

Britt Seelhorst (DEP)

Fra: EL & GELO [<mailto:info@elo-maegler.dk>]

Sendt: 30. september 2014 12:18

Til: Carsten Kjær Joensen (DEP)

Emne: Afslag på lån grundet ejendommens beliggenhed

Kære Carsten.

Hermed fremsendes et lille udpluk af sager vi har kendskab til, hvor bank og/eller realkreditinstitut har afvist køber pga ejendommens beliggenhed.

Det kan tilføjes, at udover det vedhæftede findes der rigtig mange sager, hvor der blot gives et telefonisk afslag med samme begrundelse – dem har jeg selv haft 2 af indenfor den sidste måned i Stevns kommune, hvoraf jeg kunne henvise køber i den ene sag til et lokalt pengeinstitut, der valgte at finansiere handlen til samme pris som andet pengeinstitut havde afvist grundet beliggenheden.

Skulle der være spørgsmål eller andet er du naturligvis altid velkommen til at kontakte mig.

Hav en god dag ☺

Med venlig hilsen

Lisa Carlsson
Sekretariatschef



Ejendomsmæglerne
Landsorganisation

Marelundsvej 10, Ll. Torøje
4640 Faxe
Tlf.nr.: 2087 2823

info@elo-maegler.dk

www.elo-maegler.dk

Denne mail og vedhæftede filer indeholder muligvis fortrolige oplysninger. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående meddele dette til afsender og undlade at oplyse indholdet til andre, anvende det til noget formål eller gemme eller kopiere indholdet.

Britt Seelhorst (DEP)

Fra: Steen Vedel <info@vedel-estates.dk>
Sendt: 29. september 2014 22:08
Til: EL & GELO
Emne: Sag afvist pga beliggenhed

Kære Lisa,

Vedhæftet en salsopstilling og købsaftale fra Juli 2014 på ejendommen, Åvænget 7, 2990 Nivå, hvor normal belåning blev afvist på grund af beliggenheden.

NYKREDIT vurderede ejendommen til 1.800.000 mod den offentlige vurdering på 2.350.000 på grund af beliggenheden.

Det skal siges, at det var en blandet erhvervs- og boligejendom (bolig 135 m2 og lagerhal 260 m2), så forventningen var 70% belåning af den aftalte købesum på kr. 2.500.000, men Nykredit ville kun belåne med 70% af kr. 1.800.000.

Håber, at du kan bruge denne information, jvf din mail af 15. september 2014.

Venlige hilsner

Steen

Steen Vedel
Ejendomsmægler

Ejendomsmægler

Vedel & Colding
Onsgårdsvej 23, st., 2900 Hellerup
Tlf.: 20 99 91 46 / 40 86 73 32, Fax.: 39460131
info@vedel-colding.dk - www.vedel-colding.dk

Købsaftale

Ejerboliger, fritidshuse og grunde

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**
Ejendommen: **Åvænget 7, 2990 Nivå**

Dato 04.07.2014

Sælger og køber

	Undertegnede	sælger herved til
Stilling		
Navn	Finn Tolstrup	Hanne Grimstrup
Adresse	Åvænget 7 2990 Nivå	Stampevej 2B 2970 Hørsholm
Tlf.priv./arb./mobil	/ / 60152628	/ / 24606287
e-mail		
og		
Stilling		
Navn		Lars Erik Grimstrup
Adresse		Stampevej 2B 2970 Hørsholm
Tlf.priv./arb./mobil		/ / 21432622
e-mail		grim-leg@hotmail.com

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet _____ Ja Nej jf. salgsopstillingens side 2

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andet _____ Ja Nej jf. salgsopstillingens side 2

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom _____ Ja Nej

Hvis ja, hvilke:

Handlens vilkår fremgår af følgende afsnit

De med * markerede afsnit indgår ikke i parternes aftale.	
Ejendommen	afsnit 1
Overtagelsesdag	afsnit 2
Kontantpris	afsnit 3
Filbehør	afsnit 4
Ejendommens fysiske forhold.....	afsnit 5
Forsikring	afsnit 6
Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat.....	afsnit 7
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. og energimærkning	afsnit 8
* Ejerlejlighed/* Boliglandbrug.....	afsnit 9
Gæld udenfor købesummen	afsnit 10
Overtagelse, aflevering og risikoovergang	afsnit 11
Servitutter	afsnit 12
Handelsomkostninger og vederlag.....	afsnit 13
Refusionsopgørelse.....	afsnit 14
Frister, berigtigelse og rådgivning	afsnit 15
Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer i standardvilkår	afsnit 16
Parternes pengeinstitututter	afsnit 17
Købesummen	afsnit 18
Garanti for kontante betalinger	afsnit 19
*Nuværende realkreditlån, der overtages.....	afsnit 20
*Nuværende private pantebreve, der overtages	afsnit 21
*Ejerskiptelan.....	afsnit 22
*Anden finansiering og kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler	afsnit 23
*Sælgerpantebrevet og kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler	afsnit 24
*Debitorgodkendelse af køber	afsnit 25
*Reguleringsopgørelse mv. og købers valg af anden finansiering efter købsaftalens indgåelse mv.	afsnit 26

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**

Ejendommen: **Åvænget 7, 2990 Nivå**

Dato **04.07.2014**

Handlens dokumenter afsnit 27
Fravigelser afsnit 28
Parternes accept og underskrifter afsnit 29

1. Ejendommen

Iflg. tinglyst adkomst tilhørende Ejendoms nr.
Matr. nr. 1 Y niverød af grundareal 2.193 m² heraf vej 119
Beliggende Åvænget 7, 2990 Nivå
Kommune Hørsholm Komm.nr. 223
Om ejendommens arealer, zonestatus og benyttelse henvises til vedhæftede salgsoptilling, der er en del af købsaftalen.

2. Overtagelsesdag

Ejendommen overtages af køber den 01.08.2014

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 2.500.000,00

4. Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger: se salgsoptilling.
Ovrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.
Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg o.lign.) er det aftalt:

Standardvilkår

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

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

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

Alle faste tæpper medfølger medmindre andet er aftalt.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audiointallationer og digital TV-box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet. Det er aftalt ovenfor om køber overtager evt. abonnementer.

