 Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
 - af dato: 23.06.2023

**Bolligareal fordelt på hovedbyg. 222 m² &
 Gammel Landevej 28 på 100 m².

Dato: 21.11.2023

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
Ejerudgift/md.: 2.676

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.500.000

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp:
Insekt:
Rørskade:
Forbehold: Præmie under ejerudgifter er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatte i ejerudgiften er for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Udstykning

Ejendomsværdier/ejendoms-skatter i denne salgsoptilling er anslået, idet ejendommen kommer under udstykning og ejendommen kommer under omvurdering i forbindelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 51.200 Forbrug: 5.109,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst gasforbrug for perioden 1.01.2022 - 1.01.2023 = 3.407 m3 0 kr. 38.741,64, (1.01.2021 - 1.01.2022 = 3.489 m3 = kr. 21.249,-)

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	5.936	Kontantpris/udbetaling	1.500.000
Husforsikring	18.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	24.488
Ejendomsværdiskat	4.350	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Renovation	2.775	I alt	1.535.338
Skorstensfejning	900		
Rottebekæmpelse	147		

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.

Ejerudgift i alt 1 år

32.108

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/nettoydelelse 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.173 md./ 110.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.277 md./ 87.324 år v/25,30%
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: 21.11.2023
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 måneder 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: 1/2 - 1/8

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

Adresse: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M
 Kontantpris: 1.500.000

Sagsnr.: 79006149 (JHS)
 Ejerudgift/md.: 2.676

Dato: 21.11.2023

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tid til et nyt hjem?

Hvis du har en bolig, du skal sælge, kommer vi gerne forbi og giver en gratis og uforpligtende salgsvurdering. Så ved du præcis, hvad din bolig er værd.

Kontakt os, så hjælper vi dig godt videre til dit næste hjem.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**



Nybolig Morsø I/S

Vestergade 10, st. th. · 7900 Nykøbing M · 7900@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 97723020

Ansvarlige indehavere: Christian Nielsen & Ole Gørtler Laustsen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.



Salgsprovenu

- ved salg af ejendommen

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Beliggende: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 16.11.2023

Matr.nr.: 1 a Tødsø By, Tødsø

BFE-nr.: 3440667

Sælger: Nykøbing Mors - Tødsø meningshedsråd

1. Provenuberegning

1.1. Indtægter:

	Kontant
Kontant betales	1.500.000
Indtægter i alt kontant	1.500.000

1.2. Udgifter:

Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		0
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit. 2.1.		0
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		0
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		0
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		52.313
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1	29.863	
Moms	7.466	37.329
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	13.000	
Moms	3.250	16.250
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	670	
Moms	150	820
Udgifter i alt kontant		106.712
Budgetteret salgsprovenu, kontant, jf. dog afsnit 4		1.393.289

2. Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v.:

2.1. Indfrielse af eksisterende lån m.v.

Kreditor	Kontantlåns restgæld	Obl./pantebrevs- restgæld	pr.	kurs/dato	Indfrielsesbeløb
Indfrielsesgebyrer og afregningsprovision til pantekreditorer Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)					
Indfrielse i alt. Beløbet overføres til afsnit 1.2.					0

* Beløbet er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Beliggende: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 16.11.2023

2.2. Diverse omkostninger

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Berigtigelse (skøde, refusionsopgørelse mv.)	6.100	7.625
Sælgers andel af omkostninger ½ ejerskifteforsikring	24.488	24.488
* Energimærke	4.960	6.200
* Tilstandsrapport	7.200	9.000
* Elinstallationsrapport	4.000	5.000
Diverse omkostninger i alt. Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2	46.748	52.313

*Beløbet er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms	Inkl. moms
3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
Beregne salgsbudget/provenu.		
Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
Udarbejde udkast til købsaftale.		
I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	33.750	42.188
Rabat	-14.387	-17.984
Udstillingsmateriale	3.000	3.750
Fremvisning og kørsel	5.000	6.250
Eftersagsbehandling	2.000	2.500
Aflæsning og videregivelse af forbrugsoplysninger	500	625
Ejendomsmæglerens salær i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	29.863	37.329

3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
Markedsføring + Nybolig SmartSalg	8.000	10.000
Internetannoncering Boligsiden.dk, Boliga.dk og Nybolig.dk	3.000	3.750
Fotopakke (Prof.fotograf, billedbehandling, plantegning)	2.000	2.500
Markedsføring i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	13.000	16.250

3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
Ejendomsdatarapport	70	70
E-dokumentation	600	750
Udlæg til tredjemand ialt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	670	820

Sagsnr.: 79006149 (JHS)

Beliggende: Gammel Landevej 32, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Dato: 16.11.2023

4. Forbehold

Salgsprovenuet er beregnet på de aftalte vilkår, herunder gældende kurser, gebyrer mv. Efterfølgende ændringer af disse medfører, at salgsprovenuet ændres.

Beløb, som indgår i de ovennævnte beregninger til penge- eller realkreditinstitut for ydelser ved indfrielse af eksisterende lån er et skønnet beløb. Sælger gøres opmærksom på, at der kan opstå en forskel mellem det skønnede beløb og det aktuelle beløb.

Det forudsættes, at alle beløb vedrørende ejendommen betales af sælger indtil overtagelsesdagen.

I provenuet indgår ikke:

- Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.
- Eventuel kurssikring af eksisterende lån.
- Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.
- Eventuelle renter til sælgers pengeinstitut som følge af indsættelse af beløb på indlånskonto i forbindelse med handlen (såkaldte negative indlånsrenter).
- Eventuelle udgifter, som sælger skal afholde i forbindelse med at foretage arbejder eller lignende på ejendommen, som er aftalt i salgsopstillingen eller købsaftalen.
- Omkostninger i forbindelse med opsigelse af sælgers eventuelle løbende forsyningsaftaler, abonnementer m.v.
- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg, samt lån sikret ved deklARATIONER, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst.

Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:

Pt. kendte restancer, morarenter og udlæg udgør kr. 0, som skal fratrækkes rådgighedsbeløbet.

Anslåede beløb

* markeret beløb i afsnit 2.2 er anslået, da det korrekte beløb ikke kan fremskaffes, eller der er tale om variable beløb vedrørende ejendomsmæglerens vederlag m.v.

Evt. ejendomsavancebeskatning ved salg

Hvis ejendommens samlede grundareal er på 1.400 m² eller derover, eller hvis ejendommen ikke har tjent til bolig for sælger eller sælgers husstand, mens den har haft status af en- eller tofamilieshus eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", og et salg vil som udgangspunkt blive ejendomsavancebeskattet. Som følge heraf anbefales det sælger at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget, hos en revisor.

Ejendommens prioritering

Sælger gøres opmærksom på, såfremt der i formidlingsaftalens løbetid foretages ændring i ejendommens prioritering, er sælger forpligtet til at give ejendomsmægleren meddelelse herom.

Øvrige forbehold og oplysninger