5. Ejendommens fysiske forhold

Vand/vej/kloak Offentlig/Offentlig/Offentlig
Nye tilslutnings- og anlægsarbejder Ingen
Regionsplan/lokalplan/byplanvedtægter/varmeplan
Påbud eller verserende sager
Lejeforhold/lejeindtægter/deposita Ingen
Varmeinstallation Naturgas
Olietank
Termoruder Termo

Sælger oplyser

- at** der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.
- at** sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- at** der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejetid, har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst
- 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 ovenfor, 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. Lovligheden af bygningsarbejder, der er omfattet af bygningsreglementet BR10, kapitel 1, § 1.8, stk. 3 (tidligere BR08), kan ikke forventes dokumenteret ved ibrugtagningstilladelse.
- at** der sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved ejendommen og at der er følgende kendte fejl og mangler ved ejendommen:

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**

Ejendommen: **Åvænget 7, 2990 Nivå**

Dato 04.07.2014

6. Forsikring

Nuværende brandforsikringsselskab **Alka Forsikring**

police nr. **10504114643**

Nuværende bygningskasko-/grundejerforsikringsselskab

police nr.

Forsikringstilbud: **Nej**

7. Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr. **2.350.000**

heraf grundværdi kr. **1.095.800**

pr. **2012**

Evt. ejerboligværdi kr.

Grundlag for ejendomsværdibeskatning

kr. **1.785.000**

Standardvilkår

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering. Hvis der efter disses udarbejdelse er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskiftet ske ansættelse af ejendomsværdien på 2001- og 2002-vurderingernes niveau med de skete ændringer. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsopstillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

8. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og energimærkning

Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret Nej Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

Bygningens fysiske forhold

Er handlen omfattet af reglerne om muligheden for sælger via tilstandsrapport mv. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler Nej Ja.

Hvis nej, er sælger opfordret til og rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen

Hvis ja, afgiver sælger hermed nedenfor erklæring om at have fravalgt denne ordning.

Da reglerne enten ikke har kunnet anvendes eller sælger har valgt ikke at anvende disse, er parterne gjort bekendt med, at der derfor gælder dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af ejendommens tilstand, herunder den sædvanlige 10-årige forældelsesregel vedrørende sådanne forhold.

Køber er udtrykkeligt opfordret til selv at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand og gjort bekendt med, at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk.

Hvis sælger har fravalgt ordningen, bekræfter sælger ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport, oplysninger om ejerskifteforsikring, og tilbud om betaling af den halve forsikringspræmie i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel I, efter hvilke regler jeg som sælger har mulighed for ved fremlæggelse af gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport efter huseftersynsordningen, tilbud på ejerskifteforsikring, samt erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmie, kan frigøre mig for det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler, samt ansvar for bygningens el-, varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

at sælger ikke har ønsket at bruge ordningen.

Endvidere oplyser sælger, om der sælger bekendt

1. tidligere er udarbejdet byggeteknisk rapport eller tilstandsrapport vedrørende ejendommen:

Nej Ja

2. tidligere er udarbejdet eltjek eller elinstallationsrapport vedrørende ejendommen:

3. har været tvister, retssager eller syns- og skonssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen:

Energimærkning

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger

Nej Ja

Hvis ja

- Har køber fået udleveret gyldig energimærkning

Nej Ja

Hvis ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og køber ikke har fået udleveret gyldig energimærkning, har køber ret til efter pakrav at lade energimærkningen udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: V338/Steen Vedel

Ejendommen: Avænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

10. Gæld udenfor købesummen

Udenfor købesummen overtager køber følgende gældsposter:
Ingen

Standardvilkår

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

11. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Standardvilkår

Sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmalere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes. Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningselskaberne fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret
- køber have signeret skøde, pantebrev og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger mv.
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusion/sopgørelse
- meddeler fraflytning og måler aflæsninger til de respektive forsyningsleverandører
- foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber

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

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund-/ejerforening har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

12. Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder. Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, dateret den 23.02.2014

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

13. Handelsomkostninger og vederlag

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af: Køber

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af Køber

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af Køber

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber.

Ejerskiftegebyr for private pantebrev indgår i kontantomregningen og udredes af provenuet.

Omkostninger vedrørende ny finansiering fremgår af de respektive afsnit.

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

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger i henhold til formidlingsaftalen og som opgjort i salgsprovenuberegningen. Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Standardvilkår

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

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: V338/Steen Vedel

Ejendommen: Åvænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

For så vidt angår pantebrev(e) tinglyst for den 1. juli 2007 må disse ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses fra tingbogen, for 3 hverdage efter den i afsnit 15 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Ved pantebrev(e) tinglyst den 1. juli 2007 eller senere er sælger forpligtet til at foranledige pantebrev(e) ændret til et afgiftspantebrev for eventuelt ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag på ejendommen. Sælger forpligter sig til ikke at afløse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber.

Safremt der er tale om en kontanthandel, er oplysning om sælgers indestående lån i vedlagte salgssopstilling alene givet til købers pengeinstituts beregning af evt. reduktion af tinglysningsafgift, idet det ikke for køber er muligt at overtage sælgers indestående lån.

Særligt vedrørende ejerpantebreve

Køber overtager sælgers ejerpantebrev(e), medmindre andet er aftalt i købsaftalens punkt 16, eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

Hvis indestående ejerpantebrev(e) ikke er digitaliseret, skal sælger foranledige at dette/disse bliver digitaliseret, så overdragelsespatengning kan tinglyses. Sælger afholder eventuelle omkostninger til digitalisering. Køber afholder alle øvrige omkostninger, herunder gebyrer for tinglysning og eventuelle omkostninger til sælgers pengeinstitut, i forbindelse med overtagelse af ejerpantebrev(e).

Ejerpantebrev(e), som køber ikke overtager, må ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver aflyses af tingbogen, for 3 hverdage efter den i afsnit 15 anførte frist for anmeldelse af endeligt skøde til tinglysning. Sælger afholder alle omkostninger i forbindelse med afløsning af ejerpantebrev(e).

Sælger forpligter sig til ikke at afløse evt. afgiftspantebreve, idet disse overtages af køber.

14. Refusionsopgørelse

Standardvilkår

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Eventuelt forfaldne ydelser før eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges sælgerpantebrevet eller den kontante udbetaling. Ydelser, som forfalder før eller på overtagelsesdagen og som alene vedrører købers ejerperiode, betales af køber. Eventuelle differencer i restgæld på overtagne prioriteter medtages i den reguleringsopgørelse, som udarbejdes i overensstemmelse med afsnit 26.

Vedrørende nyoptagne lån, der er optaget i sælgers navn og udbetalt for overtagelsesdagen, refunderer sælger fra udbetalingsdagen til overtagelsesdagen til køber med den rentesats og det administrationsbidrag, der er anført i købsaftalen. Dette gælder også, hvis køber efterfølgende vælger anden finansiering, optaget i sælgers navn. Hvis lånet optages i købers navn og udbetales forud for overtagelsesdagen, er forrentning heraf sælger uvedkommende. Køber udreder ydelser vedrørende sådanne lån fra udbetalingsdagen.

Vedrørende nyoptagne lån i sælgers navn, der er udbetalt efter overtagelsesdagen, refunderer køber til sælger fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen en rente beregnet med den i købsaftalen anførte rentesats. Hvis der ikke i købsaftalen er stipuleret et ejerskiftelan, forrenter køber overfor sælger fra overtagelsesdagen til den dag, hvor pengene udbetales til sælger eller deponeres på en deponeringskonto i sælgers navn, med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1, beregnet af laneprovenuet, i lighed med den situation, hvor der er stillet bankgaranti.

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

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favor forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i købers favor forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne i købers adkomst slettes. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1.

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

15. Frister, berigtigelse og rådgivning

Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest den 30.06.2014.

Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 30.06.2014

Hvis det ovenfor er aftalt, at der skal tinglyses betinget skøde, er endeligt skøde betinget af

og sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest

Det er aftalt, at den der skal udstede skøde og/eller pantebrev(e), skal anmelde dette til tinglysning senest den

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

Safremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af Købers advokat

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: V338/Steen Vedel

Ejendommen: Åvænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

Udstedelse af evt. sælgerpantebrev varetages af

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse varetages af Købers advokat
Handlen berigtigelse i øvrigt varetages af Købers advokat

Anmelder sælgerpantebrev/efterfinansiering (udfyldes kun hvis berigtigelsen ikke varetages af ejendomsmægler eller advokat)

Når køber overtager indestående ejerpantebrev(e) skal overdragelsen anmeldes til tinglysning straks efter anmeldelse af skøde, jf. ovennævnte frist, således at frigivelse af købesum ikke forsinkes. I modsat fald bortfalder retten til overtagelse af ejerpantebrev/e.

Købers rådgiver(e)

Att Advokat Sverri Dahl, Folehavevej 1, 2970 Hørsholm, Tlf. nr. 4576 6200, Mail: sd@mortang.dk

Køber er gjort bekendt med at medvirkende ejendomsmægler ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.

Sælgers evt. øvrige rådgivere

Standardvilkår

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købstilbuddet, er køber berettiget til enten at kræve, at sælger anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at købers rådgiver/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for sælgers regning.

Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at køber/købers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan køber uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for sælgers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om sælger anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

Ovenstående regelsæt gælder tillige for sælger, såfremt det er aftalt, at det er køber eller dennes rådgiver, som berigtiger handlen.

16. 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 15 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 17 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Detv er aftalt at købesummen kr. 2.500.000,- fordeles således; hus og grundværdi 1kr. 1.300.000,- åbne garager kr. 200.000,- maskinhald kr. 1.000.000,-

Til brug for Boligsidens "Find mægler-funktionen" undersøger Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) på vegne af Boligsiden og Dansk Ejendomsmæglerforening løbende boligkøbere og boligsælgers tilfredshed med ejendomsmæglerens arbejde og indsats i forbindelsen med ejendomshandlen. Undersøgelsen sker via et spørgeskema, som sendes til besvarelse hos boligkøber og boligsælger. Ved underskrift af nærværende aftale accepterer

Køber: JA NEJ

at ejendomsmægleren videregiver min/vores e-mailadresse(r) til Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) med henblik på, at Boligsiden A/S (eller dennes underleverandør) kan fremsende et spørgeskema vedrørende tilfredsheden af ejendomsmægleren i forbindelse med ejendomshandlen. Resultatet af tilfredshedsundersøgelsen sendes til orientering til den pågældende ejendomsmægler.

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: V338/Steen Vedel

Ejendommen: Åvænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

17. Parternes pengeinstitutter

Købers pengeinstitut: Nordea, Att Christian Rosentoft, Lyngby Torv 2, 2800 Kongens Lyngby, Tlf. nr. 4593 22 00, Mail: christi-an.rosentoft@nordea.dk

Sælgers pengeinstitut: Nordea A/S, Jægersborg Alle 22, 2920 Charlottenlund,

18. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 2.500.000,00 pr. 04.07.2014
skrives kroner **TO*FEM*NUL*NUL*NUL*NUL*NUL* 00/100

Købesummen berigtiges som følger

	Kontantværdi	Finansieret iflg. Handelsvilkår
18.1. Udbetaling		
18.1.1. 5 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Vedel & Colding kto. 0111-0721970612 Reg.nr. 0000 Konto nr. 0111-0721970612	Kr. 62.500,00	
18.1.2. 0 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos	Kr. 0,00	
18.1.3. 10 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår af afsnit 19.	Kr. 2.437.500,00	
18.2. Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 20	Kr. 0,00	
18.3. Nuværende private pantebrev der overtages, overført fra afsnit 21	Kr. 0,00	
18.4. Ejerskiftelån, overført fra afsnit 22	Kr. 0,00	
18.5. Anden finansiering, overført fra afsnit 23	Kr. 0,00	
18.6. Sælgerpantebrev, overført fra afsnit 24	Kr. 0,00	
Købesum i alt	Kr. 2.500.000,00	
18.7. Iflg. ovennævnte handelsvilkår udgør første års ydelser til prioriteter kr. 0,00		

Standardbetingelserne i henhold til bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning fast ejendom § 23, stk. 2 nr. 5 er fraveget, idet det er aftalt, at depositar kan disponere over købesummen mod at indestå for, at retsanmærkningerne i skødet kan slettes jf. standardvilkår nedenfor.

Endvidere er det, hvis der indgår optagelse af nyt realkreditlån, aftalt, at visse afvigelse i lånestørrelsen ikke medfører ret til at træde tilbage fra handlen, idet der reguleres over den øvrige finansiering eller udbetaling. Detaljerne i reguleringen fremgår af afsnit 22.

Når der ses bort fra de nævnte fravigelser gælder bestemmelsen i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2 nr. 4, hvorefter køber kan træde tilbage fra handlen, hvis en forudsat afgørende finansiering ikke kan gennemføres.

Køber gøres opmærksom på, at køber i henhold til bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom bærer den finansielle risiko, dvs. risikoen for at finansieringsvilkårene ændres p.g.a. renteændringer, straks fra udarbejdelse af købsaftalen. Køber gøres i den forbindelse særligt opmærksom på og respekterer, at der ved udarbejdelsen er anvendt de senest noterede officielle børskurser (alle handler, gennemsnitskurs) forud for udarbejdelsen. Det vil sige, at køber også bærer risikoen for såvel positive som negative kursudsving i perioden fra købsaftalens udarbejdelse og indtil finansieringen er endelig fastsat.

Sælger bærer den økonomiske risiko forbundet med indestående lån, der skal indfries.

Sælger og køber er gjort bekendt med muligheden for at foretage kurssikring af hhv. indestående og nye lån.

Standardvilkår

Ejendomsmæglerens modtagelse af deponerede midler

I henhold til Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom må en ejendomsmægler, der som led i en ejendomshandel modtager betroede midler,

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**
Ejendommen: **Åvænget 7, 2990 Nivå**

Dato 04.07.2014

højest modtage et beløb svarende til 7 % af købesummen, dog mindst kr. 35.000 og højest kr. 200.000. Beløb, som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i sælgers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommende bankdag efter modtagelsen. Ejendomsmægleren fremsender senest 8 dage efter beløbets modtagelse kopi af pengeinstitutets kvittering til køber og sælger. Ovennævnte regler gælder alle betroede midler, som ejendomsmægleren modtager, herunder den kontante købesum, provenu af omprioriteringer, provenu fra salg af pantebreve mv.

Sælgers krav om deponering

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Misligholdelse

Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til punkt 18.1.1. og 18.1.2. er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

Renter og gebyrer

Såfremt intet andet fremgår af købsaftalens afsnit 16, finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse.

Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter.

Renter af deponeringsbeløb i henhold til punkt 18.1.1. og 18.1.2. tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1, beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

Beløb, der deponeres hos ejendomsmægleren forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet der skal afregnes til sælger overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet.

Anvendelse af det deponerede beløb

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 18.1.2. og 18.1.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages.
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen.
- restancer.
- forfalden refusionssaldo i købers favør.
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen.
- sælgers andel af handlens omkostninger.
- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 18.1.1. hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning.

Købers misligholdelse:

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af sælger som misligholdt af køber, vil deponerede beløb efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til sælger, når én af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som sælger har over for køber, som følge af misligholdelsen.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 18.1.2. og 18.1.3. er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at

- a) sælge obligationer fra optagelse af ejerskiftelån resp. anvende provenu af kontantlån
- b) sælge anden finansiering.
- c) sælge sælgerpantebreve eller hvis sælger har bemyndiget andre til at afhænde obligationer, anden finansiering og sælgerpantebreve, da at disponere over provenuet af et sådant salg samt
- d) at disponere over beløb under punkt 18.1.1. i købsaftalen i rækkefølgen a) – c).

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielsler, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**

Ejendommen: Åvænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover jf. afsnit 22.

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

Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 16. og betingelserne herfor er opfyldt.

19. Garanti for kontante betalinger

Garantistiller og garantitekst

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele hereaf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringsselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatradet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, hvorfor disse vilkår er gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 16.

Sælgers krav om garanti

Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og fremsendes til dennes pengeinstitut, samt kopi til sælgers ejendomsmægler.

Deponering af garantisummen

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut jf. afsnit 18, på overtagelsesdagen ifølge denne købsaftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.

Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens afsnit 18.

Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt iht. afsnit 18.1.3., er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

27. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 04.07.2014. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 10 sider. Herudover har køber modtaget "Oplysning om fortrydelsesret".

Tilstandsrapport, af 30.06.2014

Energimærke, af 30.06.2014

El-Synsrapport, af 30.06.2014

Ejerskiftforsikringstilbud, af 04.07.2014

Afblændingsattest

BBR-meddelelse

Ejendomsdatarapport

Ejendomsskattebillet

Ejendomsvurdering

Forsikringspolice (nuværende villaforsikring)

Kortlægning af forurenede jord

Matrikelkort

Jordforureningsattest

Byplans vedtægt nr 15

Tankattest

Tilbud om betaling af ½ ejerskiftforsikring

Tingbogsattest/Tingbogsoplysning

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

28. Fravigelser

Købsaftalen er en standardformular. Vilkårene kan være fraveget i den individuelle tekst, i hvilket tilfælde fravigelsen er gældende. Al individuel tekst fremstår med afvigende typografi.

Der er under afsnit 18 sket afvigelse til kravene i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 23 til standardkøbsaftaler. Tilsvarende gør sig gældende i de tilfælde, hvor købsaftalen omfatter afsnit 22.

29. Parternes accept og underskrifter

Legitimation

Parterne er gjort opmærksom på at ejendomsmægleren i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Version 1.5 E/KA/TR/V

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening side 9 af 10

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Sag nr. /ref: V338/Steen Vedel

Ejendommen: Åvænget 7, 2990 Nivå

Dato 04.07.2014

Videregivelse og behandling af oplysninger.

Parterne gøres opmærksom på, at ifølge lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre eller cvr-numre derfor oplyses nedenfor. Cpr-numre eller cvr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning.

Parterne gøres endvidere opmærksom på, at købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre, og restgældsoplysninger og deponeringskonti vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter mv., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, fx for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.

Samtykke til videregivelse og behandling af oplysninger via digital kommunikationsplatform

Parterne giver ved deres underskrift af nærværende aftale hermed samtykke til at samtlige oplysninger, som fremgår af købsaftalen og alle øvrige nødvendige oplysninger til gennemførelse og finansiering af handlen (fx oplysningerne om garanti, konti, restgæld, gældsovertagelse, transporter og ejendomsoplysninger) kan behandles, videregives og udveksles digitalt mellem parternes rådgivere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter via e-nettets digitale kommunikationsplatform "Ejendomshandelsproces" med det formål, at ejendomshandlen kan gennemføres digitalt. Tilsvarende giver parterne samtykke til, at e-nettet kan modtage, opbevare og videresende de samme oplysninger til de nævnte aktører. Oplysningerne opbevares i digital form på den digitale kommunikationsplatform, indtil handlen er afsluttet, hvorefter oplysningerne slettes derfra.

Hverdage

I nærværende købsaftale tolkes hverdage i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2, således anses lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

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, 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 i en lukket kuvert.
5. **at** køberen – hvis denne er forbruger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7 stk. 2 – vederlagsfrit kan tilbagekalde sit tilbud, så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren.
6. **at** ved købstilbud (køber underskriver købsaftalen først) skal sælgers accept være kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 16. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købstilbuddet.
7. **at** ved salgstilbud (sælger underskriver købsaftalen først), skal købers accept være kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 16. Er købers accept ikke kommet til sælgers kundskab inden 8 dage efter sælgers underskrift, bortfalder salgstilbuddet.

Dato 5.7.2014

Sælger

Navn

Cpr-nr

Sælger/sælgers ægtefælle

Navn

Sælgers ny adresse

Dato

Køber

Navn

Cpr-nr

Køber

Navn

Cpr-nr

6/7 2014

Hanne Grimstrup

011162-0806

Lars Erik Grimstrup

181266-0701

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Onsgårdsvej 23, st., 2900 Hellerup

Tlf.: 20 99 91 46 / 40 86 73 32, Fax.: 39460131

info@vedel-colding.dk - www.vedel-colding.dk

Oplysning om fortrydelsesret

Sag nr. /ref: **V338/Steen Vedel**

Ejendommen: **Åvænget 7, 2990 Nivå**

Dato 04.07.2014

Køber

Stilling:

Navn: Hanne Grimstrup

Lars Erik Grimstrup

Adresse: Stampevej 2B
2970 Hørsholm

Stampevej 2B
2970 Hørsholm

Tlf. pri- / / 24606287

/ / 21432622

vat/arbejde/mobil:

grim-leg@hotmail.com

E-mail:

Ejendommen

Matr.nr.: 1 Y niverød

Beliggende: Åvænget 7, 2990 Nivå

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 Lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 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 forbehold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lordage, 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.

Underretning 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 sælgers vegne.

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

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgers 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 beskædiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskædigen 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.

Underskrifter

Dato 04-07-2014
Køber

Dato 04-07-2014
Køber

Navn: Hanne Grimstrup

Navn: Lars Erik Grimstrup

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Onsgårdsvej 23, st., 2900 Hellerup

Tlf.: 20 99 91 46 / 40 86 73 32, Fax.: 39460131

info@vedel-colding.dk - www.vedel-colding.dk

Tilbud om betaling af halvdelen af forsikringspræmie

Sag nr. V338 / ref: Steen Vedel
Ejendommen: Avænget 7, 2990 Nivå

Dato 30.06.2014

Undertegnede sælger

Undertegnede sælger: og undertegnede sælger:
:Stilling
Navn: Finn Tolstrup
Adresse: Avænget 7
2990 Nivå
Tlf. privat/arbejde/mobil: / / 60152628
E-mail:

Der udbyder til salg

Ejendommen

Ejendomstype Villa, 1 fam.
Matr.nr. 1 Y niverød
beliggende Avænget 7, 2990 Nivå

Bekræfter

at jeg i forbindelse med salget af ovennævnte ejendom ønsker at bruge reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring som nævnt i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1.

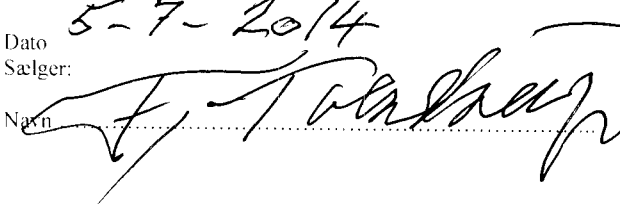
at jeg uigenkaldeligt bekræfter at ville betale halvdelen af den præmie, der fremgår af det forsikringstilbud på ejerskifteforsikring, som køber får udleveret. Såfremt der i tilbuddet er flere forsikringsmuligheder, er den præmie, hvoraf halvdelen beregnes, præmien for en 5-årig forsikring uden samtidig tegning af villaforsikring, og som opfylder minimumskravene i h.t. bekendtgørelse nr. 1262 af 14. december 2012.

at køber mod fremlæggelse af original dokumentation for forsikringstegning kan få udbetalt beløbet af de deponerede midler, kan modregne i en endnu ikke erlagt del af den kontante udbetaling eller kan medtage beløbet over refusionsopgørelsen efter eget valg.

at køber selv vælger, hvilken forsikring, der ønskes tegnet, idet forsikringen dog skal opfylde de minimumskrav til dækningsomfang, selvrisiko m.v., i en ejerskifteforsikring, der måtte være fremsat af Justitsministeren. Det er ligeledes købers valg, i hvilket selskab forsikringen tegnes. Det er uden betydning, om en del af præmien ifølge forsikringsaftalen eventuelt først skal betales til forsikringsselskabet senere.

Mit ovennævnte løfte er alene betinget af, at der indgås en købsaftale vedrørende ejendommen.

Underskrifter

5-7-2014
Dato Sælger: Dato Sælger:
Navn  Navn

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Onsgårdsvej 23, st., 2900 Hellerup

Tlf.: 20 99 91 46 / 40 86 73 32, Fax.: 39460131

info@vedel-colding.dk - www.vedel-colding.dk

Salgsopstilling

Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338

Dato 15. juni 2014



Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:

___ Ja Nej jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:

___ Ja Nej jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:

___ Ja Nej Hvis ja, hvilke

Beskrivelse

Åvænget 7

Gulstenvilla på 165 m² heraf 28 m² indbygget grage. Ikke medregnet i BBR er der en udestue på 22 m². Ejendommen er opført i 1974 og fremtræder velholdt. Entré, køkken, fyr/vaskerum, opholdsstue, udestue, tre soveværelser og badeværelse. Huset er omgivet af en have, medens resten af arealet er grusbeltet. Ejendommen opvarmes med naturgas.

På grunden, som er 2.193 m² findes desuden en maskinhal på 260 m², som opvarmes med en calorifer. Vippeport og diverse udstyr.

Vigtig information

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

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338



Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338



Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338



Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338



Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm

Sag nr. V338

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

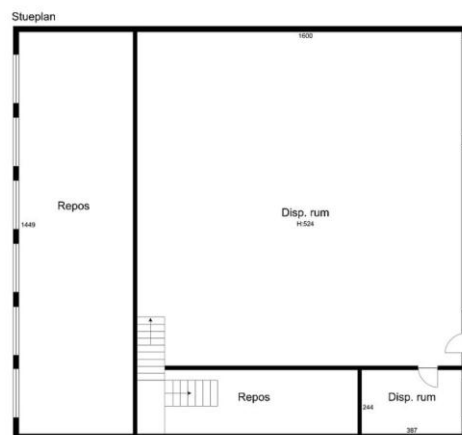
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse **Åvænget 7, 2970 Hørsholm**

Sag nr. **V338**



Vejledende tegning uden ansvar

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm Kontantpris 2.500.000	Udbetaling 125.000	Sag nr. V338 Brutto/md. 14.579	Dato 15. juni 2014 Netto/md. 13.778	v/28,82%
Ejendomsoplysninger		Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning		
Kommune: Hørsholm Matr. nr.....: 1 Y niverød Må benyttes til: beboelse ifølge		Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport Vil blive udarbejdet		
Ejendomstype: Villa, 1 fam. Zonestatus.....: BBR-ejermeddelelse Offentlig vurdering pr.....: 2012 Bygningsarealer ifølge...: Byzone		Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport Vil blive udarbejdet.		
Offentlig ejendomsværdi: 2.350.000 kr. af dato.....: 23.02.2014 heraf grundværdi: 1.095.800 kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 165 m ² Evt. ejerboligværdi: kr. Heraf garage/carport/udhus: 28/0/0 m ² Grundlag ejd. værdiskat.....: 1.785.000 kr. Kælderareal		Energimærkning: Der foreligger energimærkning af med energiklassifikation: D.		
Grundskatteloftværdi: kr. Udnyttet tageetage.....: Boligareal: 137 m ² Grundareal ifølge.....: BBR-ejermeddelelse Andre bygninger.....: Grundareal udgør.....: 2.193 m ² Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m ² heraf vej.....: 119 m ² Opført/ombygget år.....: 1974/1980		Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne		
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger		Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med: Realkreditinstitut <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Pengeinstitut <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Forsikringsselskab <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Andre <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke:		
		Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af: Finansiering <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra Forsikring <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra: Annoncering <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra:		
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på Sælgers forsikringsudgift Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja Forbehold:		Andre ydelser <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra:		
Anvendelsesudgifter		Øvrige forhold		
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra: Sælger Det seneste årsforbrug og udgiften hertil Vand/vandafledning 0 5.000 Varme 0 12.000 Varmen er skønsmæssigt vurderet		Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse		

Ejendomsmægler

Vedel & Colding

Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm		Sag nr. V338		Dato 15. juni 2014									
Kontantpris 2.500.000		Udbetaling 125.000		Brutto/md. 14.579									
				Netto/md. 13.778									
				v/28,82%									
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år		Kontant	Finansieret	Oplysninger om brutto/netto udgift									
Prioritetsydelse			144.396	Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse. I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige.									
Ejendomsskatter	23.166	23.166											
Skorstensfejning	926	926											
Grundejerforening/ejerforening	0	0											
Forsikringer baseret på Sælgers forsikringsudgift	6.430	6.430											
Rottebekæmpelse	25	25											
Bruttoudgift 1. år	30.547	174.943											
Nettoudgift 1. år		Kontant	Finansieret	Standardfinansiering									
Frdrag (renter, bidrag)			-95.286	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. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:									
Frdrag, i alt	0	95.286											
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 28,82%	0	-27.462											
Evt. ejendomsværdiskat	17.850	17.850											
Skat, overskud/underskud 1. år	17.850	-9.612											
+ Bruttoudgift 1. år	30.547	174.943											
Nettoudgift 1. år	48.397	165.332											
Kontantbehov ved køb		Kontant	Finansieret										
Kontantpris/udbetaling	2.500.000	125.000											
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	16.660	16.660											
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået													
Omkostninger til berigtigelse													
I alt	2.516.660	141.660											
Kontantbehovet er excl. udgifter til garantiprovision for ejerskiftelånets provenu samt udgifter til garantistillelse for købesummen.				Gæld udenfor købesummen									
				Ingen									
				Ejerpantebreve og afgiftspantebreve									
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser													
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års Ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Bilag om finansiering

Adresse Åvænget 7, 2970 Hørsholm								Sag nr. V338				Dato 15.06.2014			
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantpris 2.500.000															
Udbetaling 125.000		Brutto/md. 16.075		Netto/md. 15.181				v/28,82% .							
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 4,26															
Kontantprisen er udbudsprisen															
Finansiering															
Prio. nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgældsdate	Restgæld	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	Realkredittype	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optages i valuta	Rente kont./pålyd.	ÅOP	Terminer Pr. år
1.	Nykredit	2.038.000	d.d.	2.038.000	118.050	42.602	75.447	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermin	Ann	DKK	3,00 /	4,05	4
2.	Privat pantebrev Udbetaling	420.145	d.d.	420.145 125.000	44.303	20.596	23.707			Når som helst	Ann	DKK	5,75 /	6,10	4
I alt				2.583.145	162.353	63.198	99.155								
Finansiering fortsat															
Prio. nr.	Rest-løbetid	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragsskonto	Kontantregulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger									
1.	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse	3% Obligationslån									
2.	30,00	710	0	0	Ingen	Privat pantebrev									
Finansieringens samlede afviklingsforløb og låneydelser						Forkortelser				Kontantbehov ved køb		Kontant	Finansieret		
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	Afdragsvilkår		Kontantpris/udbetaling		2.500.000		125.000				
1	2.443.618	162.353	134.281	28,82	Serie	Serielån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået		16.660		16.660				
2	2.379.878	162.038	135.694	27,82	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået				710				
3	2.313.612	161.713	137.105	26,82	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået								
4	2.244.711	161.379	138.480	25,82	Stå	Stående lån	Omkostninger til berigtigelse								
5	2.173.055	161.034	139.815	24,82	Knæk	Knæklån	I alt		2.516.660		142.370				
10	1.768.972	159.148	142.691	23,82	DA	Delvist afdragsfrit lån	Kontantbehovet er excl. udgifter til garantiprovision for ejerskiftelånets provenu								
15	1.292.403	112.655	101.241	23,82			Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse for købesumme.n								
20	945.890	110.113	101.790	23,82			Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse af enhver art i pengeinstit.								
25	543.523	107.160	102.427	23,82											
30	76.302	104.066	103.421	23,82											
Bemærkninger til finansieringen: I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle rentefradragsret: 28,82 pct.. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019. Aftrapningen af rentefradraget sker kun for kapitaludgifter, der overstiger 50.000 kr. pr. person, hvilket der ikke er taget højde for. Aftrapningen af rentefradraget i nærværende beregning er således foretaget i den fulde samlede kapitaludgift. Kompensationsordningen for personer med stor gæld eller store ligningsmæssige fradrag er der heller ikke taget højde for i beregningen.															
Brutto og netto er beregnet på baggrund af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.															

Eksempler på finansieringsmuligheder

Adresse: Åvænget 7, 2970 Hørsholm		Sag: V338		Dato: 15.06.2014		
Finansieringsforslag 1. Kontantbehov: 142.370		Brutto/md. 13.243 heraf udbetaling: 125.000		Netto/md. 13.698 Finansieringsforslagets ÅOP: 1,80		
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser				
Belåning 0-80,00%: Realkredit Danmark FlexLån®, Rente: 0,1965 Løbetid: 30 år.		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
Privat pantebrev, Annuitet, Rente: 5,75 Løbetid: 30,00 år, Annuitetslån til udløb.		1	2.396.464	128.366	116.206	28,82
		2	2.311.445	129.740	117.499	27,82
		3	2.226.122	129.279	118.014	26,82
		4	2.139.233	128.816	118.508	25,82
		5	2.050.699	128.351	118.978	24,82
		10	1.580.331	125.997	119.740	23,82
		15	1.071.864	79.348	76.383	23,82
		20	734.078	76.900	74.868	23,82
		25	388.835	74.413	73.335	23,82
		30	35.797	54.434	54.247	23,82
Finansieringsforslag 2. Kontantbehov: 142.370		Brutto/md. 7.857 heraf udbetaling: 125.000		Netto/md. 8.308 Finansieringsforslagets ÅOP: 1,67		
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser				
Belåning 0-80,00%: Realkredit Danmark FlexLån®, afdragsfrit, Rente: 0,1948 Løbetid: 30 år.		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
Privat pantebrev, Annuitet, Rente: 5,75 Løbetid: 30,00 år, Annuitetslån til udløb.		1	2.415.629	63.733	51.517	28,82
		2	2.394.837	67.458	54.955	27,82
		3	2.372.823	67.458	55.748	26,82
		4	2.349.516	67.458	56.535	25,82
		5	2.324.840	67.458	57.314	24,82
		10	2.177.932	113.859	105.959	23,82
		15	1.547.331	114.546	110.265	23,82
		20	1.059.707	111.012	108.079	23,82
		25	561.317	107.422	105.866	23,82
		30	51.676	78.313	78.107	23,82
<p>I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle rentefradragsret: 28,82 pct. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019. Aftrapningen af rentefradraget sker kun for kapitaludgifter, der overstiger 50.000 kr. pr. person, hvilket der ikke er taget højde for. Aftrapningen af rentefradraget i nærværende beregning er således foretaget i den fulde samlede kapitaludgift. Kompensationsordningen for personer med stor gæld eller store ligningsmæssige fradrag er der heller ikke taget højde for i beregningen.</p> <p>Brutto og netto er beregnet på baggrund af kendte skatteregler/skatteprocenter, bidragsatser og rentesatser.</p> <p>De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsoptstillingen er udarbejdet. Forslagene vil ændre sig ved kursændringer.</p> <p>Såfremt der ønskes beregninger på andre finansieringsforslag, bedes De rette henvendelse til ejendomsmægleren.</p> <p>I finansieringen indgår lån, hvis afvikling afhænger af fremtidigt rente- og/eller kursniveau. Den anførte ydelse for rentetilpasningslån er opgjort på basis af lånets aktuelle rente-/ydelse indtil næste rentetilpasning. Ydelser efter dette tidspunkt er opgjort efter et på beregningstidspunktet forventet fremtidigt renteniveau.</p>						

Britt Seelhorst (DEP)

Fra: Brande Boligsalg <info@brandeboligsalg.dk>
Sendt: 16. september 2014 10:50
Til: 'EL & GELO'
Emne: SV: SV: Filskovvej 19, Blåhøj

Pu ha, Lisa jeg har lidt travlt lige nu, men kunne nævne mange som ikke har kunnet belånes:

Husker lige umiddelbart af nyere sager:

Blåhøj Kirkevej 14, Gl. Blåhøj, 7330 Brande - Seneste udbudspris efter prisnedsættelse kr. 275.000 (nu lejet ud i frustration over den ikke kan finansieres på grund af beliggenheden)

Filskovvej 19, Blåhøj, 7330 Brande Udbudspris kr. 785.000 Totalkredit har sagt nej - Nu søger køber hos anden kreditforening – som formentlig også siger nej

Kornvænget 5, Gl. Blåhøj, 7330 Brande Seneste udbudspris efter prisnedsættelse kr. 1.295.000 Flere har villet købe, men fået afslag i bank og kreditforening på grund af beliggenhed.

Ørbækvej 7, 7330 Brande Blandet bolig- og erhvervsejendom . Både Nykredit og Realkredit har sagt nej til at ville belåne ejendommen – ikke begrundet i købers økonomi, men ejd. typen.

Buelundvej 28, Blåhøj, 7330 Brande seneste udbudspris kr. 375.000,00 Nu også gået retur og lejet ud af arvinger der har huset efter deres mor, fordi ingen kan låne til købet.

Jeg kan finde mange flere eksempler, da stort set alle huse i f.eks. Blåhøj er mere eller mindre usælgelige, på grund af kreditforeningernes og bankernes afvisning af at ville finansiere, medmindre køber selv har alle pengene. Håber du kan nøjes med ovennævnte lige p.t. på grund af travlhed, og bl.a. en masse bøvvl med sådanne ovennævnte typer sager.

Jeg var med til et L.A.G. møde hvor kommunerne via nogle statsbevillinger har nedsat et udvalg der skal fremme bosættelsen i landdistrikterne, men de kæmper jo en forgæves kamp, så længe husene er usælgelige på grund af bankernes og kreditforeningernes modvilje til at belåne husene.

Med venlig hilsen

Brande Boligsalg

John Sørensen
Skovbrynet 151
7330 Brande
Tlf. 0045-60395240
info@brandeboligsalg.dk
www.brandeboligsalg.dk

Fra: EL & GELO [mailto:info@elo-maegler.dk]
Sendt: 16. september 2014 10:30
Til: 'Brande Boligsalg'
Emne: SV: SV: Filskovvej 19, Blåhøj

Hej John.

Send endelig nogen stykker – jeg tænker jo flere jo større er chancen for at der bliver gjort en indsats i positiv retning ☺

Vil du ikke lige sende oplysninger om pris med på ejendommene også?

Med venlig hilsen

Lisa Carlsson
Sekretariatschef



Ejendomsmæglerne
Landsorganisation

Marelundsvej 10, Ll. Torøje
4640 Faxe
Tlf.nr.: 2087 2823

info@elo-maegler.dk
www.elo-maegler.dk

Denne mail og vedhæftede filer indeholder muligvis fortrolige oplysninger. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående meddele dette til afsender og undlade at oplyse indholdet til andre, anvende det til noget formål eller gemme eller kopiere indholdet.

Fra: Brande Boligsalg [<mailto:info@brandeboligsalg.dk>]

Sendt: 15. september 2014 23:27

Til: EL & GELO

Emne: VS: SV: Filskovvej 19, Blåhøj

Hej Lisa,

Herunder endnu et friskt eksempel, hvor Totalkredit lige har sagt nej - igen i Blåhøj by - og hvor kunden nu forsøger Nykredit, som formentlig også siger nej – kunne jeg frygte.

Kundens pengeinstitut har oplyst at kundens økonomi er fin, men at de ikke kan være med, medmindre ejendommen kan belånes med 70-80 % via kreditforening. Og Totalkredit har besigtiget ejendommen og anført at den ligger i et område hvor de ikke ønsker at belåne den.

Jeg har haft mange eksempler på det siden august 2008.

Med venlig hilsen

Brande Boligsalg

John Sørensen
Skovbrynet 151
7330 Brande

Tlf. 0045-60395240

info@brandeboligsalg.dk

www.brandeboligsalg.dk

Fra: sandis smits [<mailto:mrmarshal666@live.com>]

Sendt: 5. september 2014 11:41

Til: info@brandeboligsalg.dk

Emne: RE: SV: Filskovvej 19, Blåhøj

Hi John!

I can see that Nykredit has very good options! Maybe we need to try that company, but I would like to stay with my bank, because I am very satisfied with them, I never had problems, so I am not interested in my local bank change!

Regarding - Sandis

From: info@brandeboligsalg.dk
To: mrmarshal666@live.com
Subject: SV: Filskovvej 19, Blåhøj
Date: Fri, 5 Sep 2014 09:19:25 +0200

Hi Sandis,

Yesterday your bank called me, and told me that they have had a person from Totalkredit to look the house for financing the house.

They will not give a loan in the house because the house is placed in a small town.

I can suggest three things:

1. You take contact to your bank-adviser, or ask them if you can get loans in the bank on good conditions for financing the price for the house (without loan in Totalkredit).
2. I take contact to another financing company who maybe can be interested in financing the house for you.? It will be a little higher interest than normal bank-interest, but can be a possibility, if you accept a little higher interest on the loans.
- 3.? You try another bank for asking if they could be willing to take you as a new costumer and financing the house.??? I can suggest Handelsbanken og Nykredit.? Handelsbanken have their own loans called "Handelsbanken prioritetsl?n", so you maybe can get all the money through this loan.? They also have low interest.

Will you give me feedback, what you think.??? In the first time, I think you should take contact to your own bank-advisor to try other possibilities than that a part of the loan should go through Totalkredit, because they already know you, and it will could go faster than if you need to try another bank og kredit-institution.

Med venlig hilsen

Brande Boligsalg

John S?rensen
Skovbrynet 151
7330? Brande
Tlf. 0045-60395240
info@brandeboligsalg.dk
www.brandeboligsalg.dk

Fra: Brande Boligsalg [<mailto:info@brandeboligsalg.dk>]
Sendt: 2. september 2014 22:12
Til: 'sandis smits'
Emne: Filskovvej 19, Bl?h?j

Hi Sandis,

Thank you for your mail with info.

I have mailed with your bank, and they will visit the house, for examining if they will finance the house with normal loans.

It depends also on that we can change the house so it is no more a business-property, but a private-property. I have sent a mail to Ikast-Brande kommune,
For asking if the property can be changed as above, and wait still an answer from them.

If both the above will be accepted, I will order the "tilstandsrapport", and the "El-rapport", and the "Energim?rke", and after I have these documents, I can start the buying-contract. Because of waiting for the above, I think we don't know anything before medio next week.

Kind regards.

Med venlig hilsen

Brande Boligsalg

John S?rensen
Skovbrynet 151
7330 Brande
Tlf. 0045-60395240
info@brandeboligsalg.dk
www.brandeboligsalg.dk

Fra: sandis smits [<mailto:mrmarshal666@live.com>]

Sendt: 2. september 2014 21:17

Til: Brande Boligsalg

Emne: RE: SV: SV: SV: SV: SV: SV: SV: Bestil salgsoptilling sagsnr: 2838JS

Sandis Smits 150887-3057

Norregade 53.1tv
7200 Grindsted

Karina Cukmaca 110390-2734

Norregade 53.1tv
7200 Grindsted

Den Jyske Sparekasse

Hovedgaden 8
7260 Sdr. Omme
Tlf. 76 72 70 70
Fax. 76 72 70 79
sdromme@djs.dk

Brande Boligsalg

Fra: lhc@lsb.dk
Sendt: 6. februar 2014 17:54
Til: info@brandeboligsalg.dk
Cc: gitte@boligraadgiver.dk; usbogh@gmail.com
Emne: Vedr.: Ejendomshandel Kornvænget 3 +5, Blåhøj, 7330 Brande

Vedr. ejendomshandel, hvor Ulrik Schou Bogh og Malene Schou Bogh ønsker at købe Kornvænget 5, må jeg desværre meddele, at vi ikke kan godkende nærværende købsaftale f.s.v.a. de økonomiske vilkår i afsnit 16, punkt 2.

Vi gør derfor bankforbeholdet gældende, idet vi ikke kan opnå realkreditbelåning under standardvilkår.

På baggrund af dette må handlen annulleres og garantistillelse vil ikke ske i morgen, jvf købsaftalen.

Jeg ønsker gerne en bekræftelse på modtagelsen.

På forhånd tak, og I er velkomne til at kontakte mig hvis I måtte have spørgsmål.

Til orientering er jeg tilbage på mandag igen.

Venlig hilsen / Kind regards

Linda Hybjerg Clausen
Finansiell Rådgiver

Dir. tlf.: +45 7630 4613
E-mail: lhc@lsb.dk

Lån & Spar
Rådgivningscenter Kolding
Buen 2
Postboks 228
6000 Kolding
Tlf.: +45 7630 4600
Fax: +45 7630 4609
www.lsb.dk

Få en ny vinkel på dit forbrug. Tilmeld dig i din netbank - det er gratis. Du kan også læse mere på www.lsb.dk.

Lån & Spar Bank A/S, København, Cvr.nr. 13 53 85 30

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette e-mailen i dit system uden at videregende eller kopiere den.

Fra: "Brande Boligsalg" <info@brandeboligsalg.dk>
Til: <lhc@lsb.dk>, <kolding@lsb.dk>, <gitte@boligraadgiver.dk>,
Dato: 30-01-2014 12:24
Emne: Ejendomshandel Kornvænget 3 +5, Blåhøj, 7330 Brande

Vedr. ejendomshandel, hvor Ulrik Schou Bogh og Malene Schou Bogh køber Kornvænget 3 og Kornvænget 5, Blåhøj, 7330 Brande: