Ellen Marie Sørensen

Håndbog for huskøbere

Opslagsbogen for dig, der skal købe familiens første bolig

Håndbog for huskøbere

af Ellen Marie Sørensen

TELLUS
ADVOKATER

TELLUS Advokater
Majsmarken 1
7190 Billund
Tlf. 76 60 23 30

Forfatter: Ellen Marie Sørensen, TELLUS Advokater

Udgiver: Jysk Landbrugsrådgivning, John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg Ø

Design og layout: Heidi Hönger, Jysk Landbrugsrådgivning

Illustrationer: Lars Nørregaard ©

Udgivelsesår: 2016

Tryk: Vest Tryk, Holsted

ISBN: 978-87-997528-2-9

Indledning

Køb af egen bolig er for de fleste familier livets største og vigtigste investering.

Huset skal i mange år danne rammen om familiens liv og hverdag. At få købt et hus, som ikke lever op til forventningerne og ikke opfylder familiens behov, kan resultere i mange ærgrelser og udgifter.

Det er derfor vigtigt at tage sig tid til at finde det rigtige til den rigtige pris.

Denne håndbogs formål er at hjælpe dig sikkert gennem huskøbets fælder og faldgruber. Bogen kan ikke erstatte rådgivning, men kan give dig en idé om, hvor det er vigtigt at søge hjælp hos en rådgiver. Nogle få tusinde kroner til en rådgiver kan være givet godt ud, hvis det på lang sigt kan spare dig for ubehagelige overraskelser og uforudsete udgifter.

I bogen gennemgår vi alle huskøbets dokumenter, og de overvejelser, du skal gøre dig.

Du møder 3 unge familier, som er i gang med at købe bolig for første gang.

Held og lykke med huskøbet.

Ellen Marie Sørensen

Marts 2016

Indhold

Lidt om bogens opbygning 6

Hvor skal man begynde? 8
Hvordan vil du bo?
Hvad må boligen koste?
Hvordan slipper I af med huset igen?

Kapitel 1 **Rådgiverne i handlen** 9
Sælgers rådgiver
Købers rådgiver

Kapitel 2 **Salgsopstilling** 11
Salgsopstillingen skal indeholde følgende

Kapitel 3 **BBR** 19

Kapitel 4 **Ejendomsdatarapport** 20

Kapitel 5 **Tingbog** 22
Hvorfor tinglyser man?
Tingbogsattest

Kapitel 6 **Energimærke** 25

Kapitel 7 **Huseftersyn og el-tjek** 26
Hvilke ejendomme gælder huseftersynsordningen for?
Hvem laver eftersynet?
Hvad indeholder huseftersynsrapporten?
Hvad indeholder el-installationsrapporten?

Kapitel 8 **Ejerskifteforsikring** 32
Hvad dækker forsikringen?
Den udvidede forsikring
Selvrisiko
Valg af forsikringsselskab

Eksempel 1: **Dorthe og Jesper køber hus** 36
Dorthes og Jespers økonomi
Finansiering
Husets tilstand
Begrænsninger i rådigheden
Testamente og livsforsikring

Kapitel 9 **Særligt om køb af ejerlejlighed** 42
Hovedejendom
Ejerforening
Fællesarealer
Parkeringsareal og garager
Energimærke og huseftersyn

Kapitel 10 **Særligt om køb af andelsbolig** 45
Finansiering
Prisen på andelen
Godkendelse af køber
Personlig bopælspligt
Aktielejligheder
Andelsforeninger, interessentskaber og samejer

Eksempel 2: **Helle og Martin køber lejlighed** 48
Helle og Martins økonomi
Finansiering
Ejendommen tilstand
Begrænsninger i rådigheden
Fællesarealerne
Testamente og livsforsikring

Kapitel 11 **Særligt om køb af boliglandbrug** ... 52

Eksempel 3: **Sanne og Peter køber bolig på landet** ... 54
Sannes og Peters økonomi
Landbrugsvirksomhed
Ejendommens tilstand
Finansiering
Begrænsninger i rådigheden
Testamente og livsforsikring

Kapitel 12 **Særligt om køb af sommerbolig** ... 58

Kapitel 13 **Finansiering** ... 59
Budget
Ejendommens værdi
Kreditforeningslån
Forskellige typer kreditforeningslån
Banklån
Sælgerpant
Egne penge
Låneomkostninger
Andelsboliger

Kapitel 14 **Gennemførelse af handlen** ... 67
Købsaftale
Fortrydelsesret
Betaling af købesummen
Tinglysning
Tingslysningsfuldmagter
Overtagelse af ejendommen
Aflæsning af målere, betaling af løbende udgifter

Kapitel 15 **Testamente og samlivskontrakt** ... 77
Samlivsophævelse
Dødsfald

Kapitel 16 **Når noget går galt** ... 79
Mangler ved ejendommen
Reklamation
Ejerskifteforsikring
Sælgers ansvar
Forholdsmæssigt afslag
Den byggesagkyndiges ansvar
Egen bygningsforsikring
Forventninger og bagateller
Retshjælpsdækning
Reparationer – syn og skøn

Kapitel 17 **Tvangsauktion** ... 85
Forberedelse af auktionen
Auktionens dokumenter
Auktionsmødet
Overtagelse af ejendommen
Auktionsskøde

Kapitel 18 **Skat** ... 88

Nyttige links ... 89

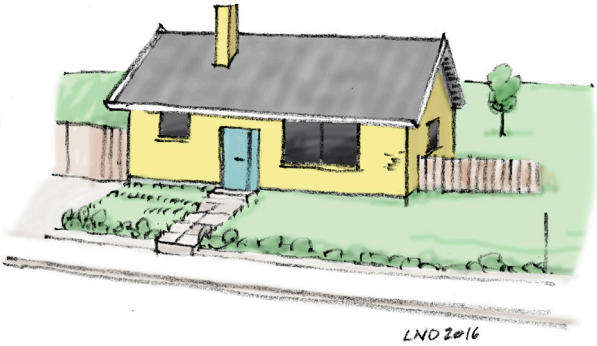
Budgetskema ... 90

Salgsopstillinger ... 93

Lidt om bogens opbygning

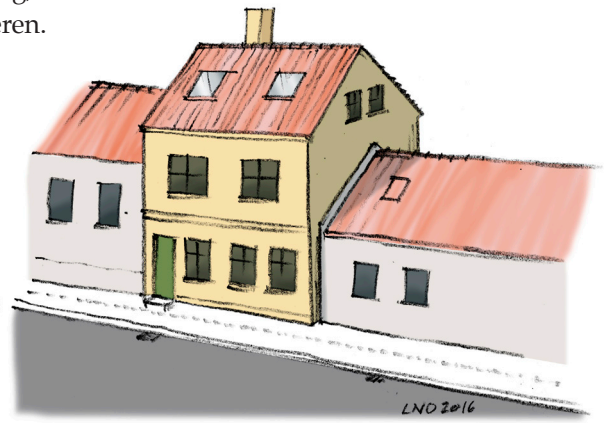
I kapitel 2-8 kan du læse om de papirer og oplysninger, som du skal kende, inden du beslutter dig for at købe et bestemt parcelhus.

Eksempel 1 viser en børnefamilie, som skal til at købe et parcelhus, og bag i bogen finder du den salgsopstilling, som de har fået fra ejendomsmægleren.



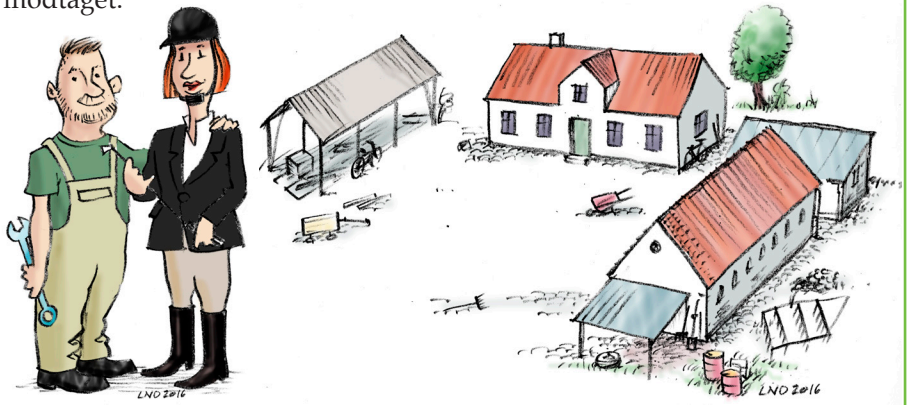
I kapitel 9 og 10 kan du læse om de særlige regler, der gælder for ejerlejligheder og andelsboliger.

Eksempel 2 viser et par, som vil købe en ejerlejlighed, og bag i bogen finder du den salgsopstilling, som de har fået fra ejendomsmægleren.



I kapitel 11 finder du de særlige regler, som gælder ved køb af en lille, evt. nedlagt, landbrugsejendom.

Eksempel 3 viser et par, som vil købe en nedlagt landbrugsejendom, og bag i bogen finder du den salgsopstilling, som de har modtaget.



Kapitel 12 handler om køb af sommerbolig.

Kapitel 13 handler om finansiering af boligkøbet. Her finder du reglerne vedrørende alle typer ejendomme.

Kapitel 14 handler om gennemførelse af handlen, når du har bestemt dig for, hvilken bolig, du vil have.

I kapitel 15 kan du læse om, hvad I kan gøre for at sikre hinanden ved dødsfald, og hvilke aftaler I kan indgå med hinanden om, hvad der skal ske med huset, hvis I går fra hinanden.

I kapitel 16 kan I læse, hvad I kan gøre, hvis det viser sig, at der er noget galt med huset.

I kapitel 17 kan du læse om at købe hus på tvangsauktion.

Endelig i kapitel 18 finder du lidt om de skattemæssige forhold ved at være husejer.

Hvor skal man begynde?

Hvordan vil du bo?

Inden du og din familie begynder at kigge på hus, skal du gøre dig klart, hvad du forventer af din bolig. Hvor stor skal den være? Hvor skal den ligge? Skal den være tæt på indkøb, skole, institutioner og fritidsfaciliteter? Hvor tæt vil du have naboerne på? Hvad med udenomsplads? Hvor meget tid vil du bruge på boligen, på vedligeholdelse, havearbejde, til- og ombygninger?

Hvad synes familien? Har I de samme forestillinger, eller er der nogle forventninger, som skal stemmes af med hinanden?

Hvad må boligen koste?

I ejendomsmæglerens salgsopstilling er regnet en månedlig ydelse ud. Den omfatter udgifter til renter og afdrag på kreditforeningslån, ejendomsskatter og forsikringer – men ikke udgifter til lys, vand, varme, vandafledning, renovation, vedligeholdelse og istandsættelse.

Disse udgifter skal I selv lave et overslag over. Nogle af oplysningerne kan I få fra mægler eller sælger, men navnlig udgiften til vedligehold og ombygning kan vise sig meget større end forudset, hvis I vælger et ældre hus, som trænger til en kærlig hånd.

Derudover skal I gøre op med jer selv, hvad der skal være penge til ud over boligudgifter. Nogle vælger at bruge stort set hele deres indkomst til boligen og nødvendige leveomkostninger, andre vil gerne have luft i økonomien til ferie, fornøjelser, fritidsinteresser, dyrt tøj, kunst osv. osv.

Prøv over nogle måneder at lave et regnskab, som viser, hvad I bruger til andre udgifter end boligudgifter, og gør så op med jer selv, om I skal have det samme beløb til disposition, når I flytter i egen bolig. Hvis der skal spares – så vær lidt realistisk – man laver ikke om på sig selv og sine vaner fra den ene dag til den anden.

Hvordan slipper I af med huset igen?

Hvis I kun skal bo i huset i en kortere årrække, er det vigtigt, at I kan få det solgt igen uden for stort besvær. Specielle huse har meget lang liggetid, køberskaren er lille. Så vælg et "standardhus", hvis det skal sælges igen om få år.

Kapitel 1

Rådgiverne i handlen

Sælgers rådgiver

Ejendomsmægleren er sælgers mand. Mægleren har en aftale med sælgeren om, at mægleren skal forsøge at sælge ejendommen bedst muligt[1].

Mægleren skal sørge for at fremskaffe alle de oplysninger, som sælger skal levere i forbindelse med handlen[2]. Der er 2 hovedkilder til disse oplysninger: Sælgeren selv og de offentlige registre. I en handel ligger hovedansvaret for, at alle relevante oplysninger kommer frem, på sælger og hans rådgiver – mægleren. Det er den pligt, som kaldes ***sælgers oplysningspligt***.

Oplysninger, som mægleren havde eller kunne skaffe sig ved at spørge sælger eller kigge i de offentlige registre, skal frem. Hvis der mangler oplysninger af væsentlig betydning for ejendommens pris eller funktion, kommer det sælgeren til skade derved, at du som køber kan kræve et nedslag i prisen eller måske endda forlange, at handlen går tilbage. Det kan du læse mere om i afsnittet om mangler (s. 79).

Mægleren må ikke rådgive både sælger og køber i den samme handel. Mægleren skal opfordre køber til at søge egen rådgiver[3].

Købers rådgiver

Din rådgivers opgave er at sørge for, at du har alle de oplysninger, som er relevante for din beslutning om at købe. Køberrådgiveren skal derfor gennemgå ejendommens papirer for at kontrollere, at de er der alle sammen, og at de oplysninger, som findes der, er tilstrækkeligt grundige til, at du kan se, hvad det drejer sig om. For eksempel kan det af tingbogen fremgå, at der er tinglyst en servitut om ejendommens benyttelse. Her skal din rådgiver bede mægleren om at skaffe selve det tinglyste dokument, så du kan se, hvilke begrænsninger i brugen af ejendommen, der i virkeligheden gemmer sig. Du kan læse mere om tingbogen og om ejendomshandelens andre papirer i kapitel 2-8.

En køber og hans rådgiver kan ikke bare sætte sig passivt og vente på, at der kommer oplysninger frem fra sælger. Hvor situationen lægger op til det, skal du og din rådgiver selv aktivt forsøge at afklare tvivlsspørgsmål. Denne pligt kaldes ***købers undersøgelsespligt***.

Forhold, som du eller din rådgiver kan se, bør undersøges nærmere, kan I altså ikke bare lade ligge. Undersøger I det ikke, er konsekvensen ofte, at du ikke bagefter kan hævde, at der er tale om en mangel ved ejendommen. Et helt typisk eksempel på dette er, at det i papirerne er oplyst, at der ligger en gammel, nedgravet olietank på ejendommen. Her bør køber spørge ind til, om tanken er lovlig sløjfet, og om der er konstateret olieforurening rundt om tanken. Alt efter situationen kan køber stille krav om, at tanken graves op for at sikre, at der ikke ligger en forureningskatastrofe gemt på ejendommen.

Man kan også forestille sig, at der ligger et gammelt udhus på ejendommen. Hvis det er tydeligt at se, at udhuset er i en ringe forfatning, skal sælger ikke minutiøst opremse alle huller i taget. Det kan du selv se. Og hvis det er vigtigt for dig, at udhuset kan sættes i stand, må du selv undersøge, hvad det kan komme til at koste.

Alle disse undersøgelser, spørgsmål og krav fra dig skal afklares, ***inden*** købsaftalen skrives under. Når først underskriften er bindende, er det for sent at komme med alt det, som er omfattet af købers undersøgelsespligt.

I kapitel 2-8 ser vi på de papirer, som danner grundlag for din beslutning om at købe hus:

- Salgsopstilling
- BBR
- Ejendomsdatarapport
- Tingbog
- Energimærke
- Huseftersynsrapport og el-tjek
- Tilbud om ejerskifteforsikring
- Sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen

Kapitel 2

Salgsopstilling

Nøglen til hushandlen er den salgsopstilling, som ejendomsmægleren skal lave. Lovgivningen indeholder en række krav til indholdet. Det er ikke tilstrækkeligt, at oplysningerne kan findes i forskellige bilag. Mægleren skal plukke de krævede oplysninger ud og skrive dem ind i salgsopstillingen, med mindre der udtrykkeligt i loven er bestemt noget andet.

Salgsopstillingen skal indeholde følgende:

En udførlig beskrivelse af ejendommen

Hertil hører oplysning om antallet af bygninger, det materiale, de er opført i, bygningernes indretning, tilstand og adgangsforhold.

Den skønnede kontantpris (udbudsprisen)

Der er tale om den pris, som sælger forlanger. Der vil ofte være mulighed for at forhandle om prisen. Hvor meget du som køber kan få prisen ned, handler i bund og grund om udbud og efterspørgsel. Lige nu er det meget købers marked, og derfor kan man sagtens tillade sig at komme med et bud, der ligger under mæglerens udbudspris.

For bare nogle få år siden var det anderledes: Her bød køberne hinanden op, så den endelige pris kunne komme til at ligge noget over udbudsprisen.

Den månedlige og årlige ejerudgift

Ejerudgifterne er de udgifter, som altid findes for en ejer af fast ejendom:

Ejendomsskatter, forsikring, ejendomsværdiskat, fællesudgifter for ejerlejligheder og eventuelle afdrag på gæld uden for købesummen – f.eks. gæld vedrørende etablering af offentlig vandforsyning.

Derudover vælger de allerfleste ejendomsmæglere at lave et standardfinansieringsforslag. Det består af en finansiering, hvor du selv kommer med 5% af købesummen, dog minimum 25.000 kr. Der optages størst muligt 30-årigt lån i kreditforening (ikke afdragsfrit), og resten finansieres ved et boliglån i en bank.

Den årlige og månedlige udgift, der kommer ud af disse beregninger, tages også med i salgsopstillingen. Der oplyses en udgift før skat, samt en udgift efter skat, som er beregnet i forhold til den skatteprocent, der gælder for den kommune, ejendommen ligger i.

Det er slet ikke sikkert, du vil have dit huskøb finansieret på den måde. Du kan læse mere om finansiering i kapitel 13 (s. 59).

Forbrugsafhængige forhold

For helårshuse skal der normalt laves energimærke, hvor der fremgår en beregnet udgift til varme. Derudover skal sælger oplyse, hvad hans/hendes hidtidige forbrug har været det sidste år inden salget. Hvis huset har stået tomt, skal dette også oplyses, og så skal der oplyses et skønnet forbrug – det vil så ofte tage udgangspunkt i tidligere perioder end det sidste år.

Oplysningerne om varme er til dels afhængig af, hvordan ejendommen er isoleret. Derimod er forbrug af el og vand mest afhængig af de vaner, som husets beboere har. Derfor er udgifter til el, vand og vandafledning ikke en obligatorisk del af salgsopstillingen. Du skal derfor være opmærksom på, at du skal sætte penge af til dette i dit budget!

Heller ikke udgifterne til vedligeholdelse og eftersyn af varmeanlæg, afløb, septiktank osv. er med i salgsopstillingen. Spørg eventuelt mægleren, om du kan få oplyst, hvad sælger har brugt til dette de sidste par år.

Seneste ejendoms- og grundværdi i henhold til den offentlige ejendomsvurdering med angivelse af årstal for vurderingen

Disse tal er grundlaget for det offentliges beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Tallene kan også være med til at give dig en idé, om den pris, der forlanges, er realistisk – husk dog på, at den offentlige ejendomsværdi ikke er nogen facitliste for, hvad en ejendom er værd.

Hvis ejendommen eller grunden er forandret inden for de sidste 1 - 1½ år, vil det som regel være en forældet ejendomsvurdering, du sidder med. Det er f.eks. tilfældet, hvis der er tale om et nyopført hus, hvis der er stykket en byggegrund fra, eller hvis det er en nedlagt landbrugsejendom, hvor jorden er solgt fra.

Grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal

Ejendommens ***grundareal*** er størrelsen af det jordstykke, som hører til ejendommen. Oplysningerne om grundens størrelse stammer fra Geodatastyrelsen, som har registreret alle ejendomme og har kort over dem, herunder hvor skellene går. Oplysninger om arealet hentes som regel i tingbogen. Kort over ejendommen kan udskrives fra Geodatastyrelsens hjemmeside.

Du kan ikke være sikker på, at det areal, som fremgår af de offentlige registre,

også er det, som findes i virkeligheden: Hegn, skel, veje, strandkanter, søbredder og vandløb kan have flyttet sig i årenes løb, sådan at arealet er større eller mindre end det, som fremgår af papirerne.

Skellet "i marken" kan ligge et andet sted, end det gør på kortet – det kan sågar være, at nogle af ejendommens bygninger står på naboens grund – eller omvendt.

Du bør derfor undersøge, om ejendommens skel og areal svarer til det, der fremgår af mæglerens oplysninger. Hvis du er i tvivl om, hvor skellet til naboen går, så bed sælgeren sørge for at finde skelpælene eller om at få en landinspektør til at sætte skellet af. Hvis du er i tvivl om grundens areal er angivet rigtigt, kan du bede sælger om at sørge for en opmåling.

Ejendommens ***bygningsareal*** er det areal, som bygningerne fylder på grunden, uanset hvad de bruges til. Disse oplysninger stammer ofte fra Bygnings- og BoligRegisteret (BBR), fra sælgers forsikringsselskab, eller fra sælgeren selv. Også her er det vigtigt, at du sammenholder de oplysninger, som fremgår af papirerne, med det, du kan se "i virkeligheden".

Hvis der er flere eller større bygninger på ejendommen, end det, du kan se i BBR, kan nogen af bygningerne være ulovligt opført eller ændret. Du skal derfor bede sælgeren om at sørge for, at oplysningerne i BBR bliver rettet, så de stemmer med virkeligheden. Hvis en bygning ikke er i BBR, kan det ske, at kommunen kræver den revet ned, fordi den er opført uden byggetilladelse. Den slags udfordringer bør du forlange, at sælgeren har taget sig af, inden du køber hans ejendom.

Ejendommens ***boligareal*** er det, som lovligt kan benyttes til beboelse. Dette areal skal stemme med det, som fremgår af BBR. Hvis det areal, som fremgår af BBR, er mindre, end det, som aktuelt bruges til beboelse, er der typisk sket det, at sælger har inddraget et areal til beboelse, som ikke må benyttes til det – f.eks. en kælder – eller at sælger har lavet en tilbygning uden byggetilladelse.

Derfor skal du forlange, at BBR-oplysningerne om boligarealet stemmer med virkeligheden. Du skal ikke betale for en beboelse på 150 m^2, hvis det kun er de 90 m^2, som lovligt kan bruges til beboelse.

For ***ejerlejligheder*** er det kun boligarealet, der fremgår af de offentlige registre, og det er også kun boligarealet, som skal oplyses i salgsopstillingen. Når du køber en ejerlejlighed, vil du sikkert gerne vide, hvor mange ejerlejlighe-

der, der hører til ejerlejlighedsforeningen, og hvad der findes af fællesarealer og fællesfaciliteter. Det fremgår som regel af ejendomsmæglerens materiale, men mangler oplysningerne – så spørg.

For ***andelsboliger*** skal oplyses både den enkelte andelsboligs størrelse og det samlede areal, som Andelsboligforeningens ejendom udgør. Oplysningerne skal gives i et særligt ***nøgletalsskema***[5]. Du kan læse mere om køb af andelsbolig i kapitel 10 (s. 45).

Ejendommens matrikelnummer, beliggenhed samt nuværende benyttelse. Den hidtidige benyttelse, hvis den afviger væsentligt fra ejendommens nuværende benyttelse, og dette er relevant

Hvad ejendommen frem til salget har været brugt til, betyder noget for, hvad du kan forvente, du selv lovligt kan bruge ejendommen til. Har ejendommen altid været brugt til bolig, kan du ikke regne med, du uden videre kan få lov til at drive forretning fra den. Omvendt kan du heller ikke forvente, at du uden videre kan få lov til at bruge en forretnings-ejerlejlighed til beboelse. Det må undersøges nærmere. Du eller din rådgiver kan bede ejendomsmægleren undersøge, hvilke tilladelser sælgeren har vedrørende ejendommens benyttelse. Du kan også bede om at få kopi af de offentlige planer, som er vedtaget for ejendommen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold, herunder eventuelle særlige forhold som f.eks., at ejendommen ikke er forsikret mod svamp og insekter

Hvordan ejendommen indtil nu har været forsikret, kan give dig et fingerpeg om, hvad du selv kan forvente af få forsikret. Er der forbehold i forsikringen vedrørende bygninger, bygningsdele eller skadestyper, er der god grund til at kigge det, som forbeholdet vedrører, nærmere efter i sømmene! Der kan ligge en risiko for skader på ejendommen gemt her – skader som du ikke efterfølgende kan gå til sælger med, fordi det ***er*** oplyst, at der var forbehold på forsikringen. Her træder købers undersøgelsespligt i karakter. En del af din undersøgelse kan jo bestå i at spørge sælger, hvorfor der er forbehold i forsikringen.

Byrder og gæld, som måtte påhvile ejendommen eller sælger personligt, og som køber skal overtage uden for købesummen

Byrder dækker over andres ret til at disponere over ejendommen eller om særlige forhold på ejendommen, som ejeren skal respektere. Sådanne byrder kan

være tinglyst som servitut på ejendommen, de kan fremgå af den offentlige planlægning eller af andre offentlige registreringer. En byrde kan være mange ting, her er nævnt nogle eksempler:

- Naboerne har en færdselsret over ejendommen
- Der er nedgravet kabler til den offentlige el-forsyning på ejendommen
- Jagtretten er lejet ud
- Der er fortidsminder – gærder, diger, gravhøje – på ejendommen
- Der er fredskovpligt på ejendommen
- En del af ejendommen er udpeget som naturområde
- Der er pligt til at være medlem af en grundejerforening
- Ejendommen er fredet

Gæld, som køberen skal overtage uden for købesummen, vedrører oftest ejendommens forsyning med vand eller varme, eller afløbsforholdene. Såkaldte anlægsudgifter har ofte pant i ejendommen forud for al anden gæld. Det betyder, at kreditor – det offentlige – kan forlange, at den, der ejer ejendommen skal betale, ellers sættes ejendommen på auktion.

Hvis det område, hvor ejendommen ligger, for eksempel for nylig er tilsluttet et offentligt varmeforsyningsanlæg, er det ikke sikkert, at hele anlægsbidraget er betalt. Restgælden skal betales af den nye ejer ved siden af det, som betales for selve ejendommen. Hvis der er tale om en større restgæld, har det selvfølgelig betydning for, hvor meget man som køber vil give for ejendommen. Men selv om der er tale om et mindre beløb, skal det oplyses, så du som køber kan få et overblik over, hvad der kommer af udgifter i forbindelse med købet.

Sælgeren kan være kommet bagud med at betale ejendomsskat. Da denne skat har pant i ejendommen, kommer køber altså til at betale, hvis sælger ikke gør det. Det skal derfor være oplyst, om der ligger ubetalte, forfaldne ejendomsskatter. Det samme gælder præmien til ejendommens brandforsikring.

Hvis sælgeren har glemt at betale sin vand- eller varmeregning, er det som regel ikke købers problem. Men der kan være tinglyst en klausul på ejendommen om, at en køber er forpligtet til at betale sælgerens regning. Hvis der er en sådan klausul på ejendommen, skal du eller din rådgiver bede om en erklæring fra vand- eller varmeværket, om der ligger ubetalte regninger.

Særligt for ***ejerlejligheder*** gælder, at en lang række udgifter til den bygning, hvor lejligheden ligger, og til fællesarealerne, betales via ejerforeningen. Bidra-

get til ejerforeningen skal betales ud over købesummen, og det er ofte sikret med pant i ejerlejligheden. Hvis sælgeren er bagud med at betale ejerforeningsbidrag, kan ejerforeningen derfor kræve, at køber betaler restancen. Du kan læse mere om fællesudgifterne i kapitel 9 om ejerlejligheder (s. 42).

Ejere af ***andelsboliger*** er på samme måde som ejerlejlighedsejere fælles om en række udgifter. Men derudover er den bygning, hvor andelsboligerne ligger i, belånt som et samlet hele. Andelsboligforeningen betaler derfor renter og afdrag på denne gæld som fællesudgift. Oplysninger om alle fællesudgifter – herunder den fælles gæld – skal fremgå af ***nøgletalsskemaet***. Læs mere om dette i kapitel 10 om andelsboliger (s. 45).

Større istandsættelsesarbejder der er besluttet på generalforsamling samt evt. oplysning om finansiering heraf

Disse oplysninger ses ofte ved ejerlejligheder og andelsboliger. Ejerlejlighedsforeningen kan f.eks. have besluttet, at der skal nyt tag på ejendommen, men er endnu ikke begyndt at kræve bidrag til istandsættelsen hos de enkelte ejere. Derfor kan oplysningerne om, hvad sælger hidtil har betalt som sin andel af fællesudgifter, give et helt forkert billede af, hvad køber kan forvente. Læs mere i kapitel 9 om ejerlejligheder (s. 42), og i kapitel 10 om andelsboliger, (s. 45).

Ejendommens energimærke

En bygning må ikke sælges eller averteres til salg, uden at der er lavet energimærke[6]. Et energimærke er en analyse af bygningens energiforbrug med forslag til, hvad der kan gøres for at nedsætte forbruget. Læs mere om energimærket i kapitel 6 (s. 25).

Særlige eller væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen i kraft af planbestemmelser (lokalplan m.v.) og servitutter m.v.

Planlægningen og de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, kan indeholde væsentlige begrænsninger i, hvad ejeren må gøre med ejendommen.

Eksempler på begrænsningerne:

- Der må ikke udstykkes fra ejendommen
- Der må ikke drives erhverv på ejendommen
- Der må højst være 1 beboelse
- Specielle krav til bygningens areal og højde

Forurening kortlagt på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2 eller oplysninger om lettere forurenet jord efter lov om forurenet jord

Fortidens synder er ofte gravet ned under jorden. Myndighederne har gennem mange år været i gang med at få fastlagt, hvor affald er gravet ned, hvor udslip er sket, eller hvor forurenende virksomhed er foregået, for at få et overblik over, hvor der kan være forurening. Disse områder er kortlagt på vidensniveau 1.

En del af arealerne er konkret undersøgt. Hvis undersøgelsen viser, at der ingen forurening er, slettes registrering på niveau 1. Hvis undersøgelsen derimod viser, at der er forurening, kortlægges ejendommen på vidensniveau 2.

Al jord i byzone anses derudover som "lettere forurenet". Dermed er ikke sagt, at der er nogen sundhedsfare forbundet med ejendommen – det er blot en konstatering af, at jorden har været udsat for bymæssig aktivitet, og at det har sat sine naturlige spor.

Der, hvor du skal være opmærksom, er hvor ejendommen er kortlagt på niveau 1 eller 2. Du er nødt til at spørge mere ind til, hvad det dækker over, så du ikke risikerer en dag at stå med et miljøproblem, som du skal løse.

At køber skal være opmærksom på, at der vil være udgifter i forbindelse med handlen, herunder eventuelle udgifter til købers egne rådgivere, f.eks. juridiske rådgivere og bygningssagkyndige, udgifter til tinglysning af skøde og pantebreve samt udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse

Mægleren skal ikke i salgsopstillingen tage højde for de udgifter, som er afhængige af, hvad du vælger med hensyn til rådgivning og finansiering.

Mægleren skal have oplysning med om, hvad en ejerskifteforsikring koster, hvis du vælger at tegne en sådan. Derudover er det som regel også oplyst, hvad der skal betales i registreringsafgift for skødet. Afgiften er afhængig af den pris, ejendommen handles til, men det tal, der er med i salgsopstillingen, er beregnet ud fra udbudsprisen.

Oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler

Der skal være knyttet en bestemt ejendomsmægler til sagen. Han er ansvarlig for indholdet af salgsopstillingen og for at fremskaffe de oplysninger, som hører til i handlen. Både køber og sælger ved på den måde, hvem de skal holde sig til, hvis noget er gået galt.

Mægleren skal oplyse, om han har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i handlen, i finansiering eller i tegning af forsikring. Det kan f.eks. tænkes, at han får provision for at formidle et lån eller en forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning

Dette afsnit bruges til mange forskellige oplysninger – stort som småt.

Der kan være tale om, at sælgeren ønsker at bruge en del af ejendommen i en periode efter salget. Det ser vi ofte ved handel med landbrugsejendomme: Køberen kan bruge jord og udbygninger med det samme, men sælger vil gerne have nogle måneder til at flytte fra stuehuset.

Ejendommen er måske på vej på tvangsauktion, og handlen kan derfor kun gennemføres, hvis den kreditforening og bank, som har pant i ejendommen, godkender handlen.

Det kan være, at der ikke er offentlig vejadgang til ejendommen, og at du derfor skal passere en andens ejendom for at komme frem.

Måske har sælgeren aldrig selv boet på ejendommen og kender derfor ikke særlig meget til den. Sælger kan derfor ikke give så mange oplysninger om ejendommen og eventuelle fejl og mangler. Er det tilfældet, skal du være ekstra grundig med din egen undersøgelse af ejendommen, så der ikke kommer ubehagelige overraskelser bagefter. Du kan i kapitel 16 (s. 79) læse om, hvornår sælger er ansvarligfor fejl og mangler ved ejendommen, og hvornår det er køber, som står med følgerne af de overraskelser, der er dukket op.

Afsnittet bruges også til at fremhæve oplysninger fra de andre afsnit, som du skal være særlig opmærksom på.

Det er her, mægleren skriver om de ting ved ejendommen, som ikke er helt sædvanlige – så det er vigtigt, at du læser afsnittet grundigt og spørger, hvis der er noget, du er i tvivl om.

Kapitel 3

BBR

Bygnings- og BoligRegisteret (BBR) føres af kommunens tekniske forvaltning. De bygninger, som kommunen kender til, og som er lovligt opført, fremgår af registreret. Det er ejerens ansvar at gøre kommunen opmærksom på fejl i registeret.

En bygning, som der er givet byggetilladelse til, vil automatisk blive føjet ind i registreret, når den er meldt færdig. Hvis der mangler en bygning på BBR-oversigten, kan det f.eks. skyldes, at den er opført uden byggetilladelse.

BBR indeholder oplysning om det bebyggede areal på hver enkelt bygning. Hvis arealet på en bygning er væsentlig mindre i BBR end i virkeligheden, kan det altså skyldes, at der er bygget til uden byggetilladelse eller uden at byggeriet er anmeldt til kommunen. Visse mindre bygninger og tilbygninger kræver ikke byggetilladelse, men skal blot anmeldes til kommunen.

BBR indeholder oplysning om boligarealet i bygningerne. Der er tale om det areal, som er godkendt til beboelse. Hvis det areal, som fremgår af BBR, er mindre end det areal, som er oplyst som beboelsesareal i salgsopstillingen, tyder det på, at beboelsen er udvidet uden byggetilladelse; eller at sælger har inddraget arealer som beboelse, selv om de ikke lovligt kan benyttes til beboelse – f.eks. kælder- eller loftsrum.

I BBR kan du også læse, hvor mange køkkener og badeværelser, der er i huset. Hvis der er flere i "virkeligheden", end der er registreret i BBR, tyder det på ulovligt byggeri.

Du kan også læse, hvad der er installeret til forsyning med vand, varme og spildevandsafledning.

Endelig fremgår det, hvad der findes af olietanke på ejendommen.

Inden du skriver under på en købsaftale, skal du bede om yderligere oplysninger om de forskelle, der er mellem BBR og virkeligheden. Bed sælger om at få BBR rettet, så det stemmer med virkeligheden – det er ikke vanskeligt for ham, hvis der ikke er ulovlige forhold på ejendommen.

Hvis forskellen dækker over ulovligheder, skal du gøre op med dig selv, om sælgeren skal sørge for, at forholdene bliver bragt i orden, eller du vil overtage "ulovligheden". Det bliver i så fald dig, der overfor det offentlige skal stå til ansvar for ulovligheden – herunder måske rive en bygning ned, som er opført uden byggetilladelse.

Kapitel 4

Ejendomsdatarapport

En ejendomsdatarapport er en samling af oplysninger, som det offentlige har registreret om ejendommen. Rapporten hed tidligere "det kommunale oplysningsskema". Mange af oplysningerne findes også i andre dokumenter i handlen. Nedenfor ser du en liste over de oplysninger, som enhver kan få via en ejendomsdatarapport.

Hvis det er ejeren selv, der bestiller rapporten, er der en række yderligere oplysninger, som kan være interessante – også for en køber. F.eks. bør det fremgå om der er gæld til kommunen, og om der er miljøsager i gang vedrørende ejendommen.

Det er din rådgivers opgave at gennemgå rapporten sammen med dig og spørge ind til de forhold, der giver anledning til tvivl. De oplysninger, der ligger i rapporten, kan have afgørende betydning for din og din families økonomi efter handlen.

Et par eksempler:

- Det fremgår, at der er vedtaget en varmeforsyningsplan, som bevirker, at ejendommen inden for de næste 5 år skal tilsluttes fjernvarmenettet. Spørg, hvad det kommer til at koste!
- Der er beskyttet natur på ejendommen. Spørg, nøjagtig hvor det ligger, og sæt dig ind i de regler, der gælder for den slags arealer.
- Der er registreret byggeliner på ejendommen. Hvis du planlægger om- eller tilbygning – så få undersøgt, om det kan lade sig gøre, eller om byggelinjerne spærrer for dine planer.
- Der er vedtaget en lokalplan for området – sæt dig ind i, om planen indeholder begrænsninger på, hvad du må bruge ejendommen til, eller om den indeholder specielle krav til, hvordan ejendommen skal se ud.

Her er en oversigt over de oplysninger, som findes i ejendoms-datarapporten:

Bygninger
- BBR-meddelelsen
- Energimærkning
- Byggesag
- Olietanke

Økonomi
- Ejendomsskat (grundskyld)
- Ejendoms- og grundværdi
- Vurderingsmeddelelsen
- Huslejenævnssager
- Arbejderbolig
- Jordrente
- Statstilskud efter stormfald

Planer
- Zonestatus
- Lokalplaner
- Varmeforsyning
- Vejforsyning
- Kommunale anlægsprojekter
- Hovedstadsområdets transport-korridorer

Vand
- Aktuelle afløbsforhold
- Aktuel vandforsyning
- Spildevandsplan
- Grundvand – drikkevands-interesser
- Grundvand – nitratfølsomme indvindingsområder

Jordforurening
- Jordforureningsattest
- Kortlagt jordforurening
- Lettere jordforurening

Natur, skov og landbrug
- Fredskov
- Majoratskov
- Beskyttet natur
- Internationale naturbeskyttel-sesområder
- Landbrugspligt
- Naturperler

Bygge- og beskyttelseslinjer
- Skovbyggelinjer
- Sø- og åbeskyttelseslinjer
- Kirkebyggelinjer
- Klitfredningslinjer
- Strandbeskyttelseslinjer
- Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysninger forbeholdt ejer
- Huseftersynsrapport
- Elinstallationsrapport
- Ejendomsskattebillet
- Forfalden gæld til kommunen
- Miljøsag

Kapitel 5

Tingbog

Tingbogen er et offentligt register over, hvem der har rettigheder over en ejendom.

Følgende registreres i tingbogen:

- Ejendommens matrikelnummer. Al jord i Danmark er delt op i større og mindre stykker, som identificeres med et matrikelnummer. En ejendom kan godt bestå af flere matrikelnumre
- Ejendommens areal
- Ejendommens ejere, hvornår ejerskabet er registreret og ejerens købesum for ejendommen
- Gæld, som har pant i ejendommen
- Servitutter, som giver andre en ret over ejendommen
- Servitutter, som lægger begrænsninger på, hvad ejeren må foretage sig på ejendommen

Registrering i tingbogen sker digitalt på tinglysning.dk – og kaldes også tinglysning.

Hvorfor tinglyser man?

Alle private rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at være beskyttet mod, at nogen uberettiget råder over ejendommen.

Hvis du har købt en ejendom, skal din ejendomsret tinglyses for at forhindre, at den tidligere ejer sælger ejendommen til en anden, eller at sælgerens kreditorer sætter ejendommen på tvangsauktion hen over hovedet på dig.

Hvis banken, kreditforeningen eller andre har lånt dig penge mod pant i din ejendom, skal pantet tinglyses for at sikre, at du ikke sælger ejendommen uden at afregne med långiveren.

Og har nogen en begrænset ret til ejendommen – f.eks. en jagtret – skal retten tinglyses for at sikre, at også en ny ejer af ejendommen kender og respekterer denne ret.

En del regler om, hvor bygningerne må ligge, og hvordan de skal se ud, er også tinglyst på ejendommen. Kommunens planer indeholder også regler om ejendommens brug. Disse regler er ikke tinglyst, men findes via ois.dk.

Reglerne om tinglysning i tingbogen gælder for fritliggende ejendomme og for ejerlejligheder, men ikke for andelsboliger. En andelsbolig anses ikke for en selvstændig ejendom, men er "blot" en boligret, som er knyttet til medlemskabet af den andelsboligforening, som ejer hele ejendommen med alle lejlighederne.

Tingbogsattest

Med til huskøbets papirer hører en tingbogsattest, som er en oversigt over alle de rettigheder, der er tinglyst vedrørende ejendommen.

Attesten starter med en opremsning af alle de matrikelnumre, som hører til ejendommen, og arealerne af dem. Disse arealer er indberettet til tingbogen fra Geodatastyrelsen. Hvis det samlede areal ikke passer med det, som fremgår af salgsopstillingen, så spørg mægleren. Der kan være en udstykningssag i gang, som skal være på plads, inden du kan få lån hjem i ejendommen, og det skal du og din bank selvfølgelig tage højde for.

I attesten kan du se, hvem der er registreret som ejer. Det skulle gerne være den samme, som den, der står som sælger i handelsaftalen. Er det ikke tilfældet, må du eller din rådgiver få afklaret, om den, der står i tingbogen, er indforstået med handlen.

Dernæst kan du se, hvem der har pant i ejendommen, og hvor meget der er tinglyst pant for. Det er naturligvis sælger, der skal sørge for at indfri sine egne lån. Men hvis der er væsentlig mere gæld i ejendommen, end det du skal betale for ejendommen, skal du være sikker på, at alle, der har pant i ejendommen, accepterer salget og vil slette deres pant. Ellers kan handlen ikke gennemføres.

Endelig kan du se en oversigt over de servitutter, der er tinglyst på ejendommen. Især på ejendomme på landet kan der ligge servitutter, som er flere hundrede år gamle. Du er nødt til at sikre dig, hvad de egentlig handler om. Bed mægleren eller sælgers rådgiver om at skaffe selve servitutteksten. Hvis servitutteksten ikke er aktuel længere, bør sælgeren sørge for at få den slettet i tingbogen.

Kreditforeningerne er meget utilbøjelige til at belåne ejendomme, hvor der er tinglyst gamle rettigheder på, som man ikke kan gennemskue. Hvis ejendommen har været ejet af den samme familie gennem flere generationer og ikke har været belånt de sidste mange år, er der ingen, der har haft anledning til at rydde op i servitutterne.

Det er ikke alle gamle servitutter, der bare skal slettes. Nogle er reelle nok: En vejadgang, som de omkringboende har ad en privat markvej over ejendommen. En fælles indkørsel med naboen med vedtægter for, hvem der skal holde den ved lige. De gælder stadig, selv om det måske er 100 år siden, de blev tinglyst.

Det, som ofte falder kreditforeningerne for brystet, er lejekontrakter, forkøbs- og køberettigheder, jagtrettigheder, som løber over mange år, brugsrettigheder, som man ikke kan se, om de er ophørt, fordi den berettigede er død, eller de er gået i arv til næste generation.

Som eksempel kan nævnes en tinglyst ret for naboen til at hente brænde i den lille skov, der ligger på ejendommen. Gælder den nu kun, så længe den nabo, der fik retten, ejer naboejendommen og er i live – eller er retten overgået til senere ejere af naboejendommen eller til den oprindelige ejers børn, børnebørn og oldebørn? Du kan komme ud for, at kreditforeningen stiller som betingelse for at give lån, at servitutten slettes. Det kan kun ske, hvis den, der har ret til at hente brænde, accepterer det. Og du vil vel også gerne selv vide, om du risikerer at møde en mand med en motorsav på din ejendom en tidlig morgen!

Kapitel 6

Energimærke

Energimærket er en analyse af ejendommens energiforhold og udarbejdes af en certificeret energikonsulent. Konsulenten tager udgangspunkt i nogle standardforudsætninger vedrørende forbrug, isolering, familiestørrelse osv. Derudover skal der være oplysninger om sælgers konkrete energiforbrug, hvor det er muligt. Rapporten skal også indeholde konsulentens forslag til, hvad der kan gøres ved ejendommen for at spare på energien. Energimærket skal indeholde oplysning om, hvad det vil koste at følge forslagene, hvor stor energibesparelsen vil være, og hvor længe det tager at tjene investeringen hjem igen.

Konsulenten skal give ejendommen en karakter inden for skalaen A - G, hvor A er det mest energirigtige.

En ejendomsmægler må ikke annoncere en ejendom til salg, uden at der er lavet energimærke på boligen.

Der er en lang række undtagelser til loven. Blandt andet skal der ikke laves energimærke:

- ved overdragelse som arv eller gave
- ved overdragelse mellem ægtefæller eller samlevende
- ved salg på tvangsauktion eller fra et konkursbo
- ved salg til nedrivning
- for sommerhuse og kolonihavehuse, med mindre de er nyopførte
- for garager, carport og udhuse
- for fredede og bevaringsværdige huse

Det er sælgeren, som skal sørge for at der laves energimærke. Hvis boligen er en andelsbolig eller en ejerlejlighed, er det andelsboligforeningen eller ejerlejlighedsforeningen, som skal sørge for energimærket – uden udgift for ejeren.

Hvis sælgeren ikke opfylder pligten til at få lavet energimærke, kan han straffes med bøde.

Kapitel 7

Huseftersyn og el-tjek

Reglerne om huseftersyn (også kaldet tilstandsrapport) og el-tjek er til for at beskytte de forbrugere, der optræder som køber og sælger vedrørende beboelsesejendomme. Reglerne kaldes også for huseftersynsordningen[7]. Reglerne er knyttet tæt samen med muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring.

Det er ikke et lovkrav, at der skal laves huseftersyn og el-tjek. Det er sælgeren, som vælger, om sælger vil følge disse regler eller ej.

Hvis sælgeren vælger at benytte reglerne, og derudover tilbyder at betale halvdelen af præmien for en ejerskifteforsikring, kommer han ind under et særligt regelsæt om fordeling af ansvar for mangler ved ejendommen[8].

Det, som vi her taler om, er ansvaret for skjulte fejl og mangler, som hverken sælger eller køber kendte eller burde kende:

- hvis der ikke er lavet huseftersynsrapport og tilbudt betaling af ejerskifteforsikring, har sælgeren et vist ansvar for skjulte mangler. Han kan – flere år efter ejerskiftet – komme til at betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen, fordi ejendommen – på grund af den konstaterede mangel – var væsentlig mindre værd på overtagelsesdagen.
- hvis sælger har valgt at benytte reglerne om huseftersynsrapport og ejerskifteforsikring, har han intet ansvar for sådanne skjulte mangler.
- hvis køber har taget imod tilbuddet om ejerskifteforsikring, er det forsikringen som skal dække udgiften til udbedring. Hvis køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring, står han selv med udgiften til udbedring.

I dette kapitel vil vi se nærmere på huseftersynsrapport og el-tjek; i næste kapitel kigger vi på ejerskifteforsikringen.

Hvilke ejendomme gælder huseftersynsordningen for?

Ordningen gælder for ejendomme, som hovedsagelig bruges til beboelse.

Det betyder, at ejendomme til blandet bolig og erhverv ikke er omfattet af reglerne. En restaurant med privatbeboelse i en sidefløj, en ejendom, hvor der er bygget både et mekanikerværksted og et parcelhus, eller en landbrugsejendom, kan ikke komme ind under reglerne. For landbrug gælder dog den undtagelse,

at hvis landbrugspligten på ejendommen ophæves i forbindelse med handlen, så kan reglerne anvendes.

Derudover er det et krav, at ejendommen konkret skal benyttes til privat beboelse – enten af sælger eller af køber.

Et hus, som hidtil har været lejet ud, og som efter salget fortsat skal lejes ud, er altså ikke omfattet af huseftersynsordningen.

Andelsboliger er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Det skyldes, at en andelsbolig ikke er en selvstændig ejendom, men en del af et større, erhvervsdrivende foretagende: Andelsboligforeningen, som har ansvaret for boligernes tilstand.

Ejerlejligheder er i princippet omfattet af ordningen, men der skal laves huseftersynsrapport både på lejligheden og på hele bygningens fælles dele. Det er rigtig dyrt, og derfor fravælger mange ejerlejlighedssælgere huseftersynsordningen.

Hvem laver eftersynet?

Huseftersynsrapporten udarbejdes af en særlig byggesagkyndig, som er beskikket af ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. En byggesagkyndig skal opfylde visse krav til uddannelse, efteruddannelse og erhvervsmæssig baggrund. Derudover skal han/hun være ansvarsforsikret[9].

Elinstallationsrapporten udarbejdes af en autoriseret el-installatør, der har el-installation som sit hovederhverv. Han/hun skal være tilmeldt ordningen i Sikkerhedsstyrelsen informationssystem og skal have tegnet en ansvarsforsikring[10].

Ud over disse fagpersoner spiller sælgeren også en aktiv rolle ved huseftersynet. Sælgeren skal nemlig udfylde et ret omfattende spørgeskema vedrørende ejendommen[11].

Hvad indeholder huseftersynsrapporten?

Meningen med huseftersynsrapporten er at beskrive de punkter, hvor bygningens tilstand er ringere end tilsvarende bygninger på samme alder. Bag ved dette formål ligger en forestilling om, at en køber nogenlunde ved, hvad han kan forvente sig af et "brugt" hus.

Et bygningssyn på et hus fra 1970-erne vil altså tage udgangspunkt i, hvordan et normalt vedligeholdt hus af denne alder har det, og så beskrive de afvigelser herfra, som findes i det konkrete hus. Herudover skal den bygningssagkyndige give et bud på tagets restlevetid.

Beskrivelsen af huset sker i et skema, hvor husets enkelte dele er stillet op: fundamenter, ydervægge, etageadskillelser, døre og vinduer osv.

Ud fra hvert punkt skal den byggesagkyndige give en af følgende karakterer:

IB	**Ingen bemærkninger** Beskriver, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger
K0	**Kosmetiske skader** Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af boligen
K1	**Mindre alvorlige skader** Beskriver skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion
K2	**Alvorlige skader** Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, men ikke vil medføre skader på andre bygningsdele
K3	**Kritiske skader** Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, og som risikerer at give skader på andre bygningsdele
UN	**Undersøges nærmere** Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan klarlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Det kan være en alvorlig skade, så art, omfang og konsekvenser bør altid afklares

Det siger sig selv, at du som køber skal være særlig opmærksom på K2-er og K3-er. Det er her, den byggesagkyndige har påpeget på forhold, som skal udbedres, for at bygningen kan fungere fremover. Din opgave, som køber, er at danne dig et overblik over, hvad reparationerne vil koste. Det er penge, du skal have op af lommen kontant ved siden af det, som du skal betale for huset. En viden om, hvad der ligger umiddelbart forude af udgifter, er selvfølgelig også noget, du kan bruge til at presse prisen lidt ned med i dine forhandlinger med sælger.

Derudover skal du være særlig opmærksom på karakteren UN. Her gemmer sig noget, som den byggesagkyndige ikke kunne komme til bunds i. At forholdet har fået karakteren UN betyder, at sælgers oplysningspligt er opfyldt. Den byggesagkyndige kan som regel heller ikke drages til ansvar, da han har kigget på forholdet og gjort opmærksom på, at her er noget galt. Og ejerskifteforsikringen dækker ikke, fordi du som køber var gjort bekendt med, at der var noget galt. Den eneste, der er tilbage til at tage de økonomiske følger af en UN-er er altså køberen. Derfor SKAL du forsøge at få en UN-er undersøgt til bunds, inden du kaster dig ud i en handel om ejendommen.

Du kan sagtens tillade dig at bede sælger sørge for undersøgelsen. Det kan være, han siger nej – og så har du flere andre muligheder: Du kan se dig om efter et andet hus. Du kan selv betale for at få undersøgt forholdet og vurderet på, hvad det vil koste at reparere det. Eller du kan vælge at købe ejendommen med det uafklarede problem og så håbe det bedste.

Om du vælger det ene eller det andet afhænger af, hvor gerne du vil have ejendommen, og hvori det uafklarede ligger. Vedrører det f.eks. konstruktionen på en mindre udbygning, som du i givet fald er villig til at undvære, er det vel ikke det, der skal være afgørende for, om du køber ejendommen eller ej.

Du skal også være opmærksom på, at huseftersynet ikke omfatter bygningsdele, som ikke var tilgængelige, da den byggesagkyndige var der. Det skal fremgå af rapporten, hvis der var bygningsdele, som var utilgængelige. Også her har du flere muligheder: Du kan bede sælger sørge for, at der bliver adgang til bygningsdelen, så den byggesagkyndige kan komme og gøre sit eftersyn færdigt. Du kan selv prøve at få adgang og kigge på bygningsdelen. Eller du kan få adgang og lade en håndværker, du selv har valgt, foretage eftersynet.

Endelig skal du være opmærksom på, at den byggesagkyndige ***ikke*** undersøger eller udtaler sig om følgende forhold:

- Om bygningen er lovlig (bortset fra åbenbare overtrædelser af byggelovgivningen)
- Almindeligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- Bygningens vedligeholdelsestilstand
- Om hårde hvidevarer fungerer
- Indretninger uden for bygningerne – f.eks. tilslutning til vandværk eller kloak.

Endelig kan den byggesagkyndige selv have fravalgt at vurdere en bygning, fordi den efter hans opfattelse er i så ringe stand, at det ikke giver mening at tage den med i eftersynet. Det skal i så fald også fremgå af rapporten.

Med andre ord: Hvis du overvejer køb af et ældre hus, kan du sagtens stå med en huseftersynsrapport, som ikke indeholder K2, K3 og UN af betydning – men hvor det alligevel vil koste flere hundrede tusinde kroner at bringe den op på moderne standard.

Ud over den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen skal huseftersynsrapporten også indeholde et oplysningsskema, som sælgeren har udfyldt om ejendommen. Her kan du læse om de fejl og mangler, som sælgeren kender til. Hvis et forhold ved ejendommen er oplyst her, kan du ikke senere rejse krav mod sælgeren, fordi tingene ikke er i orden.

Endelig indeholder rapporten en generel beskrivelse at den hustype, der er tale om, og hvad du specielt skal være opmærksom på ved den slags hus.

Hvad indeholder el-installationsrapporten?

Formålet med el-tjekket er af få afklaret, om husets el-installationer er lovlige og funktionsduelige.

De undersøgte forhold fremgår af en skematisk rapport, og hvert enkelt forhold skal have en karakter efter følgende skala:

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

El-installatøren undersøger installationerne i bygningen – eltavler, stikkontakter, lampeudtag, ledninger osv. – men ikke hårde hvidevarer eller andet, som er tilsluttet el. Han undersøger heller ikke installationer uden for bygningen, f.eks. havebelysning, eller installationer, som ikke er tilgængelige, f.eks. fordi de er skjult under sænkede lofter.

Om en installation er lovlig skal bedømmes ud fra reglerne på det tidspunkt, hvor den blev lavet. Du får altså ikke med el-tjekket nogen bedømmelse af, om installationen ville være lovlig, hvis huset var bygget i dag, eller om den er tidssvarende.

Du skal være opmærksom på, at hvis du laver en støtte ombygning af huset, skal el-installationerne leve op til nutidens krav. Det vil derfor være en god idé at spørge en elektriker (evt. ham, der har lavet el-tjekket), hvad der skal laves af el-arbejde i forbindelse med en eventuel ombygning.

Kapitel 8

Ejerskifteforsikring

Hvis sælgeren vil begrænse sit ansvar for skjulte mangler, skal han aflevere huseftersynsrapport, el-tjek og tilbud om betaling af halvdelen af præmien på en ejerskifteforsikring.

Det er op til køberen, om der rent faktisk skal tegnes en ejerskifteforsikring. Hvis køber vælger ikke at tegne forsikring, er sælger stadig uden ansvar for skjulte mangler, og køber står herefter alene med udgiften til udbedring.

Hvis du vælger at tegne ejerskifteforsikringen, skal det ske, inden du faktisk overtager ejendommen. Ofte aftales det mellem køber og sælger, at køber må få nøglen før den formelle overtagelsesdag. Det er den dag, du får nøglen, som afgør, hvornår forsikringen senest skal tegnes.

Præmien til en 5-årig standardforsikring er på ca. 10.000 kr., hvor køber og sælger altså betaler halvdelen hver.

Hvad dækker forsikringen?

Lovgivningen har fastsat minimumskravene til, hvad en ejerskifteforsikring skal dække[12]. Hovedelementerne er, at den skal dække fysiske fejl og mangler ved ejendommen, som ikke er med i huseftersynsrapport eller el-tjek, eller som er klart forkert beskrevet i rapporterne. Manglerne skal have været til stede på overtagelsesdagen, og køber må ikke på anden måde være blevet bekendt med dem inden overtagelsen. Forsikringen skal dække skader, som opdages inden for 5 år efter overtagelsen.

Forsikringen dækker ikke forhold, som i henhold til rapporterne ikke er undersøgt af den byggesagkyndige eller el-installatøren. Det vil sige bygningsdele, som er gjort utilgængelige, eller som ikke er undersøgt på grund af deres ringe stand.

Forsikringen dækker som udgangspunkt heller ikke, fordi et forhold er beskrevet med f.eks. en K2, selv om der burde have stået K3. Det skyldes, at køber jo har været opmærksom på forholdet. Kun hvis beskrivelsen er helt misvisende, dækker forsikringen alligevel. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis et forhold i en el-installationsrapport er beskrevet med K0 (lovlig, men upraktisk installation), hvor den burde være beskrevet md en K2 eller K3 (ulovlig installation). Forsikringen dækker heller ikke nyt tag, selv om beskrivelsen af tagets forventede restlevetid er beskrevet forkert.

Forsikringen dækker udbedring af ulovlige forhold samt manglende eller nedsat funktion vedrørende installationerne i og under bygningerne, men ikke uden for bygningerne. Derimod dækker den ikke ulovlige forhold med hensyn til selve bygningen. F.eks. kan bygningen være opført i strid med en servitut på ejendommen – det dækker forsikringen ikke.

Forsikringen skal også dække nødvendige udgifter til teknisk bistand, udgifter til genhusning i op til 12 måneder, samt forøgede byggeudgifter ved, at udbedringen gør det nødvendigt at lave væsentlige bygningsmæssige forandringer.

Den udvidede forsikring

Køber kan vælge at tegne en udvidet forsikring, som dels dækker i 10 år efter overtagelsen, dels også dækker visse forhold uden for bygningen – f.eks. kloakforholdene, forurening af grunden og forhold ved grunden, som kan skade bygningerne. Derudover dækker den udvidede forsikring også ulovlige forhold vedrørende indretningen af bygningen.

I de allerfleste handler vil det være en god idé for køber at tegne den udvidede forsikring. En del af de skader, som har været skjult for sælger gennem flere år, dukker jo ikke nødvendigvis op i de første 5 år af købers ejertid. Dertil kommer, at netop fejl ved kloakeringen og forureningsskader kan være rigtig dyre at få udbedret – og så er det jo godt at være forsikret!

Selvrisiko

I bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringer findes også regler om, hvor stor selvrisikoen må være: 5.000 kr. pr. skade og en samlet selvrisiko på 50.000 kr.

Det er dog op til hvert enkelt forsikringsselskab, om de vil benytte reglerne om selvrisiko fuldt ud eller vil nøjes med noget mindre.

Selvrisikoen pr. skade betyder imidlertid, at skader på under 5.000 kr. ikke tæller med, når den samlede selvrisiko skal opgøres, og de kan ikke anmeldes til forsikringen.

Et eksempel:

Du har købt en ejendom og tegnet en ejerskifteforsikring med de maksimale selvrisikobeløb på 5.000 kr. og 50.000 kr. I årene efter overtagelsen finder du fejl, som er omfattet af forsikringen:

År 2: 10.000 kr.
År 3: 4.000 kr.
År 4: 75.000 kr.

Du kan anmelde skaderne i år 2 og år 4 til forsikringen. Du skal betale 5.000 kr. for hver skade selv, resten betaler forsikringen. Skaden i år 3 skal du selv betale, og den tæller derfor heller ikke med ved opgørelsen af den samlede selvrisiko. Du har nu "brugt" 10.000 kr. af den samlede selvrisiko.

Valg af forsikringsselskab

Selv om forsikringen er underlagt nogle minimumskrav i lovgivningen, er det ikke helt ligegyldigt, hvilket forsikringsselskab, du vælger.

Hvis du vælger en udvidet dækning, skal du vurdere, hvilket forsikringsselskab, der har de bedste vilkår på dette område. Vilkårene skal passe til den ejendom, du er ved at købe, og prisen til din pengepung.

Forsikringsselskabet bestemmer selv, om de vil udnytte reglerne om selvrisiko fuldt ud. Mange forsikringsselskaber vælger at tilbyde en mindre, samlet selvrisiko. Det kan du overveje at lægge vægt på, hvis du frygter mange, lidt mindre skader – så kan det have en betydning, hvor mange gange 5.000 kr. i selvrisiko, du kan komme til at betale.

Det har også stor betydning, om det kan blive vanskeligt at få penge udbetalt fra forsikringsselskabet. Tjek derfor din ejerskifteforsikring for:

- at du kan klage over forsikringsselskabet til Ankenævnet for Forsikring,
- at du kan føre en retssag mod forsikringsselskabet i Danmark, og
- at du er sikret ved forsikringsselskabets konkurs.

Muligheden for at klage

Det er en fordel, at den ejerskifteforsikring du vælger, er medlem af Ankenævnet for Forsikring, så du kan klage til Ankenævnet, hvis du får afslag hos forsikringsselskabet for en anmeldt skade. Det er en forholdsvis nem og billig måde at få sikret sin ret, da de fleste forsikringsselskaber efterlever afgørelser truffet af Ankenævnet.

Ankenævnet er oprettet af Forbrugerrådet og Forsikring & Pension. Omkring 25% af de klager, som Ankenævnet behandler, bliver afgjort til klagers fordel.

Muligheden for at for føre retssagen i Danmark

Forsikringsselskabet kan dog nægte at efterleve en afgørelse truffet af Ankenævnet. Hvis det sker, skal du gennem retssystemet for at få din ret gennemtrumfet. Og det er her, forskellen på forsikringsselskaberne virkelig viser sig,

fordi nogle forsikringsselskaber ikke er hjemmehørende i Danmark, men blot er repræsenteret ved et dansk agentur.

Når et forsikringsselskab blot er repræsenteret ved et agentur, kan en retssag kun rejses i Danmark, hvis det fremgår af policen. Og et udenlandsk selskab er, modsat et dansk selskab, ikke tvunget til at efterleve en dansk dom. Så du kan risikere, at du må rejse en ny retssag i det land, hvor forsikringsselskabet er hjemmehørende.

Du skal være opmærksom på, at et agentur både kan tegne forsikringen og behandle skaden på vegne af forsikringsselskabet, så det er ikke altid nemt at gennemskue, hvem forsikringsselskabet egentlig er.

Sikring ved forsikringsselskabets konkurs

Danske forsikringsselskaber har i fællesskab oprettet en garantifond. Garantifonden træder for eksempel til, hvis forsikringsselskabet går konkurs. Skader, som ejerskifteforsikringen dækker, løber ofte op på over 100.000 kr. Og en ejerskifteforsikring løber i 5 eller hele 10 år. Det er derfor ekstra vigtigt, at du kan stole på, at erstatningen er til rådighed den dag, du har brug for det.

Eksempel 1

Dorthe og Jesper køber hus

Eksempel 1

Dorthe og Jesper køber hus

- Dorthe og Jesper er 27 og 32 år.
- De har 1 barn og det næste i vente.
- Jesper har fast arbejde, Dorthe har, siden hun blev færdig med sin uddannelse, haft forskellige vikariater, men ikke noget fast arbejde.
- De har indtil nu boet i en 3-værelses boligforeningslejlighed, men ønsker sig noget mere plads både ude og inde.
- De er primært på udkig efter et parcelhus i nærheden af Jespers arbejde og tæt på børnehaven.
- Dorthe og Jesper er enige om, at villaen på Emmersens Vej 27 er et rigtig godt bud på deres ønskebolig. De har derfor fra mægleren fået salgsopstilling, husef-tersynsrapport, el-tjek og energimærke tilsendt. De har set på ejendommen en enkelt gang og skal nu til at arbejde videre med købet.

Du kan se salgsopstillingen på s. 93-96.

Dorthes og Jespers økonomi

Først og fremmest skal Dorthe og Jesper finde ud af, om de har råd til huset. De skal lægge et budget, hvor de tager de udgifter med fra deres nuværende budget, som også vil være der fremover.

De skal have undersøgt, hvad det vil koste at få 2 børn passet i Hirtshals.
De skal have styr på alle de løbende udgifter, som vil være ved huset. De fleste af dem kan de finde i salgsopstillingen, men der mangler f.eks. udgift til vand og til el.

Det nytter ikke at spørge sælger, som er et par uden børn. De har nok et helt andet forbrug, end en småbørnsfamilie. Så Dorthe og Jesper må gætte sig lidt frem.

På indtægtssiden må de vurdere, om det er nødvendigt, at Dorthe har fast arbejde, for at de kan klare det. Hidtil har hun ikke haft det, og hun kan nu se frem til, at hun i en lang periode vil være på orlov for at passe børnene. Det vil nok være klogt at lægge budget ud fra, at Jesper har arbejde, og Dorthe får dagpenge. Derudover er de nødt til at vurdere på, om de i en periode kan klare det, hvis Jesper også kommer på dagpenge – f.eks. hvis han mister sit arbejde eller bliver syg.

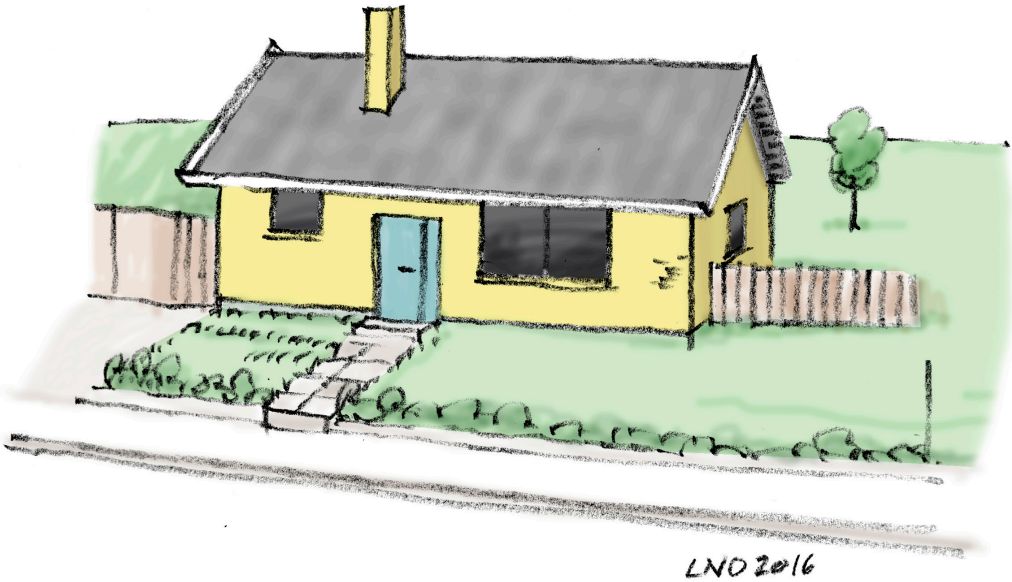
Ud fra de indtægter og udgifter, som de har nu, og det ekstra, der kommer, når det næste barn er født, har de opstillet følgende budget:

eksempel 1

Eksempel 1

Dorthe og Jesper køber hus

Emmersens Vej 27



Budgetskema

	Nuværende budget		Fremtidigt budget	
Indtægter	**Dorthe**	**Jesper**	**Dorthe**	**Jesper**
Løn efter skat ①	11.700	20.800	11.942	21.042
Børnecheck	1.490 ②		2.670 ③	
Andre indtægter				
I alt	**33.990**		**35.654**	
Udgifter				
Husleje	7.000			
Kreditforening			4.400	
Boliglån bank ④			1.950	
Ejendomsskat			500	
Husforsikring			350	
Lys	300		400	
Varme	800		1.400	
Vand	400		500	
Renovation			170	
Vedligehold bolig			1.000	
Studiegæld				
Andre banklån		1.500		1.500
Bilforsikring		600		600
Vedligehold bil		500		500
Benzin		500		500
Telefon	150	150	150	150
Internet	200		200	
Antenne/tv	400		400	
Basisforsikring	150		150	
Andre forsikringer	250	250	250	250
A-kasse/fagforening	500	500	500	500
Daginstitution	2.400 ②		4.000 ③	
Børnebidrag				
I alt	**16.550**		**20.320**	
Rådighedsbeløb til mad, tøj, fritid	**17.440**		**15.334**	

eksempel

Eksempel 1

Dorthe og Jesper køber hus

Noter til budgetskeamet

① Når I beregner løn efter skat, kan I lægge ca. 30% af renterne på jeres nye lån til indtægten. Det vil være det, som I sparer i skat.

Dorthe og Jesper beregner deres nye renter sådan her:

Pris for huset:	1.145.000		
Realkreditlån 80% =	916.000	Renter og bidrag 3% p.a. =	27.480
Banklån	275.000	Renter 7% p.a. =	19.250

1. års renter	46.730
Skattebesparelse 30%	14.019
Heri modregnes ejendomsværdiskatten iflg. salgsopstilling	8.200
Nettobesparelse i skat	5.819
Mere udbetalt pr. md. til hver	242

② 1 barn
③ 2 børn
④ Her skal I huske også at lægge det til, som I skal låne til istandsættelse af huset og til omkostninger ved handlen. Dorthe og Jesper har sat 100.000 kr. af til dette.

Bag i bogen (s. 90-91) finder du et tomt skema, som I kan bruge til jeres eget budget.

Finansieringen

Dorthe og Jesper har kig på et hus, som kreditforeningerne gerne vil give lån til med op til 80%, forudsat Dorthe og Jesper kommer med et fornuftigt budget. De skal overveje, om de i en periode – mens børnene er små, og Dorthe har orlov – vil have et afdragsfrit lån. På den måde får de lidt mere luft i budgettet – men det har den ulempe, at de kommer til at sidde hårdere i det, når de senere skal afdrage lånet over en kortere periode.
Du kan læse mere om budget og finansiering i kapitel 13, (s. 59).

Husets tilstand

Ved besigtigelsen kunne Dorthe og Jesper se, at husets køkken og bad stammer tilbage fra husets opførelse for 50 år siden. Navnlig badeværelset trænger til et løft, og det kan de også læse ud af nogle bemærkninger, som fremgår af huseftersynsrapporten: Fliserne er løse, og afløbet er tæret.
Spørgsmålet er: Hvor længe kan det holde, og hvad vil det koste at få lavet nyt køkken og bad? Det må de have et par håndværkere med ud at kigge på, og så have lavet et prisoverslag over på.
Når de så kender prisen, må de tage stilling til, om der er plads i økonomien til et lån mere til ombygningen.

De er også lidt utrygge ved en bemærkning i huseftersynet om, at tagstenene er ved at blive nedbrudt. Når de nu alligevel skal have en murer ud at vurdere på renovering af badeværelset, må han hellere lige kigge på taget også.
De kan se i salgsopstillingen, at der ikke følger andre hårde hvidevarer med end komfur, emhætte og køleskab. Med 2 småbørn er de nødt til at have både opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Det skal der også være plads i økonomien til at anskaffe.

Begrænsninger i rådigheden

I salgsopstillingen kan de se, at der er tinglyst 3 servitutter på ejendommen:

- Et dokument om hegn, hegnsmur mv.
- Et dokument om bebyggelse, benyttelse, forbud mod bølgeeternit til tagdækning, bestemmelse vedr. et træ.
- Et dokument om kollektiv varmeforsyning.

Alle 3 servitutter ser ud til at betyde noget for, hvad de må gøre med ejendommen og for deres fremtidige økonomi. De skal derfor have mægleren til at finde servitutterne frem til dem.

Testamente og livsforsikring

Dorthe og Jesper skal også overveje, om én af dem kan beholde huset, hvis den anden pludselig falder væk. De kan forbedre mulighederne for det, hvis de opretter testamente til fordel for hinanden, og hvis de sikrer hinanden med livsforsikringer. Det skal de have talt med henholdsvis advokaten og banken om.
Samtidig kan de drøfte med advokaten, om det er en god idé allerede nu at lave en aftale om, hvem der skal beholde huset, hvis de går fra hinanden.
Du kan læse mere om samlivskontrakt og testamente i kapitel 15 (s. 77).

eksempel

Kapitel 9

Særligt om køb af ejerlejligheder

En ejerlejlighed er på samme måde som et parcelhus en selvstændig fast ejendom. Du skal altså have tinglyst dit ejerskab på samme måde, og køb af ejerlejlighed finansieres individuelt på samme måde som et parcelhus – med kreditorforeningslån, pantebreve og banklån. Der er ikke nogen fælles finansiering som ved andelsboliger.

I dette kapitel ser vi på nogle af de forhold, som er særlige for ejerlejligheder.

Hovedejendom

Selve ejerlejligheden består af det, som ligger inden for entredøren når du kommer hjem. Men alle lejlighederne ligger i en bygning eller et bygningskompleks, som sammen med den jord, som hører til, kaldes hovedejendommen. Denne ejendom ejes af ejerlejlighedsejerne i fællesskab.

Hovedejendommen har sit eget sæt papirer – tingbog, matrikelkort, BBR. Disse papirer hører naturligvis hjemme i udbudsmaterialet, når du skal købe en ejerlejlighed.

I tingbogen for hovedejendommen kan du læse, hvor stor grundarealet til den samlede bygning er, og hvilke servitutter, der hviler på hele ejendommen. Derimod skal du over i tingbogen for den enkelte lejlighed for at se, hvem der ejer den, finde gæld, som hviler på lejligheden, og hvilke specielle servitutter, der vedrører lejligheden.

På matrikelkortet kan du se afgrænsningen af de fællesarealer, som hører til ejerlejligheden.

I hovedejendommens BBR kan du se bygningernes samlede arealer og de tekniske installationer.

Ejerforening

I de allerfleste ejerlejlighedskomplekser er der krav om, at ejerne skal være medlemmer af ejerforeningen.

En del udgifter afholdes af ejerforeningen, som opkræver et bidrag hos de enkelte ejere til dækning af fællesudgifterne.

De udgifter, som ofte betales i fællesskab, er bygningsbrandforsikringen og udgifterne til vedligeholdelse af bygningen.

Salgsopstillingen skal ikke indeholde en specifikation af disse udgifter, det er

nok, at ejendomsmægleren henviser til bilag fra ejerforeningen[13]. Det er derfor vigtigt, at du og din rådgiver gennemgår papirerne fra ejerforeningen nøje:

- Er der vedtaget større istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder, som skal betales i nær fremtid?
- Betaler alle de andre deres andel, eller er nogen bagud med betalingen? Hvis det er tilfældet, kan det betyde, at de manglende betalinger i den sidste ende væltes over på jer, der kan og vil betale, hvis ejendommen skal fungere.
- Har ejerlejlighedsforeningen en kapital stående til at imødegå uforudsete udgifter, eller løber det bare lige rundt?

Oplysningerne findes i ejerlejlighedsforeningens regnskaber, vedtægter og i referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Disse bilag skal derfor findes i salgsmaterialet.

Ejerlejlighedsforeningens krav på ejerforeningsbidrag vil som regel være sikret ved, at der er tinglyst pant i ejerlejligheden for et beløb på omkring 50.000 kr. Det betyder, at ejerforeningen kan forlange ejendommen solgt, evt. på tvangsauktion, hvis ejeren ikke har betalt ejerforeningsbidraget. Du kan læse om, hvordan pengene fordeles efter et salg på tvangsauktion i kapitel 17 (s. 85).

Fællesarealer

Det er vigtigt, at du forholder dig til, hvordan hovedejendommen og fællesarealer fungerer – trappevask, vedligeholdelse af have, plæneklipning, vinduespudsning udvendig osv. osv. Nogle steder går disse opgaver (eller nogen af dem) på omgang, andre steder er der ansatte eller lejede håndværkere, som sørger for noget af det.

Hvis der er fælleshus og fælles vaskeri, så spørg til, hvordan brug og vedligeholdelse/rengøring administreres.

Mange ejerlejlighedsejendomme har en husorden, som man forventes at overholde.

Hvis du af en eller anden grund ikke kan få svar på dine spørgsmål fra sælgeren eller ejendomsmægleren, så få kontaktoplysninger på formanden for ejerforeningen og tal med vedkommende om det praktiske.

En del ejerlejligheder er opført som rækkehuse med "egen" have. Du skal være opmærksom på, at haven juridisk set er en del af fællesarealet. Adgangen til haven er derfor en brugsret og ikke en ejendomsret. Brugsretten er underlagt forskellige begrænsninger og kan ændres eller bringes til ophør af ejerlejlig-

hedsforeningen. Det er et lovkrav, at det skal være sådan, ellers er der tale om en ulovlig udstykning[14].

Parkeringsareal og garager

Det er meget forskelligt, hvordan brugen af parkeringspladser og garager administreres. Nogle steder er der en parkeringsplads til hver ejerlejlighed, og der er "parkering forbudt" for alle andre. Nogle komplekser har et garageanlæg. Det kan være en del af fællesarealet, hvor man så – evt. mod betaling af en leje – kan leje en garage eller en plads. Andre steder er garageanlægget en selvstændig ejendom, hvor der er mulighed for at købe et medejerskab – og dermed en brugsret – til en garage.

Spørg ind til, hvordan det er organiseret i den ejendom, du kigger på! Find ud af, om ret til brug af en P-plads eller garage er inkluderet i prisen, eller skal betales ved siden af.

Energimærke og huseftersyn

Reglerne om energimærke og huseftersynsordningen gælder også for ejerlejligheder. Energimærket skal laves for hele komplekset under ét og skal betales af ejerlejlighedsforeningen.

Huseftersynet er ikke på samme måde som energimærket lovpligtigt. Da et huseftersyn nødvendigvis må inddrage hele ejerlejlighedskomplekset for at give et dækkende billede af ejendommens tilstand, bliver det rigtigt dyrt at lave. Mange sælgere vælger derfor huseftersynet og dermed ejerskifteforsikringen fra.

For sælgeren betyder det, at sælger hæfter for mangler ved lejligheden og hovedejendommen i langt større omfang, end hvis han havde solgt et parcelhus med ejerskifteforsikring.

For dig som køber betyder det, at du er afhængig af, at sælger kan betale, hvis der viser sig fejl og mangler ved ejendommen. Det er derfor en god idé selv at tage en byggesagkyndig med på råd for at få en bedømmelse af, hvor der kan skjule sig ubehagelige overraskelser.

Kapitel 10

Særligt om køb af andelsboliger

Når du køber en andelsbolig, er det ikke en fast ejendom, du køber. Du køber dig ind i en forening, som ejer en ejendom med flere lejligheder. Et led i handlen er, at du får brugsret til en bestemt lejlighed, evt. med have, udhus og garage.

Du skal betale en boligafgift til andelsboligforeningen for brugen af lejligheden. Boligafgiften for alle lejlighederne skal dække de udgifter, som andelsforeningen har til ejendommen: Forsikring, ejendomsskat, ydelser på lån, vedligeholdelse osv.

Da en andelsbolig ikke betragtes som en ejerbolig, skal du ikke betale ejendomsværdiskat.

Alle oplysninger om andelsboligforeningens økonomi og den enkelte lejligheds forhold skal fremgå af et såkaldt nøgleoplysningsskema. Dette skema er et af de væsentligste bilag til salgsopstillingen vedrørende lejligheden[15].

Finansiering

Hele ejendommen med alle lejlighederne tilhører andelsboligforeningen som sådan. Finansieringen af ejendommen sker derfor samlet med et stort, fælles kreditforeningslån. Renter og afdrag på det fælles lån betales af den boligafgift, som andelsboligforeningen opkræver hos den enkelte andelshaver.

Det er derfor vigtigt at vide, hvilken slags lån, der er i ejendommen. Hvis det er et lån, hvor renten kan svinge meget, kan din boligafgift også komme til at svinge. Det samme gælder, hvis lånet er optaget i udenlandsk valuta, hvor ydelsen på lånet er afhængig af valutakursen.

Prisen på andelen

Friværdien i ejendommen er forskellen på den samlede ejendoms værdi og det lån, som er optaget i ejendommen. Når en andelshaver sælger sin lejlighed, sælger han/hun i virkeligheden sin andel af friværdien.

Prisdannelsen på en andelsbolig er ikke fri. Andelsboligforeningen fastsætter en maksimumspris på hver lejlighed, svarende til lejlighedens andel af ejendommens friværdi. Hertil kan lægges værdien af eventuelle forbedringer[16].

Det er ikke givet, at prisen på andelen skal være maksimumsprisen. Prisen afhænger også af hvor mange boliger, der er til salg i området, og hvilket prisniveau tilsvarende boliger ligger på.

Det beløb, som du skal betale til sælgeren, er altså hans andel af friværdien i hele ejendommen. Da det ikke er en ejendom, du køber, kan du ikke få kreditforeningslån til købet, men må finansiere dit køb med din opsparing eller med et banklån.

Du kan komme ud for, at prisen på andelen falder i din ejertid. Det kan ske, hvis gælden stiger, uden at værdien af den samlede ejendom følger med. Det, som kan true værdien af din andel, er f.eks. fælleslån, optaget i udenlandsk valuta, hvor kursen svinger, indexlån, udskudt vedligeholdelse og renovering.

Du og din rådgiver bør derfor gennemgå foreningens økonomi og bygningernes vedligeholdelsesstandard grundigt.

Godkendelse af køber

Den, som vil købe en andelsbolig, skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse[17]. Der findes ikke nogen lovbestemte regler om, hvordan godkendelsen skal foregå. Det er derfor den enkelte forenings vedtægter, som fastlægger procedure, kriterier og frister for godkendelsen.

Det er normalt sælgeren, som skal sørge for at sætte godkendelsesproceduren i gang. Køberen må ikke flytte ind, før godkendelsen er på plads. Så selv om det er sælgerens ansvar, er det en god idé at tjekke, at den del også er i orden, inden du giver slip på din nuværende bolig.

Personlig bopælspligt

Vedtægterne i de fleste andelsboligforeninger indeholder bestemmelser om, at andelshaveren personligt skal bo i lejligheden. Hvis man ikke flytter ind, er det eksklusionsgrund. Det betyder, at andelshaven så skal sælge sin lejlighed igen. Hvis andelshaveren ikke gør det – ja så sørger bestyrelsen for salget.

Det er som regel også forbudt at leje lejligheden ud. Hvis du i en periode ikke skal bruge lejligheden – f.eks. på grund af arbejde i udlandet – kan du blive tvunget til at sælge. Spørg dog først bestyrelsen, om der er mulighed for at gøre en undtagelse.

Aktielejligheder

Disse boligtyper ligner andesboligerne meget. Her køber du dig ind i et selskab, som ejer ejendommen. Samtidig får du ret til at bo i en af lejlighederne i ejendommen.

Der gælder derfor i store træk de samme regler, som gælder for andelsboliger.

Andelsforeninger, interessentskaber og samejer

En del lejligheder udbydes som ejerlejligheder eller andelslejligheder, men er i virkeligheden noget helt andet: Der er tale om, at du køber dig ind som medejer af en ejendom og får ret til at bo i en af ejendommens lejligheder.

Som regel kommer du til at hæfte personligt for det kreditforeningslån, som er optaget i hele ejendommen, og for andre udgifter vedrørende hele ejendommen – f.eks. ejendomsskat og forsikring.

Du er derfor meget afhængig af dine medejeres betalingsevne. Hvis de ikke betaler det, de skal, kan kreditforeningen, skattevæsenet eller forsikringsselskabet kræve hele det manglende beløb hos dig. Når du så har betalt, må du selv sørge for at få de penge igen fra dine medejere, som de skulle have betalt.

Det betyder, at det kan vælte hele din private økonomi, hvis du køber dig ind i et boligfællesskab, hvor alle hæfter for hele gælden i ejendommen.

I nogle ejendomme, som ejes af beboerne i fællesskab, er lejlighederne belånt hver for sig. Her er det ikke så farlig at købe sig ind. Du kommer kun til at hæfte for de lån, som vedrører din egen lejlighed, ligesom ved køb af en ejerlejlighed. Du hæfter dog for skat og forsikring på hele ejendommen. Disse lejligheder bliver ofte benævnt anpartslejligheder.

Overvejer du at købe en bolig af den type, som er nævnt i dette afsnit, skal du og din rådgiver nøje gennemgå, hvad du kommer til at hæfte for af gæld, og hvordan den samlede ejendom er belånt.

Eksempel 2

Helle og Martin køber lejlighed

Eksempel 2

Helle og Martin køber lejlighed

- Helle og Martin er 24 og 27 år.
- De har ingen børn.
- Martin har netop fået fast arbejde i en by, der ligger noget væk. Helle mangler 1½ år i at være færdig med sin uddannelse.
- De har, siden de flyttede sammen, boet til leje i en lille 2-værelses centralt i uddannelsesbyen.
- Parret vil helst have en ejerlejlighed eller et rækkehus, som ligger tæt ved den nye by og tæt ved de offentlige transportmuligheder, som Helle skal bruge for at komme til sit uddannelsessted.
- De vil bruge rigtig meget af deres fritid på at holde kontakten med venner og familie.
- De ønsker at bruge så lidt tid som muligt på boligen.
- Helle og Martin synes rigtig godt om lejligheden på Emmersens Vej 1 og har været ude at kigge på den. De har også været rundt i kvarteret omkring lejligheden for at få et indtryk af bylivet.
- De har fået salgsopstilling og energimærke på ejendommen.

Du kan se salgsopstillingen på side 97-100.

Helles og Martins økonomi

Helle og Martin skal forsøge at lægge et budget med udgangspunkt i det, som de kender fra deres nuværende budget, og det, der fremgår af salgsopstillingen.
Udgifterne til ejerforeningen er oplyst som et samlet tal på ca. 15.000 kr. For at få et overblik over, hvad der venter i fremtiden, er de nødt til at vide mere om ejerforeningens økonomi. Er der sparet op til nødvendige reparationer og fornyelser, eller må de forvente, at der kommer ekstraregninger, når der skal nye vinduer eller nyt tag til?
Helle er stadig under uddannelse. Derfor må de i budgettet tage stilling til, om de kan klare lejligheden på Martins løn + Helles SU eller dimittendsatsen fra A-kassen. Og hvad nu, hvis Martin mister sit arbejde og også må på understøttelse?

Finansieringen

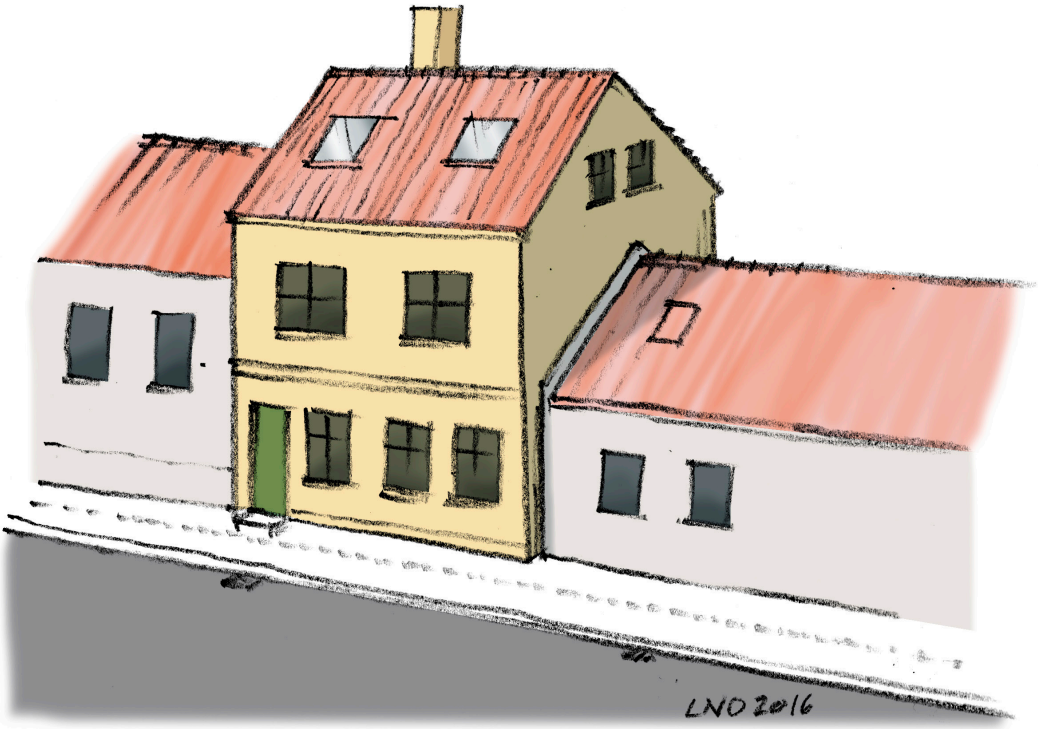
Hvis ellers bank og kreditforening godkender budgettet, kan Helle og Martin forvente et kreditforeningslån på 80% af lejlighedens pris.
De skal overveje, om de vil have et afdragsfrit lån, i hvert fald frem til Helle er færdig med uddannelsen og er kommet i arbejde. Men afdragsfriheden betyder selvfølgelig, at de kommer til at sidde hårdere i det, når de senere skal betale lånet tilbage over en kortere årrække.
Du kan læse mere om budget og finansiering i kapitel 13 (s. 59).

Eksempel 2

Eksempel 2

Helle og Martin køber lejlighed

Emmersens Vej 1



Ejendommens tilstand

Der er ikke lavet huseftersyn og el-tjek for lejligheden. Det er meget almindeligt, da rapporterne i givet fald skal laves for den samlede ejendom – og det er dyrt.
Helle og Martin mangler derfor en sagkyndig gennemgang af lejligheden, og de får heller ikke mulighed for at tegne ejerskifteforsikring.
Hvad kan de gøre for at sikre sig, at den 80 år gamle bygning ikke byder på ubehagelige overraskelser?
For det første kan de tale med ejerforeningens formand eller en af de andre ejerlejlighedsindehavere og spørge ind til, hvad der i årenes løb er gjort for at holde ejendommen i god stand. Hvordan er det med tag, vinduer, installationer osv.
De kan også selv tage en håndværker eller en byggesagkyndig med til en besigtigelse af lejligheden og bygningen. Hvis der er ting inde i lejligheden, som skal repareres, eller som de selv vil have lavet om, kan de bede om et overslag over, hvad det vil koste.

Begrænsninger i rådigheden

Der er tinglyst 2 servitutter på ejendommen – en om beboelse og delvist forbud herimod, samt en lokalplan. Helle og Martin skal bede mægleren skaffe kopi af dokumenterne. Den første servitut kunne sagtens indeholde et forbud mod at indrette loftsrummet til beboelse – og det kunne jo være rart at vide, inden de køber.
Lokalplanen indeholder ofte bestemmelser om, hvordan ejendommen skal se ud udvendigt – f.eks. hvilket slags tag eller vinduer, der må bruges.

Fællesarealerne

Der er tale om en forholdsvis lille ejerlejlighedsejendom – i alt 3 lejligheder. Der er et gårdmiljø og en fælles have. Hvordan har de 3 lejligheder fordelt opgaverne mellem sig med hensyn til trappevask, græsklipning og renholdelse af kælderen?
Er der nogen aftaler om, hvad de enkelte ejere må bruge haven til? Og hvad man må stille op af egne ting i haven? Det må de tale med sælgeren eller med ejerlejlighedsformanden om.
Der er fælles vaskerum – kan Helle og Martin finde sig i at skulle i kælderen for at vaske – eller er der mulighed for at sætte en vaskemaskine op i lejligheden?

Testamente og livsforsikring

Helle og Martin skal også overveje, om én af dem kan beholde lejligheden, hvis den anden pludselig falder væk. De kan forbedre mulighederne for det, hvis de opretter testamente til fordel for hinanden, og hvis de sikrer hinanden med livsforsikringer. Det skal de have talt med henholdsvis advokaten og banken om.
Samtidig kan de drøfte med advokaten, om det er en god idé allerede nu at lave en aftale om, hvem der skal beholde lejligheden, hvis de går fra hinanden.
Du kan læse mere om samlivskontrakt og testamente i kapitel 15 (s. 77).

eksempel

Kapitel 11

Særligt om køb af boliglandbrug

Begrebet boliglandbrug (eller et nedlagt landbrug) dækker over flere ting.

Der kan dels være tale om bygningerne fra et landbrug, som sælges sammen med et jordareal på under 20.000 m^2. Her er landbrugspligten ophævet, og de regler, som gælder for handler med sådanne ejendomme, er de samme, som gælder for parcelhuse. Du kan se i tingbogen, om der er landbrugspligt på ejendommen.

Hvis landbrugspligten er ophævet, gælder reglerne om huseftersyn, el-tjek og ejerskifteforsikring.

Hvis grunden er over 20.000 m^2, vil der ofte være landbrugspligt på ejendommen. I så fald er ejendommen ikke omfattet af huseftersynsordningen. Der kan altså ikke tegnes ejerskifteforsikring på ejendommen.

Ejeren af en landbrugsejendom er underlagt en række forpligtelser i lovgivningen. Her er en del af dem:

- Ejendommen skal drives forsvarligt som landbrug. Det vil sige, at den skal bruges til at dyrke afgrøder eller til naturformål. Den må ikke bruges til andre erhverv, uden at der søges tilladelse til det. Vil du f.eks. bruge en landbrugsejendom til at drive entreprenør- og nedbrydningsvirksomhed fra, skal du sikre dig de nødvendige tilladelser til det, inden du køber ejendommen.
- Du skal overholde reglerne om gødskning og sprøjtning på ejendommen.
- Du skal sørge for bekæmpelse af uønskede planter på ejendommen – f.eks. bjørneklo og flyvehavre.
- Hvis du vil søge landbrugsstøtte til jorden, skal du have såkaldte betalingsrettigheder med i handlen. Betalingsrettigheder er tildelt landmænd af det offentlige og er en betingelse for, at der kan søges landbrugsstøtte. Tildeling af støtte forudsætter, at jorden ikke bruges som naturområde.
- Du skal holde stuehuset beboet i mindst 10 år. Du kan enten selv flytte ind, eller leje/låne det ud til andre. Men du kan ikke bruge det som fritidsbolig, før du har haft det i 10 år.
- Der skal være et passende, beboeligt stuehus på ejendommen. Efter praksis betyder det, at et nyt stuehus skal på være minimum 120 m^2 boligareal. Det har betydning, hvis du køber ejendommen med det formål at rive stuehuset ned og bygge et nyt.

Uanset om der er landbrugspligt på ejendommen eller ej, skal du være opmærksom på følgende:

- Hvis der er skov, søer, vandløb eller andre naturområder på ejendommen, skal du sætte dig ind i de regler, som gælder for bevaring af disse arealer.
- Der kan være fortidsminder på ejendommen, som du ikke må ødelægge eller forandre. F.eks. gravhøje og gamle diger.
- Du kan ikke forvente, at der gives tilladelse til at bygge yderligere på grunden, selv om der er rigelig plads! Hvis du ønsker at bygge nyt, bør du sikre dig tilladelse til dette efter både planlovgivningen og efter byggeloven, inden du køber.
- Ejendomme på landet har ofte egen vandforsyning, eget varmeanlæg og egen kloakering. Det er ejers ansvar, at det fungerer!

Eksempel 3

Sanne og Peter køber bolig på landet

Eksempel 3

Sanne og Peter køber bolig på landet

- Sanne og Peter er 22 og 25 år.
- De har ingen børn.
- De bor sammen i en lille lejlighed inde midt i byen.
- Sanne er tosset med heste, og Peter bruger meget af sin fritid på at rode med biler og motorcykler. Peter er ansat som mekaniker, og Sanne arbejder i et supermarked.
- De vil ud, hvor der er lys og luft og masser af plads – ud på landet.
- Det varer nok ikke så længe, inden de skal have et par børn.
- De har fået salgsopstilling på ejendommen Emmersens Vej 55 lidt uden for byen og har kigget på den.

Du kan se salgsopstillingen på side 101-109.

Sannes og Peters økonomi

Lige som alle andre boligkøbere skal Sanne og Peter have lagt et budget, som indeholder deres lønindtægter, deres boligudgifter og andre faste udgifter. De skal også tage højde for, at Sanne ikke vil få fuld løn i forbindelse med barsel og forældreorlov, når der kommer børn til.
De skal forholde sig til, om det bliver nødvendigt med 2 biler, når de nu flytter på landet.

Landbrugsvirksomhed

Ved at købe ejendommen bliver de også erhvervsdrivende og skal finde ud af, hvordan driften af de 13,5 ha agerjord, som følger med ejendommen, skal tilrettelægges. Skal det bortforpagtes? Hvor meget af det skal de bruge til egne aktiviteter? Og hvad får de af indtægter og udgifter vedrørende jorden? Sanne og Peter kan få hjælp hos en landbrugskonsulent om disse spørgsmål.
De skal også overveje, om de vil beholde al jorden, eller om de vil nøjes med lidt mindre. Hvis de reelt ikke vil have al jorden med, bør de allerede inden købet tale med mægleren om muligheden for at få lidt mindre jord med i handlen. Det er selvfølgelig også muligt efter handlen er gennemført at sælge noget af jorden fra.
Hvis de selv vil bruge en del af agerjorden, bør de tale med landbrugsrådgivningen om, hvad de må og ikke må på jorden. De skal have styr på, hvilke betingelser, de skal opfylde, for at få landbrugsstøtte.

Ejendommens tilstand

En landbrugsejendom er ikke omfattet af reglerne om huseftersyn og ejerskifteforsikring. Derfor er der ikke lavet huseftersyn og el-tjek.

eksempel 3

Eksempel 3

Sanne og Peter køber bolig på landet

Emmersens Vej 55

Der er tale om en ældre ejendom, som kan indeholde en del uforudsete problemer. Sanne og Peter kan selv bestille en sagkyndig til at lave et huseftersyn, hvis de vil have et overblik over, hvad der venter af istandsættelsesudgifter. De kan også få den sagkyndige til at give et overblik over, om udbygningerne kan gøres brugbare til værksted og hestestald, som de ønsker.
Det fremgår af salgsopstillingen, at olietanken er ulovlig og skal udskiftes, og at varmeforbruget er temmelig højt – ca. 2.500 kr. pr. md. De skal danne sig et overblik over, hvad det vil koste at få energiforbruget ned og få olitanken udskiftet.
De bør også kigge sig grundigt om på arealerne rundt om bygningerne og i krat og hegn. Ser der pænt og ordentligt ud, eller forestår der en stor oprydningsopgave – med risiko for miljøproblemer og store udgifter?

Finansiering

Sanne og Peter kan maksimalt få 70% kreditforeningslån til deres landejendom – og måske endda kun 60%. De skal altså have en stor del af købet finansieret ved banklån.
De bør overveje, om kreditforeningslånet skal være afdragsfrit i en periode, så de hurtigt kan få betalt af på det dyre banklån.
Du kan læse mere om budget og finansiering i kapitel 13 (s. 59).

Begrænsninger i rådigheden

Salgsopstillingen indeholder en række oplysninger om restriktioner på ejendommen: Der er naturbeskyttelsesområder, beskyttede sten- og jorddiger, tinglyste servitutter om færdselsret for andre, adgangsbegrænsning, byggelinier, kabler – for bare at nævne noget af det.
Sanne og Peter er nødt til at sætte sig ind i, hvad det alt sammen betyder. De kan bede ejendomsmægleren finde de konkrete dokumenter og forklare indholdet. Og de kan spørge sælgeren, hvad f.eks. færdselsretten betyder for ejendommen. De oplysninger, som de får fra sælger og fra mægleren, kan de forlange at få skrevet ind som en del af aftalen.

Testamente og livsforsikring

Sanne og Peter skal også overveje, om én af dem kan beholde ejendommen, hvis den anden pludselig falder væk. De kan forbedre mulighederne for det, hvis de opretter testamente til fordel for hinanden, og hvis de sikrer hinanden med livsforsikringer. Det skal de have talt med henholdsvis advokaten og banken om.
Samtidig kan de drøfte med advokaten, om det er en god idé allerede nu at lave en aftale om, hvem der skal beholde ejendommen, hvis de går fra hinanden.
Du kan læse mere om samlivskontrakt og testamente i kapitel 15 (s. 77).

eksempel

Kapitel 12

Særligt om køb af sommerbolig

Sommerhuse følger de almindelige regler om ejendomme, som hovedsagelig er beregnet til beboelse.

Det vil sige, at lovgivningens krav til ejendomsmæglerens materialer og oplysninger er de samme. Reglerne om huseftersyn, el-tjek og ejerskifteforsikring er også de samme. Der skal dog ikke laves energimærke for et sommerhus.

Der findes en del restriktioner på ejendomme, som er registeret som sommerhus.

Man må ikke eje et sommerhus, som udelukkende bruges til udlejning som feriebolig. Man må heller ikke eje mere end 2 sommerhuse, hvis man både bruger dem selv og udlejer som feriebolig[18].

Du må heller ikke bruge dit sommerhus som helårsbolig , det vil sige overnatte der i perioden 1. oktober til 31. marts, bortset fra korte ferieophold. Du kan dog søge kommunen om dispensation.

Pensionister, efterlønnere og modtagere af fleksydelse, må bo i deres sommerhus hele året uden særlig tilladelse, når de har ejet det i 8 år.

Hvis du køber en ferielejlighed, skal du være meget opmærksom på, om der reelt er tale om en selvstændig lejlighed – som følger reglerne om ejerlejligheder – eller om du i stedet er blevet medejer af et hotel!

Nogle ferielejligheder er reelt alene en ret til at bruge lejligheden nogle uger om året, resten af tiden er den lejet ud. Køber du en sådan lejlighed, får du andel i lejeindtægten – men du kan ikke beslutte, at du ikke vil leje ud længere.

Kapitel 13

Finansiering

Køb af bolig er måske den største investering, du foretager i dit liv. Kun de færreste har penge nok på kistebunden til at købe boligen kontant, så du skal sandsynligvis låne de fleste af pengene til købet.

Det er vigtigt, at du får sat en finansiering sammen, som passer til dit temperament og din økonomi. Hvis du sidder med dyre lån, som du ikke magter at betale, vælter din økonomi en dag. Ejendommen må sælges, måske med tab, og du kommer ud af det hele med en gæld, som du så skal betale af på bagefter.

De fleste boligkøb bliver finansieret med op til 80% kreditforeningslån. Resten skal køberen selv have med eller låne i banken eller andre steder. I "gamle dage" så vi ofte, at sælgeren fik et sælgerpantebrev. Det betyder i virkeligheden, at sælgeren giver kredit med en del af købesummen. Det er en måde at finansiere et boligkøb på, som er ved at dukke op igen, især i de tilfælde, hvor kreditforeningen ikke vil belåne ejendommen op til 80%.

På lånemarkedet findes også forskellige finansieringsselskaber, som gerne låner penge ud til køb af ejendom.

Både sælgerpantebreve og finansieringsselskaber opererer med en forholdsvis høj rente. Renten afspejler den risiko, som långiver løber. Når både kreditforening og købers bank har sagt nej til at låne penge ud til købet – ja så vurderer de andre långivere jo, at det er risikabelt at yde lånet.

Det ræsonnement bør også få dig som køber til at overveje, om det køb, du er ved at kaste dig ud i, nu også er klogt. Måske skal du vente, til du selv har sparet lidt op – eller finde en lidt billigere ejendom, som du kan få finansieret i bank og kreditforening.

En långiver ser på 2 ting, når der skal gives lån til en bolig – køberens indtægter og udgifter samt boligens værdi.

Budget

For at kunne optage et lån skal du som regel aflevere et budget til banken/kreditforeningen. Budgettet skal indeholde dine og din families indtægter:

- Løn
- Pension eller andre offentlige overførsler
- Børnebidrag og børnecheck
- Overskud af evt. virksomhed

Derudover skal du have jeres faste udgifter med. De kan være svære at gøre op i en flyttesituation – for mange faste udgifter er jo knyttet til jeres nuværende bolig. Men prøv at tage de faste udgifter med, som I kender også efter en flytning:

- A-kasse
- Personlige forsikringer
- Børnepasning (flytter I til en ny kommune, så prøv at spørge, hvad det koster der)
- Telefoni og internet
- Diverse abonnementer
- Transportudgifter til arbejde fra den nye bolig
- Andre biludgifter

– Og tilføj så de udgifter til boligen, som I kan se i salgsopstillingen og bilagene:

- Ejendomsskat
- Ejendomsværdiskat
- Ejendomsforsikring (hent evt. også et tilbud fra jeres eget forsikringsselskab)
- Sælgers udgifter til lys, vand, varme, spildevand og renovation
- Evt. fællesudgifter vedr. ejerlejlighed
- Evt. boligafgift, hvis det er en andelsbolig

Nu mangler du så udgifterne til finansiering. Her kan du indsætte de tal, som fremgår af ejendomsmæglerens salgsopstilling. Du kan også via de forskellige kreditforeningers hjemmesider undersøge andre lånemuligheder og bruge de tal, du finder der. Du kan spørge din bank, hvad det vil koste i månedlig ydelse at låne penge hos dem.

Oven i det lånebehov, som du kan se i salgsopstillingen, skal du danne dig et overblik over, hvad det vil koste at gøre huset klar til dig og din familie: Som regel skal der males over det hele. Skal der også ny gulvbelægning på? Nye vinduer og døre? Nyt køkken? Nyt badeværelse? Hårde hvidevarer?

Prøv at lave et overslag over udgifterne til alt dette – det løber meget hurtigt op. De penge, du skal bruge til istandsættelse, skal du som udgangspunkt låne i banken, og det skal derfor lægges oven i det boliglån, som ejendomsmægleren har i sin salgsopstilling.

Renter på lån er fradragsberettigede. Du kan derfor som tommelfingerregel reducere renteudgiften på det nye lån med ca. 30% – det kommer I nemlig til at spare i skat.

Når du har trukket alle udgifterne fra indtægterne, kan du se, hvad du og din familie får til rådighed til forbrug – mad, tøj, toiletsager, rengøringsmidler, ferie og fornøjelser, briller, tandlæge, gaver, vedligeholdelse af ejendommen, uforudsete udgifter.

Er det nok? Der findes ikke noget konkret svar på, hvor stort beløbet skal være. Folk er jo forskellige. Du kan jo prøve at sammenligne med jeres nuværende budget og se, om der er stor forskel. Jeres bank vil også vurdere, om banken mener, I kan leve for det, der er til overs.

Bag i bogen finder du et skema, som du kan bruge til at lave jeres budget (s. 90-91).

Ejendommens værdi

Den bank eller kreditforening, som låner penge ud til et boligkøb, vil forlange at få pant i boligen. Pant betyder, at du ikke kan sælge din bolig uden at betale lånet tilbage. Hvis du ikke betaler renter og afdrag til tiden, kan långiver forlange at få ejendommen solgt, eventuelt på en tvangsauktion. Det, der kommer ind ved salget, bliver så fordelt mellem dem, som har pant i ejendommen.

Pant skal tinglyses, og i forbindelse med tinglysningen bliver det fastlagt, i hvilken rækkefølge långiverne har krav på betaling ved salget. Det kaldes prioritetsrækkefølgen. Du kan i kapitel 17 (s. 85), læse, hvad der sker, hvis ejeren ikke betaler, og hvordan pengene fordeles efter en tvangsauktion.

En långiver vil derfor altid forsøge at sikre sig, at ejendommen reelt er det værd, som den bliver belånt for. Ofte sender kreditforeninger og banker en medarbejder eller en ejendomsmægler ud for at vurdere ejendommen, inden der bevilges lån – også selv om ejendommen lige er handlet gennem en mægler.

Kreditforeningslån

Et kreditforeningslån er baseret på obligationer. En obligation er et slags lån, som nogen (privatpersoner, investorer) yder kreditforeningen. Obligationer har en fast løbetid – 10, 20 eller 30 år – hvor de ikke kan indfries. De penge, som kreditforeningen får ind ved salget af obligationer, bliver lånt ud til ejendomskøbere. Lånene har en løbetid, som svarer til obligationerne. Når et kreditforeningslån indfries før tid, sker det ved, at kreditforeningen køber en del af de obligationer tilbage, som er udstedt. Obligationer kan have en kurs, som

er højere eller lavere end 100. Det betyder, at man både når man låner pengene i kreditforeningen, og når man indfrier sit lån, kan have et kurstab eller en kursgevinst.

Et kreditforeningslån må ikke overstige 80% af en ejerboligs værdi og må ikke løbe mere end 30 år[20]. Hvis der er landbrugspligt på ejendommen, kan lånet ikke udgøre mere end 70% af ejendommens værdi.

Renten på et kreditforeningslån er forholdsvis lav – de dyreste koster i øjeblikket ikke over 3% om året. Ved siden af renten skal man betale et bidrag, dette varierer mellem ½ og 1% om året, alt efter lånetype. Når der i eksemplerne er regnet med rente af kreditforeningslån, menes der den samlede sum af renter og bidrag.

Et kreditforeningslån tinglyses i ejendommen med prioritet før næsten alle andre typer lån. I en ejerlejlighed har kreditforeningslånet dog prioritet efter ejerforeningens pant til sikkerhed for fællesomkostningerne.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at ingen har krav på at få et kreditforeningslån. Kreditforeningen foretager en forretningsmæssig vurdering af, om man vil bevilge lånet. Selv om det lån, du søger om, ligger inden for lånegrænsen, og din økonomi er OK, kan du få et afslag.

Det kan skyldes, at ejendommen ligger i et område, hvor det er svært at sælge ejendomme. Det betyder, at der vil være en lang liggetid, hvis du på grund af økonomiske problemer bliver tvunget til at sælge, og dermed kan der gå måneder og år, hvor kreditforeningen ikke får renter og afdrag på lånene.

Hvis ejendommens pris er meget lav, kan man også risikere et afslag. Det skyldes, at kreditforeningen vurderer, at omkostningerne ved et salg er uforholdsmæssigt store i forhold til lånet. Hvis du af en eller anden grund ikke kan betale lånet tilbage, kan kreditforeningen komme til at sætte flere penge til i omkostninger ved et salg, end ejendommen er værd – og det vil de ikke.

Du bør derfor altid sikre dig, at ejendommen kan belånes, som du ønsker, inden du skriver under på en handel. Ellers skal du forlange, at handlen gøres betinget af, at du kan opnå finansiering i en kreditforening.

Hvis du ikke har det på plads, kan du komme til at stå i den situation, at du har købt et hus, du ikke kan betale. Konsekvensen vil som regel være, at du skal betale de yderligere omkostninger, som sælger har ved at finde en anden køber, og at du skal betale den prisforskel, der vil være, hvis sælger ikke får det samme, som du havde skrevet under på, du ville give for ejendommen.

Forskellige typer kreditforeningslån

Et kreditforeningslån kan være mange forskellige ting.

Der findes som før nævnt lån med forskellig løbetid. Jo længere tid, lånet løber, jo lavere er den månedlige ydelse – men den samlede sum af renter bliver højere.

Hvis du f.eks. skal låne 1 mio. kr., og renten er 3%, kan man sammenligne ydelse og rentesum sådan her i meget runde tal:

Løbetid	Rentesum	Samlet tilbagebetaling	Månedlig ydelse
10 år	150.000	1.150.000	9.583
20 år	300.000	1.300.000	5.416
30 år	450.000	1.450.000	4.027

Du kan også vælge et afdragsfrit lån, afdragsfriheden gælder så i op til 10 år. Herefter skal hele gælden afdrages over den resterende løbetid på lånet. Lad os se, hvordan det ser ud i ovennævnte eksempel, hvis du har valgt afdragsfrihed de første 10 år på et 20- eller 30-årigt lån:

Løbetid	Rentesum	Samlet tilbage-betaling	Månedlig ydelse første 10 år	Månedlig ydelse rest-løbetid
10 år	150.000	1.100.000	9.583	0
20 år	450.000	1.450.000	2.500	9.583
30 år	600.000	1.600.000	2.500	5.416

Du har også mulighed for at få et lån med variabel rente. På denne lånetype er renten som regel lavere end på et tilsvarende lån med fast rente. Men ved fastrentelånet ligger renten fast i hele løbetiden. På et lån med variabel rente reguleres renten med jævne mellemrum – hvert år (F1-lån), hvert 3. år (F3-lån) eller hver 5. år (F5-lån). Hvis renten i samfundet er steget i mellemtiden, følger din rente med op, og renten kan på den måde ende med at være højere, end den faste rente, du kunne have valgt, da du købte.

Om du foretrækker den ene eller den anden lånetype, er et temperaments-spørgsmål. Mange vælger et lån med lang løbetid, variabel rente og afdragsfri-

hed (= lav månedlig ydelse), mens de har små børn og afdrager på studiegæld og dermed har mange andre udgifter. Men der er også risici ved det valg: Kan I tåle en rentestigning på det variable lån? Også hvis én af jer bliver arbejdsløs? Kan I have økonomien på plads efter 10 år til at klare de meget højere ydelser, når I skal begynde af afdrage på lånet?

Banklån

Et banklån (boliglån) bruger man normalt til at finansiere 15-25% af købesummen, afhængig af, hvor stort kreditforeningslån, man kan få.

Nogle banker har dog låneprodukter til finansiering af hele handlen. For de første 80% af købesummen vil lånet oftest være på vilkår, som ligner et kreditforeningslån, mens resten af lånet er et almindeligt banklån.

Det boliglån, som du skal have i banken til at finansiere den sidste del af købesummen (og eventuel istandsættelse og ombygning) vil have en variabel rente, der ligger noget over kreditforeningsrenten – normalt 3-5% over.

Bankens lån vil blive sikret ved tinglyst pant i ejendommen med prioritet efter kreditforeningslånet og et evt. ejerforeningspant. Pantet vil normalt være et ejerpantebrev.

Et ejerpantebrev betyder, at du har reserveret et pant til dig selv i prioritetsrækken. Dette pant viderepantsætter du til banken som sikkerhed for dit lån. Når banklånet er betalt tilbage, bliver ejerpantebrevet stående i tingbogen. Næste gang, du skal låne penge – samme sted eller et andet sted – kan du bruge ejerpantebrevet igen.

Sælgerpant

I tilfælde, hvor bank eller kreditforening ikke vil give (fuld) finansiering af købet, vælger sælger ofte at give kredit med en del af købesummen. Det kan i nogle tilfælde være den eneste mulighed, sælger har for at komme af med ejendommen. Sælgers tilgodehavende vil ofte være sikret ved et tinglyst pantebrev eller ejerpantebrev.

Et sælgerpantebrev løber normalt over 10-20 år, og renten vil som regel være en fast rente, der ligger nogle procent over den sædvanlige rente på et boliglån i banken.

Egne penge

En del af finansieringen af købet kan naturligvis være din egen opsparing.

Ejendomsmægleren forudsætter i salgsopstillingen, at du selv har 5%, dog

minimum 25.000 kr. af købesummen. Det samme krav vil du møde fra banken som betingelse for, at banken vil låne dig penge til købet.

Hvis I er 2 eller flere, der køber hus sammen, og den ene af jer sætter flere penge i huset end den anden/de andre, skal I huske at aftale, hvordan dette skal udlignes, når jeres fælles ejerskab engang ophører igen. Det kan du læse mere om i kapitel 15 (s. 77), om samlivskontrakter.

Sammensætning af finansieringen

Banker og kreditforeninger er undergivet regler for, hvordan en finansiering af et boligkøb må sammensættes[21]. Derudover har de enkelte kreditforeninger og banker fastlagt deres egne, interne regler for lån til boligkøb.

Her er nogle af de regler, som anvendes:

- Køberen skal selv komme med 5% af købesummen incl. de omkostninger, som køber skal betale. Du kan læse mere om omkostningerne ved handlen i kapitel 14 (s. 67). Derudover medregnes udgiften til ejerskifteforsikring.
- Køberen skal kunne klare at forrente og afdrage et fastforrentet, 30-årigt kreditforeningslån i ejendommen. Hvis køberen ikke kan klare det, må pengeinstituttet heller ikke tilbyde afdragsfrie lån eller lån med variabel rente.
- Afdragsfrie lån gives normalt kun op til 60% af ejendommens værdi.
- Afdragsfrie lån gives ikke til ejendomme med lav værdi – op til en handelspris omkring 800.000 kr.
- Kreditforeningslån gives ikke til meget billige huse – hvis prisen er under 500.000 kr.
- Sommerhuse må kun belånes med 60% kreditforeningslån.
- Landbrug belånes kun med 60% eller 70% kreditforeningslån.
- Boliglån i bank må ikke have en løbetid på over 10 år.

Du skal spørge i din bank, hvordan du kan forvente et boligkøb finansieret. Nogle banker giver en forhåndsgodkendelse af køb op til et bestemt beløb. Du skal være opmærksom på, at banken ikke har godkendt dit boligkøb endeligt, før banken har fået en købsaftale på en konkret bolig og har bevilget lån til finansieringen. Købsaftalen skal derfor være betinget af, at din bank godkender handlen, også selv om du har fået et "boligkøbsbevis" eller lignende fra banken.

Låneomkostninger

Når du skal låne penge til din bolig, vil banken og kreditforeningen forlange pant i din bolig. Det sker ved, at der bliver tinglyst et pantebrev i tingbogen – se mere herom i kapitel 5 (s. 22).

Det offentlige kræver en tinglysningsafgift for at tinglyse pantebreve, nemlig 1.660 kr. (2016) + 1,5% af hovedstolen på pantebrevet eller ejerpantebrevet.

Derudover skal du betale et gebyr til banken eller kreditforeningen for at ekspedere lånesagen.

Andelsboliger

En andelsbolig er ikke en separat, fast ejendom, og du kan derfor ikke få et kreditforeningslån til dit køb.

Du skal derfor spørge din bank, om du kan få et boliglån der. Hvis du bliver bevilget et lån, vil banken forlange at få tinglyst pant i andelsboligbeviset. Tinglysningen sker i andelsboligbogen, og man kan derfor ikke se i tingbogen vedrørende den samlede ejendom, at der er tinglyst pant i de enkelte andelsboliger.

Kapitel 14

Gennemførelse af handlen

Når du besluttet dig for den bolig, du gerne vil købe, skal handlen gennemføres. Der skal laves en skriftlig aftale mellem dig og sælger – en købsaftale.

Du skal betale pengene for huset, du skal have nøglen udleveret. Din ejendomsret til huset skal tinglyses, det samme skal de lån, du har optaget for at betale huset. Du skal i gang med at betale alle de løbende udgifter på huset.

Købsaftale

Det helt centrale dokument i et boligkøb er købsaftalen. Her aftales alle de vilkår, som skal gælde for overdragelsen mellem sælger og køber. Det dur ikke at have mundtlige aftaler ved siden af den skriftlige købsaftale. Hvis køber og sælger bliver uenige om, hvad der egentlig er aftalt, er det den skriftlige aftale, som gælder – og ikke andet.

Et eksempel: Da du kiggede på huset, så du, at en tagrende sidder løst. Du aftaler mundtligt med sælger, at hvis du køber huset, skal han sørge for at få tagrenden repareret inden overtagelsen. Den aftale kommer ikke med i den skriftlige købsaftale. Her vil du få meget svært ved at komme igennem med, at sælger skal ordne tagrenden. For det første kan det være svært at bevise, at der overhovedet har været talt om det. Men selv om det lykkes for dig at bevise, at du og sælger har talt om, at han skulle reparere tagrenden – så ser domstolene sådan på det: Hvis vilkåret ikke har fundet vej til den skriftlige aftale, så har det nok bare været en del af forhandlingerne. Det kan ikke anses for at være en del af den endelige aftale.

En standardkøbsaftale, udarbejdet af en ejendomsmægler, består 2 dele: selve købsaftalen, som beskriver den konkrete handel, og en del, som indeholder standardvilkår for handlen. Købsaftalen består af 19 afsnit. Her følger afsnittenes overskrifter med nogle kommentarer til hvert enkelt afsnit:

1. **Ejendommen**
   Her oplyses ejendommens matrikelnr., areal, adresse, og kommune. Disse oplysninger skal selvfølgelig stemme med tingbogen og med BBR-meddelelsen.

2. Overtagelsesdag

Den dag, hvor køber overtager ejerskabet af ejendommen.

Overtagelsesdagen betyder, at ansvaret for ejendommen overgår til køber. Køber skal sørge for alle betalinger efter denne dag. Hvis der sker skade på ejendommen efter overtagelsesdagen, er det købers risiko. Overtagelsesdagen fastholdes, selv om betingelserne for, at køber rent fysisk kan tage ejendommen i besiddelse, ikke er opfyldt: Køber har måske endnu ikke betalt købesummen.

Sælger skal være flyttet fra ejendommen, og køber overtager pligten til at betale alle udgifter på ejendommen. Der skal læses målere af og gives besked til værkerne.

Bestemmelsen indeholder også et særligt vilkår vedrørende brandforsikringen: Hvis ejendommen brænder i tiden fra købsaftalen er skrevet under og til overtagelsesdagen, er det selvfølgelig sælgers forsikring der dækker. Men købet står fast, og det, som køber får i den situation, er brandforsikringssummen, som køber så kan bruge til at bygge ejendommen op igen.

Bestemmelsen opridser også de betingelser, der skal være opfyldt, for at køber må disponere over ejendommen. Det væsentligste er, at køber skal have betalt eller deponeret alt det, som køber skal betale i forbindelse med handlen, og have skrevet under på alt det, som er nødvendigt for at gennemføre ejerskiftet. Derudover skal køber have tegnet en husforsikring, og ejerskifteforsikringen skal også være tegnet, hvis køber ønsker en sådan.

3. Kontantpris

Den pris, som køber skal betale, hvis køber betaler kontant. Hvis køber skal overtage nogle af sælgers lån, eller skal udstede sælgerpantebrev, vil der være et kurstab, som bevirker, at vi opererer med 2 købesummer: Den kontante, som står i pkt. 3, og den nominelle, som står i pkt. 13.

4. Tilbehør og abonnementer

Hvis der følger noget med ejendommen, som ikke er en fast bestanddel. Her vil typisk være nævnt de hårde hvidevarer, som følger med, evt. haveredskaber og legeredskaber. Derudover er oplyst om f.eks. medlemskab af antenneforening.

Ofte er der dog blot henvist til oplysningerne i salgsopstillingen.

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Her en nævnt de rapporter (tilstandsrapport og el-installationsrapport), som køber har fået udleveret, samt tilbuddet om ejerskifteforsikring.

6. Fortrydelsesret

Her oplyses, om ejendommen er omfattet af reglerne om fortrydelsesret. Hvis den er det, skal køber underskrive et tillæg til aftalen med vejledning om, hvad fortrydelsesretten går ud på.

7. Energimærkning

Her oplyses, om ejendommen er omfattet af reglerne om energimærkning, og om køber har fået udleveret energimærke.

7a. Boliglandbrug

Her indsættes de særlige vilkår, som skal gælde, hvis boligen er en lille landbrugsejendom.

Der vil være en række vilkår vedrørende købers pligt til at opfylde landbrugslovens betingelser, om gødningsregnskab, sprøjtejournal, drænkort og adgangen til at søge EU-støtte. Derudover skal det aftales, hvordan køber skal forholde sig, hvis der f.eks. er skovrejsningstilskud, miljøtilskud eller økologitilskud til ejendommen.

8. Handelsomkostninger og vederlag

Her findes aftalerne om, hvordan omkostninger ved handlen skal fordeles mellem køber og sælger.

Der er tale om følgende poster:

- Registreringsafgift
- Honorar til den advokat eller mægler, som skal sørge for tinglysning af skødet
- Honorar for udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse
- Omkostninger ved købers overtagelse af sælgers gæld
- Honorar til rådgiverne i handlen

Normalt betaler køberen tinglysningsafgiften, omkostningerne ved overtagelse af gæld og honoraret til egen rådgiver, mens sælgeren betaler de øvrige udgifter.

Omkostningerne ved at optage nye lån skal køber selv betale.
Den offentlige afgift (tinglysningsafgift), som sælger har betalt på sine lån, kan køber ofte overføre til sine lån. Derfor må sælger ikke få sine lån slettet i tingbogen, før køber har taget stilling til, om køber skal have overført afgiften til sine nye lån.
Hvis sælger har et ejerpantebrev på ejendommen, kan køber også overtage dette pantebrev.
Det er afgiften til det offentlige på 1,5% af lånet, som køber kan spare ved at overføre sælgers tinglysningsafgift. Læs mere om låneomkostningerne i kapitel 13 (s. 66), om finansiering.

9. Refusionsopgørelse

På det tidspunkt, hvor køber overtager ejendommen, kan sælger have forudbetalt noget vedrørende ejendommen, som køber får gavn af, f.eks. ejendomsskatten for det halvår, overtagelsesdagen ligger i.
Køberen kan efter overtagelsesdagen modtage penge, som også delvist vedrører sælgers ejertid, f.eks. en forpagtningsafgift for den jord, som hører til ejendommen.
Alle indtægter og udgifter, som vedrører perioder på begge sider af overtagelsesdagen, skal splittes op, så det, der vedrører købers ejertid, betales af eller modtages af køber, og det, som vedrører sælger, betales af eller modtages af sælger. Denne opsplitning fortages i en refusionsopgørelse, som ender ud i ét beløb, som sælger skal betale til køber – eller omvendt.

10. Frister, berigtigelse og rådgivning

Dette afsnit indeholder aftaler om, hvem der skal sørge for at ekspedere de enkelte led i handlen, og hvornår det skal være gjort.
Her er også oplyst, hvem der er rådgiver for både køber og sælger.

11. Individuelle vilkår, aftalt mellem køber og sælger, herunder fravigelse af standardvilkår.

I dette afsnit skrives alle de særlige aftaler, som er indgået vedrørende overtagelsen. Det gælder både vilkår, som slet ikke er nævnt i den øvrige del af aftalen, og vilkår, som ændrer på de standardvilkår, som er nævnt i aftalens andre punkter.
Et typisk vilkår, som man sætter ind her, er at handlen ikke er endelig, før den er godkendt af købers advokat og købers pengeinstitut.

Det er også her, man skriver, hvis sælger skal rette fejl på ejendommen inden overtagelsen, eller hvis sælger skal kunne bruge en del af ejendommen efter overtagelsen.
Du skal som køber ofre meget opmærksomhed på dette afsnit. Er alt det, som du har aftalt med sælgeren kommet med? Står det ikke her, anses det ikke som endeligt aftalt.

12. Parternes pengeinstitutter

Betaling af købesummen sker som regel direkte mellem købers og sælgers pengeinstitut, som derfor få en kopi af aftalen.

13. Købesummen

Denne bestemmelse indeholder aftalen om, hvordan og hvornår købesummen skal betales.
Hvis køber skal overtage nogle af sælges lån, skal der laves både en kontant-opgørelse og en opgørelse over den pålydende (nominelle) værdi af købesummen.
Den kontante del af købesummen betales normalt i 2 dele:
Inden for en uge efter, at aftalen er skrevet under, skal køber betale en kontant udbetaling. Denne betaling sker til ejendomsmægleren og bliver brugt til at dække mæglerens udgifter og honorar.
Resten af den kontante købesum skal betales på overtagelsesdagen. Hvis købesummen ligger noget frem i tid, skal der normalt stilles en bankgaranti for, at køber kan betale. Det er for at undgå den situation, at sælger indretter sig på at have solgt. Når så overtagelsesdagen kommer nogle uger eller måneder senere, viser det sig, at køber ikke kan betale. Det kunne man lige så godt få på det rene hurtigt efter underskriften. Hvis køber ikke er seriøs, skal sælger – og mægleren – jo videre med salgsbestræbelserne.

13a. Nuværende realkreditlån, der overtages.

Her opgøres de kreditforeningslån, som køberen skal overtage og fortsætte med at betale på. I nogle situationer kan det godt betale sig, at køberen overtager et at sælgerens lån, hvis det indeholder nogle mere fordelagtige vilkår, end de lån, som køberen har mulighed for at opnå. Det skal du drøfte med din bank.

13b. Nuværende private pantebreve, der overtages

Her opgøres de private pantebreve, som køberen skal overtage og fortsætte med at betale på. Det er sjældent, at køber overtager private lån i en bolighandel.

14. Handlens dokumenter

Dette afsnit indeholder en liste over de dokumenter, som sælgeren og ejendomsmægleren har udleveret til køber.

Hvis der er nogen af dem, du ikke har fået, skal du sige til inden underskriften!

Din rådgiver vil også i en del tilfælde bede om nogle flere dokumenter til at belyse nogle af de forhold, som er omtalt i handlen.

15. Samtykke og videregivelse af oplysninger

Efter loven skal ejendomsmægleren have dokumentation for købers og sælgers identitet. Oplysningerne heri skal videregives til blandt andet kommunen og tinglysningen, når ejerskiftet skal registreres. Loven siger også, at ejendomsmægleren skal have dit samtykke til at videregive oplysninger om dig.

Videregivelse af oplysninger er nødvendig for at handlen kan gennemføres. Hvis du ikke vil samtykke, kan handlen ikke gennemføres.

Afsnittet indeholder dog ofte samtykke til at videregive oplysninger i langt videre omfang, end det er nødvendigt for at gennemføre handlen. Du kan bede din egen rådgiver forklare, hvilke oplysninger, du kan nægte at lade mægleren give videre.

16. Parternes accept og underskrifter

Når du skriver under her, ligger der en endelig og bindende aftale. Det er rigtig svært – for ikke at sige umuligt – for din rådgiver at få indføjet mere i aftalen eller bare få yderligere dokumentation, efter at du har skrevet under.

Hvis din rådgiver skal kunne hjælpe dig bedst muligt, skal du enten vente med at skrive under, til rådgiveren har læst aftalen, eller du skal i hvert fald sørge for at få et vilkår ind i pkt. 16 om, at aftalen ikke er endelig, før den er godkendt af din advokat – et såkaldt advokatforbehold.

Fortrydelsesret

Når man har skrevet under på en handel, er den bindende. Sådan er udgangspunktet.

For bolighandler gælder der en særlig undtagelse: Køber kan fortryde handlen op til 6 hverdage efter, at den er skrevet under. En fortrydelse skal være skriftlig og skal være kommet frem til sælger eller til ejendomsmægleren inden fristens udløb.

Det er ikke gratis at fortryde. Inden fortrydelsesfristens udløb skal køber til sælger betale 1% af købesummen. Derudover skal køber betale de omkostninger, der er ved at få skødet aflyst i tingbogen, hvis det allerede er tinglyst.

Fristen til at fortryde løber sideløbende med en eventuel frist for, at købers advokat kan godkende handlen. Hvis der er taget et advokatforbehold, får fortrydelsesretten kun meget sjældent selvstændig betydning: Advokaten kan jo bare nægte at godkende handlen, hvis køber vil ud af det igen. I det tilfælde skal der ikke betales noget til sælger.

Betaling af købesummen

Når du betaler for et hus, skal du være sikker på, at du rent faktisk bliver ejer af huset – dvs.

- at du får nøglerne udleveret,
- at sælger flytter sine ting,
- at sælgers gæld i huset bliver slettet i tingbogen
- at dit ejerskab bliver tinglyst i tingbogen
- at de lån, du optager, kan få pant i ejendommen
- at det, som efter aftalen skal følge med ejendommen, rent faktisk også leveres

Sælger vil på sin side ikke give slip på ejendommen og hvad dertil hører, før han er sikker på, at købesummen bliver betalt.

Den knude løser man ved, at køberen deponerer pengesummen. Det betyder, at pengene står på en spærret konto, som køber ikke længere kan disponere over. Sælger får til gengæld ikke rådighed over beløbet, før sælger har opfyldt sin del af handlen – dvs. at ovenstående punkter er bragt i orden.

Pengeinstitutterne spiller en vigtig rolle i den sammenhæng. Du kan ikke få dit kreditforeningslån, som skal finansiere handlen, udbetalt, før der er tinglyst skøde. Og det sker jo ikke, før købesummen er betalt. Her går dit pengeinstitut ind og laver en midlertidig finansiering af købet, indtil tinglysningen af handlen er på plads.

Sælger skal sørge for at indfri sin gæld i huset, så den kan blive slettet i tingbogen. Sælger kan ikke bruge af købesummen, før gælden er slettet – så her må sælgers pengeinstitut træde til. Sælgers bank låner sælger pengene til at indfri gælden, indtil købesummen er frigivet.

Tinglysning

Tinglysning er en offentliggørelse af handlen, så omverdenen ved, hvem der nu er ejer af ejendommen. Det er nemlig den, der er oplyst som ejer i tingbogen, der kan disponere over ejendommen – sælge den, pantsætte den eller leje den ud.

Du er derfor nødt til at få købet af din bolig tinglyst for at være beskyttet mod, at sælgeren sælger ejendommen en gang til eller optager nye lån i den.

Hvis sælger går konkurs, og stadig står som ejer af ejendommen i tingbogen, så tilhører ejendommen konkursboet. Hvis købesummen er blevet frigivet til sælger, selv om dit ejerskab ikke er tinglyst, så er din købesum tabt ved sælgers konkurs. Enten må du betale én gang til eller flytte fra ejendommen.

Tinglysning foregår ved, at købers eller sælgers rådgiver taster handlen ind i den digitale tinglysning på www.tinglysning.dk. Når handlen er tastet, skal den signeres af både sælger og køber med NEM-ID. Det kan I enten gøre selv, eller I kan give jeres rådgivere en tinglysningsfuldmagt til at signere på jeres vegne.

Sletningen af sælgers lån og tinglysning af købers lån ordnes af pengeinstitutterne, hvis der er tale om kreditforeningslån eller banklån. Når pengeinstituttet er færdig med at tinglyse, får du som ejer af ejendommen et brev fra Tinglysningen om, hvad der er tinglyst af nye lån. Det sker, for at du kan kontrollere, at det, som banken har tinglyst, også passer med det, du har aftalt med banken.

Hvis der skal tinglyses et sælgerpantebrev, foregår det på samme måde som selve handlen ved, at pantbrevet tastes ind, og køber underskriver med NEM-ID, enten personligt eller ved fuldmagt til en rådgiver.

Tinglysningsfuldmagter

Hvis du vælger, at din rådgiver skal signere handlen på dine vegne, skal du oprette en tinglysningsfuldmagt, som bliver registreret i den digitale tinglysning. Denne fuldmagt kan du signere digitalt med din NEM-ID.

Du kan også vælge at underskrive fuldmagten på papir, hvorefter din rådgiver sender den med posten til Tinglysningen. En papirfuldmagt skal underskrives af både dig og af 2 vitterlighedsvidner (hvis en advokat er vidne, er ét vidne dog nok). Vitterlighedsvidnerne bekræfter, at det er dig, der har skrevet under, at datoen er rigtig, og at du er myndig.

Vitterlighedsvidner skal sikre imod, at der bliver lavet falske fuldmagter, eller at der udstedes fuldmagter af personer, som ikke er klar over, hvad de skriver under på. Et vitterlighedsvidne skal derfor være omhyggelig med at sikre sig, at der er tale om en ægte underskrift, og at han kender lidt til den, der har skrevet fuldmagten under. Hvis der senere bliver tvivl, om underskriften er rigtig, kan vidnerne blive bedt om at forklare, evt. i retten, hvordan de har sikret sig, at det er en ægte underskift.

Et vitterlighedsvidne bør derfor se, at fuldmagten bliver skrevet under, og derefter bør vidnet selv skrive under med det samme.

Den, der er vitterlighedsvidne, må ikke selv have en interesse i handlens gennemførelse. Man kan derfor ikke skrive til vitterlighed for nogen, som man bor sammen med. Køber og købers familie kan heller ikke skrive til vitterlighed for sælger.

Overtagelse af ejendommen – "indflytningssyn" – udveksling af oplysninger

Overtagelsen kan afvikles på mange forskellige måder. Nogle gange er både køber og sælger tilstede på ejendommen, andre gange kommer ejendomsmægleren ud med nøglen som repræsentant for sælger, og atter andre gange henter køber bare nøglen hos sælger eller mægler og låser sig ind.

Det er på overtagelsesdagen og de første dage derefter, du skal undersøge og finde ud af, om huset fungerer, som det skal. Hvis der er noget galt, som du mener, sælger har ansvaret for, skal du give sælger besked så hurtigt som muligt.

Hvis sælger er til stede på ejendommen på overtagelsesdagen, er det en god idé, at I sammen kontrollerer, at vand, varme, el og hårde hvidevarer virker. Luk op for radiatorer, tænd komfur og kogeplader, start vaskemaskinen, tænd lyset, luk op for vandet, skyl ud i toilettet osv. osv.

I rigtig mange sager, hvor køber rejser krav mod sælger for mangler, er sælgers reaktion, at tingene fungerede, da han flyttede, så fejlen må være opstået i købers ejertid. Ved at I går det igennem sammen, sikrer I jer, hvad der virker, og hvad der ikke virker.

Selv om sælger ikke er i huset i forbindelse med overtagelsen, vil det være klogt, at du ret hurtigt går det hele igennem. Jo længere tid der går, inden du opdager en fejl, jo sværere er det at gøre sælger ansvarlig.

Spørg også, om du ikke må få sælgers telefonnummer og om du må kontakte sælger, hvis du har nogle spørgsmål, som sælger måske kan hjælpe med. Der

behøver slet ikke være tale om fejl eller mangler, men bare simple spørgsmål, som hvor en samlebrønd er henne, eller hvilken murer eller elektriker, sælger plejer at kontakte, når der var brug for det.

Aflæsning af målere, betaling af løbende udgifter

På overtagelsesdagen overgår pligten til at betale løbende udgifter til køberen. Det er som regel sælgerens eller mæglerens ansvar at få aflæst målerne og sendt besked til værkerne om ejerskiftet. Det følger af, at det er i sælgers interesse af få udgifterne bragt til ophør.

Men du skal være opmærksom på, at det er købers ansvar at få betalt fremover. Du kan ikke uden videre gå ud fra, at alle opkrævninger automatisk lander i din postkasse. Navnlig ejendomskatten skal du passe på. Der udsendes kun opkrævning én gang årligt i begyndelsen af et kalenderår. Selv om der sker ejerskifte undervejs, sendes der ikke ny opkrævning ud.

Du bør derfor som køber selv følge op på, om du får opkrævninger på alle løbende udgifter. Mangler der nogen, så følg op på det. Du kan jo i handlesaftalen læse, hvor ejendommens forsyninger kommer fra!

Kapitel 15

Testamente og samlivskontrakt

Hvis I er 2 eller flere, der køber hus sammen, bør I fra starten forholde jer til, hvad der skal ske med huset, hvis én af jer flytter, eller hvis den ene af jer dør.

Samlivsophævelse

Jeres aftaler om, hvad der skal ske, hvis I skal flytte fra hinanden igen, skriver man som regel i en samlivskontrakt eller en samejekontrakt. Hvis der ingen aftaler er om dette, kan det være meget svært at komme ud af et fælles ejerskab, og sagen kan i yderste konsekvens ende med en retssag og derefter en tvangsauktion.

I kontrakten ridses op, hvad det er, I ejer i fællesskab, og hvordan I fordeler de løbende udgifter imellem jer.

Hvis én af jer har skudt flere penge ind ved købet, bør dette fremgå af kontrakten, og I aftaler også, om det er penge, der fuldt ud skal betales tilbage, når jeres fælles ejerskab ophører.

Derudover indeholder en samlivskontrakt eller samejekontrakt normalt følgende elementer:

- hvordan og med hvilke varsler, I kan opsige det fælles ejerskab
- hvordan prisen på ejendommen skal fastsættes, hvis én af jer skal købes ud
- hvordan man afgør, hvem af jer, der har ret til at overtage hele ejendommen og betale den anden/de andre ud
- hvilke frister der skal være for at betale den, der skal ud
- hvordan ejendommen skal sælges, hvis ingen af jer ønsker eller kan overtage det hele

Hvis ejerskabet involverer flere selvstændige familier – f.eks. 3 familier, som i fællesskab ejer et sommerhus – vil man som regel også aftale, om en ejer har ret til at sælge sin andel, eller om medejerne har en forkøbsret. På samme måde aftales, om medejerne i tilfælde af dødsfald har ret til at købe den afdødes andel.

Dødsfald i ejerkredsen

Når en person dør, er det vedkommendes ægtefælle og/eller nærmeste familie, der er arvinger. Arven omfatter også den afdødes andel af det fælles hus.

Hvis medejerne ikke er arvinger efter den afdøde, står de altså i den situation, at de enten får nye medejere (som de måske ikke ønsker), eller at de må skaffe penge til at købe den afdødes andel af huset.

En særlig sårbar situation opstår, hvor et par lever sammen som en familie, uden at de er gift. Ugifte samlevende har ikke arveret efter hinanden. Når én af dem dør, er det den afdødes børn, forældre eller søskende, der er arvinger, medmindre der er oprettet et testamente, hvor den afdøde har bestemt noget andet.

Det vil derfor være klogt i et testamente at forholde sig til, hvem der skal arve andelen af huset, hvis én af jer dør.

Du kan i "Håndbog for enker" læse meget mere om de udfordringer, der opstår, når din partner dør fra dig, og hvad I kan gøre på forhånd for at sikre hinanden bedst muligt.

Kapitel 16

Når noget går galt

I dette afsnit kan du læse om, hvad du kan gøre, hvis det viser sig, at ejendommen ikke lever op til det, som du har forventet.

Mangler ved ejendommen

Hvis ejendommen ikke opfylder det, som fremgår af aftalen mellem sælger og køber, foreligger der en mangel. Det er ikke enhver fysisk fejl ved ejendommen, som er en mangel. Dokumenterne i handlen beskriver rigtig mange forhold ved ejendommen, herunder også forhold, som køber skal ændre på, hvis han vil have ejendommen til at fungere. Det gælder især huseftersynet, el-tjekket og energimærket, og naturligvis selve købsaftalen. Alt, hvad der fremgår af handlens dokumenter, kan ikke betragtes som en mangel ved ejendommen – eller som juristerne siger: En retlig relevant mangel.

Hvis du nogen tid efter, at du har overtaget ejendommen, opdager noget, som ikke er i orden, skal du finde ejendomshandlens papirer frem igen for at undersøge, om forholdet er nævnt der. Er det ikke det, kan der være tale om en mangel.

Det næste, man skal tjekke, er om fejlen var der ved overtagelsen, eller den er opstået efter overtagelsen. Det kan være rigtig svært selv at finde ud af, men du kan eventuelt bede en håndværker om at se på det og give et bud på, hvornår fejlen er opstået.

Endelig skal du forholde sig til, om du selv burde have opdaget fejlen, inden du skrev under på købsaftalen – med andre ord, om forholdet er omfattet af købers undersøgelsespligt.

Reklamation

Hvis du opdager en mangel, som du muligvis vil gøre sælger ansvarlig for, skal du give sælger skriftlig besked om det, så snart du bliver klar over manglen. Det kaldes en reklamation.

Du skal sende reklamation, selv om du ikke er sikker på, at sælger kan gøres ansvarlig. Du kan da i reklamationen skrive, at du er i gang med nogle undersøgelser, og hvad de går ud på: F.eks. af, hvornår manglen kan være opstået, om den er dækket af din ejerskifteforsikring, eller hvad det kan komme til at koste at udbedre den.

Hvis du venter med reklamationen, indtil du har afsluttet alle dine undersøgelser, risikerer du, at sælger under en retssag kan komme igennem med, at han ikke er ansvarlig, bare fordi du har givet ham besked for sent.

Ejerskifteforsikring

Hvis du har tegnet en ejerskifteforsikring, skal du give besked om manglen til forsikringsselskabet, så snart du er klar over, at prisen for reparation kan overstige selvrisikoen. Forsikringsselskabet vil da oftest sende en taksator eller håndværkere, som de selv har valgt, ud for at kigge på skaden.

Forsikringsselskabets folk vil også forholde sig til, hvornår manglen er opstået, om der har været oplyst om den i handlen, og hvad prisen for udbedring kan løbe op i.

Hvis ejerskifteforsikringen skal dække, skal der være tale om en mangel:

- som var der på overtagelsesdagen
- som ikke er nævnt hverken i huseftersynet eller i handlens øvrige dokumenter
- som du som køber ikke selv kunne se umiddelbart ved en besigtigelse af ejendommen
- som ligger inden for forsikringens dækningsområde – dette afhænger blandt andet af, om du har tegnet en standardforsikring eller en udvidet forsikring.

Ejerskifteforsikringen dækker kun, hvis du bruger erstatningen til at udbedre den mangel, der er konstateret. Du kan dog vælge i stedet at udskifte den defekte del af huset helt, i så fald betaler forsikringen det beløb, som det ville have kostet at reparere.

Læs mere om ejerskifteforsikring i kapitel 8 (s. 32).

Sælgers ansvar

Hvis du ikke har en ejerskifteforsikring, som dækker forholdet, kan du i nogle situationer rette et krav mod sælger.

Sælger kan gøres ***erstatningsansvarlig*** under følgende forudsætninger:

- sælger har undladt at oplyse om forholdet, selv om han kendte eller burde have kendt til det. Sælger kan altså ikke blive erstatningsansvarlig for fejl, som var skjult for både sælger og køber

- køber har sendt reklamation, så snart manglen blev opdaget
- sælgers ansvar ikke er forældet. Normalt forældes sælgers ansvar 10 år efter overtagelsen af ejendommen[22]
- manglen må ikke være bagatelagtig

At sælger er erstatningsansvarlig betyder, at sælger skal betale dig alle de udgifter, som er nødvendige for at udbedre manglen.

Hvis sælger har undladt at oplyse, at han har konstateret, at det regner ind ved skorstenen og ved tagvinduerne, skal han betale, hvad det koster at gøre taget tæt. Hvis nu taget i henhold til huseftersynsrapporten har en restlevetid på under 5 år, vælger du måske at udskifte hele taget, fordi det ikke kan betale sig at reparere på det mere. Her skal sælger ikke betale det nye tag, men kun det beløb, som man skønner, det ville have kostet, hvis du havde valgt at reparere hullerne.

Du er ikke forpligtet til at bruge en erstatning fra sælger til at reparere manglen med. Du vælger måske at leve med manglen – men så skal du selvfølgelig huske selv at oplyse om den, når du engang sælger huset!

Forholdsmæssigt afslag

Hvis sælger hverken kendte eller burde kende den mangel, du har opdaget, kan du ikke få erstatning. Hvem skal så betale for at få udbedret manglen?

Hvis du har valgt ikke at tegne en ejerskifteforsikring, står du selv med udgifterne til alt det, som kunne være dækket af forsikringen. Det kan du ikke gøre sælger ansvarlig for.

Hvis det ikke har været muligt at tegne ejerskifteforsikring, f.eks. fordi:

- sælger har valgt ikke at få lavet huseftersynsrapport
- ejendommen anvendes ikke hovedsagelig til beboelse (f.eks. et lille landbrug)
- der er tale om en andelsbolig
- manglen er ikke dækket af forsikringen, fordi den ligger uden for bygningerne

– kan man benytte reglerne om forholdsmæssigt afslag.

Betingelserne herfor er, at der er tale om en betydelig mangel ved ejendommen, som hverken sælger eller køber burde have opdaget i forbindelse med

handlen. Tankegangen er, at du som køber ikke ville have betalt det samme for ejendommen, hvis fejlen havde været kendt, og sælger derfor har fået en berigelse. Den prisreduktion, som du ved købet ville have forlangt, hvis manglen havde været kendt, skal sælger refundere.

Den byggesagkyndiges ansvar

I nogle situationer viser det sig, at den byggesagkyndige ikke har været grundig nok i sin gennemgang af huset, og de oplysninger, der står i huseftersynsrapporten, er derfor forkerte.

Hvis huset har en mangel, som den byggesagkyndige burde have opdaget og beskrevet, kan du rette et erstatningskrav mod ham, hvis du har valgt ikke at tegne ejerskifteforsikring.

Egen bygningsforsikring

Når du opdager en mangel ved dit hus, bør du også undersøge, om din egen husforsikring dækker reparationerne. Mange har tegnet en forsikring, som dækker skjulte fejl, der er opstået før købet, men som først konstateres efter købet. Det gælder især rørskader.

Hvis manglen er opstået efter købet, er det under alle omstændigheder din egen husforsikring, der skal på banen. Hvis både ejerskifteforsikring og husforsikring er tegnet i samme forsikringsselskab, finder selskabet som regel selv ud af, om det er den ene eller den anden forsikring, der dækker. Men ofte vil du have tegnet en ejerskifteforsikring i det selskab, som sælgers mægler har foreslået, og husforsikringen i det selskab, som du normalt bruger – og så skal du anmelde skaden begge steder.

Forventninger og bagateller

Det er ikke alt, som ikke fungerer i et hus, der er en mangel – heller ikke selv om der ikke har været oplyst om det i forbindelse med handlen.

Reglerne om mangler drejer sig om, hvad køber med rette kan forvente. Forventningerne til et forholdsvist nyt hus er betydeligt højere end til et hus, der har stået i mange årtier. Har du købt et 10 år gammelt hus, har du ret til at forvente, at taget holder tæt i mange år endnu. Men er huset 50 år gammelt og står med det oprindelige tag, er det ikke en mangel, hvis der går hul på taget efter et eller to år.

Hvis en egenskab ved huset slet ikke har været omtalt i handlen, er det heller ikke en mangel, hvis denne egenskab ikke er funktionsdygtig. F.eks. kan

det tænkes, at der i en del af bygningen er en gulvvarmeinstallation, som ikke virker. Hvis det slet ikke har været nævnt i handlen, at der var gulvvarme, er det heller ikke en mangel, at det ikke virker. Som køber har du jo ikke forventet gulvvarme.

De rene småting, som kan repareres for få tusinde kroner, er heller ikke en mangel, med mindre der er et lovkrav om, at det skal udbedres. Husk på, at et hus er en brugt vare – der er slidt mere eller mindre på det, og der vil hele tiden være noget, som skal repareres.

Retshjælpsdækning

Hvis du kommer i den situation, at du ikke kan få hverken din forsikring, sælgeren eller den byggesagkyndige til at betale for reparation af den mangel, du har opdaget, har du kun 2 muligheder: Enten betaler du selv – eller også må du anlægge retssag mod den, du mener, skal betale.

Din husforsikring har en retshjælpsdækning, som betaler omkostningerne ved retssagen. Der er dog en selvrisiko, som du selv skal betale. Den er normalt på 10% af omkostningerne, og minimum 2.500 - 5.000 kr.

Forsikringen forlanger, at du tager en advokat til at føre sagen for dig. Advokaten skal sende sagen ind til en forhåndsvurdering hos forsikringen. Hvis forsikringsselskabet vurderer, at du har en rimelig udsigt til at vinde sagen, giver de et tilsagn om at betale omkostningerne ved sagen.

Reparationer – syn og skøn

Når du opdager en mangel ved dit hus, er din første indskydelse måske at få fat på en håndværker og få det repareret.

MEN PAS PÅ! Ved at lave reparationen ødelægger du også beviset for, at der overhovedet var noget i vejen med ejendommen. Når du så efterfølgende sender regningen for reparationen til sælgeren eller forsikringsselskabet, risikerer du at få kravet afvist. Og så kan du ikke føre det nødvendige bevis for, at der har været noget galt.

Hvis der er tale om en mangel, som skal betales af forsikringen, aftaler du med forsikringen, hvornår du må begynde at reparere, og hvor meget det må koste.

Hvis det er sælgeren, der skal betale, er det ham, du skal aftale med, hvornår du må begynde, og hvad prisen skal være.

Ender det med, at du ikke bliver enige med forsikringsselskab eller sælger, kan du anlægge retssag. Under denne sag er det dig, der skal bevise, at der er

en mangel, og hvad det vil koste at udbedre manglen. Det gør man ved at afholde syn og skøn på ejendommen. Du kan ikke bruge udtalelser og overslag fra håndværkere, som du selv har bestilt.

Et syn og skøn består i, at sagens parter stiller nogle spørgsmål til en skønsmand. Denne skønsmand udpeges af retten, efter at hver part har haft mulighed for at stille forslag til, hvem der skal udpeges. Skønsmanden må ikke i forvejen være blandet ind i sagen, og du kan derfor ikke få udpeget en håndværker, som du har haft til at se på manglen tidligere. Denne håndværker kan derimod være en god hjælp for dig og din advokat, når I skal stille spørgsmål til skønsmanden om manglen. Håndværkeren vil ofte være den, der bedst ved, hvad det er relevant at spørge om.

Skønsmanden indkalder begge parter og deres advokater til et møde på ejendommen. Under mødet vil han se og undersøge det, som du mener, er galt med ejendommen. Når skønsmanden har undersøgt skaden, sender han et skriftligt svar på det, som han er blevet spurgt om. Herefter skal begge parters advokater tage stilling til, om der er brug for at stille flere spørgsmål til skønsmanden. Først når advokaterne har afgivet erklæring om, at der ikke stilles flere spørgsmål, som kræver, at skønsmanden ser på ejendommen igen, kan du begynde at reparere manglen.

Kapitel 17

Tvangsauktion

Hvis en husejer ikke betaler udgifterne vedrørende huset, risikerer han/hun, at huset ender på en tvangsauktion.

Det er de kreditorer, som har pant i ejendommen, som kan forlange tvangsauktion. Der findes 3 typer panthavere:

- **Lovbestemte panterettigheder.** Ejendomsskatter og brandforsikringspræmien har efter loven pant i ejendommen. Derudover har offentlige forsyningsvirksomheder pant for nogle af udgifterne vedrørende forsyning af vand, el, varme osv. En lejer har pant for sit indskud.
- **Aftalte panterettigheder.** Her finder vi kreditforeningslån, banklån og sælgerpanterettigheder
- **Udlæg.** Hvis ejeren skylder penge væk, kan kreditor ved Fogedrettens hjælp få pant i ejendommen, også selv om gælden ikke vedrører ejendommen.

Du kan se i tingbogen, hvad der er af aftalte panterettigheder og udlæg på ejendommen. Derimod kan du ikke se lovbestemte panterettigheder, da de ikke skal tinglyses[23].

Forberedelse af auktionen

Når ejendommen skal sælges på auktion, skal den advokat, som står for auktionen, sammen med Fogedretten fastlægge den rækkefølge, som panthaverne skal betales i. Denne rækkefølge kaldes prioritetsordenen.

Hvis panteretten er lovbestemt eller aftalt, starter kreditor med at bede Fogedretten om en såkaldt udlægsforretning. Her tager fogedretten stilling til, om kreditor nu også har pant i ejendommen, og om kravet er gjort rigtigt op. Ejendommens ejer bliver indkaldt til møde i fogedretten. Hvis ejeren ikke møder op, eller ikke protesterer mod kreditors krav, vil fogedretten som regel godkende kreditors opgørelse.

Ved et udlæg er kravet godkendt af fogedretten allerede på det tidspunkt, hvor udlægget foretages og bliver tinglyst.

Efter udlægsforretningen kan kreditor sende anmodning om tvangsauktion til fogedretten. Ejendommens ejer får besked fra Fogedretten om sagen og kan få en frist, normalt 4 uger, til at betale det, som skyldes, for at undgå auktionen.

Auktionens dokumenter

Advokaten laver en salgsopstilling, som skal indeholde alle relevante oplysninger om ejendommen og skal danne grundlag for Fogedrettens auktion over ejendommen.

Enhver kan møde op og byde på en tvangsauktion. Hvis du vælger at købe dit hus på denne måde, skal du have fat på advokatens salgsopstilling. Du skal være opmærksom på, at du ikke får andre oplysninger om ejendommen, end dem, der står i opstillingen, og hvad du evt. selv sammen med din rådgiver kan skaffe. Et køb på auktion kan ikke gøres betinget af, at du får flere oplysninger, eller at din rådgiver godkender handlen. Der gælder heller ingen fortrydelsesret.

Salgsopstillingen ser helt anderledes ud en den salgsopstilling, som en ejendomsmægler laver til brug for salg i almindelig handel. Salgsopstillingen skal dog indeholde mange af de samme oplysninger, som vi også kender fra almindelige handler. Der skal dog ikke laves energimærke, og ofte er der heller ikke lavet huseftersyn og el-tjek.

Hvis du køber hus på auktion, kan du ikke bagefter drage nogen til ansvar for fejl og mangler ved ejendommen. Der er ingen ejerskifteforsikring, og hverken sælgeren eller de kreditorer, som har forlangt auktionen, hæfter for fejl og mangler.

I salgsopstillingen skal prioritetsordenen fremgå, og det skal efter loven stilles op på en ganske bestemt måde:

- Først kommer de tinglyste pantebreve og udlæg i den rækkefølge, som fremgår af tingbogen. Auktionsbuddet skal fordeles mellem disse poster i den rækkefølge, som fremgår, og så langt buddet rækker
- Derefter opgøres omkostningerne ved auktionen og de lovbestemte panterettigheder. Disse poster skal betales ud over auktionsbuddet
- Endelig oplyses offentlige afgifter, som skal betales. De beregnes som en promillesats af auktionsbuddet og kan derfor først gøres op efter auktionens slutning. Disse afgifter skal også betales ud over auktionsbuddet

Auktionsmødet

Auktionen afholdes i Fogedretten, hvor fogeden opråber ejendommen til salg. Fogeden skriver i auktionsbogen, hvem der byder på ejendommen. Når der ikke kommer flere bud, skal den højestbydende stille sikkerhed for, at han/hun kan opfylde auktionsbuddet. Sikkerhedens størrelse er anslået i salgsopstillingen, men da det afhænger af buddets størrelse, kan du ikke være sikker på, at det holder.

Du kan vælge enten et deponere et beløb i Fogedretten eller at få en advokat til at garantere for, at du kan betale. Det sidste vil ofte være at foretrække. Hvis du deponerer pengene i Fogedretten, får du dem først fri igen, når du har bevist overfor Fogedretten, at du har betalt alt det, du skal. Hvis du indbetaler beløbet til din advokat og lader advokaten garantere for dig, kan advokaten bruge af pengene til at betale auktionsbud og omkostninger med. På den måde slipper du for at have et beløb stående i Fogedretten, som du ikke kan røre ved.

Overtagelse af ejendommen

Hvis auktionen afsluttes i mødet i Fogedretten, kan du køre direkte ud og overtage ejendommen. Den tidligere ejer har pligt til at flytte på auktionsdagen. Er tidligere ejer ikke flyttet, er det dog din opgave at få vedkommende ud. Du kan anmode Fogedretten om hjælp til det. Men omkostningerne ved det skal du selv betale.

Det er dog ikke sikkert, auktionen slutter på den dag, hvor auktionsmødet holdes. Både ejeren og panthavere, som ikke får fuld dækning, kan forlange, at der holdes et nyt auktionsmøde for at prøve, om der ikke kan komme et højere bud. Selv om der forlanges ny auktion, bortfalder buddene på 1. auktion ikke. Alle, der har afgivet et bud, er bundet af buddet i 6 uger. Hvis der ikke kommer et højere bud, vil ejendommen gå til den højstbydende på 1. auktionsmøde, som kan opfylde sit auktionsbud. Selv om der på den måde kan gå nogle uger fra auktionen er holdt og til det er afklaret, hvem der får ejendommen, så sker ejerskiftet formelt set på dagen fra første auktion. Det betyder f.eks., at du som auktionskøber skal forrente pantebrevene fra den dag, selv om du ikke kan få adgang til ejendommen.

Auktionsskøde

Når auktionen er afsluttet, tinglyser Fogedretten, at ejendommen er solgt på tvangsauktion. På den måde forhindrer man, at sælgeren eller hans kreditorer disponerer over ejendommen.

Du eller din rådgiver skal sørge for, at du får betalt alt det, som du skal – omkostninger, lovbestemte panterettigheder, dækkede pantebreve, afgifter. Når de forskellige rettighedshavere har fået det, som de skal have, giver de et skriftligt samtykke til, at du kan få skøde på ejendommen. Når du har samtykke fra dem alle, kan du få en eventuel sikkerhedsstillelse frigivet i Fogedretten, og Fogedretten udsteder et auktionsskøde til dig. Dette skøde skal du eller din rådgiver selv sørge for at få tinglyst.

Kapitel 18

Skat

Når du bliver husejer, får det også betydning for dine skattemæssige forhold.

Du skal betale ejendomsskat (grundskyld), som kommer på en opkrævning for sig selv fra kommunen. Alle, der ejer en ejendom, en grund eller et stykke jord, skal betale ejendomsskat. Skatten beregnes ud fra værdien af grunden, altså uden bygninger. Der er altså tale om en skat på at eje jord.

Du skal betale ejendomsværdiskat, dette bliver en del af din løbende indkomstskat. Skatten betales kun af ejendomme, som bebos af ejeren og beregnes med udgangspunkt i den offentlige vurdering på ejendommen. Der er tale om en skat på værdien af at bo i egen bolig.

Du får fradrag for renterne af de lån, som du optager til at købe huset for. Har du tidligere boet til leje, bør du ændre din forskudsansættelse – ellers kommer du til at betale for meget i skat.

Når du sælger dit hus igen, vil en eventuel fortjeneste som regel være skattefri, og du kan ikke få fradrag for et tab, hvis du sælger for mindre, end du selv har givet.

Du skal dog være opmærksom på, at reglerne om skattefri salg kun gælder for ejerboliger og sommerhuse, som ligger på en grund på under 1.400 m^2, og for ejerlejligheder og andelsboliger[24].

Har du købt et hus med en større grund, skal du betale skat af fortjenesten ved salg, hvis du kan udstykke en byggegrund fra ejendommen. Det er fortjenesten på hele ejendommen og ikke kun på byggegrunden, der skal beskattes.

Hvis ejendommen er blandet bolig/erhverv (herunder landbrug), bliver fortjenesten på erhvervsdelen beskattet. Hos skattevæsenet er benyttelsen af alle ejendomme registreret. Det er den benyttelse af ejendommen, som er registreret der, der afgør, om en fortjeneste er skattepligtig. En del landejendomme mellem 2 og 5 ha er registeret som landbrug i tingbogen, men som beboelse hos SKAT. Disse ejendomme kan altså sælges skattefrit, hvis man ikke må udstykke byggegrunde fra dem – og det må man normalt ikke i det åbne land.

Du kan altid spørge teknisk forvaltning i din kommune, om der kan udstykkes en byggegrund fra din ejendom. Det svar, du får, vil normalt gælde ved salg inden for 5 år.

Nyttige links:

www.ois.dk
En offentlig database med oplysninger om fast ejendom. Her finder du BBR-oplysninger, kommuneplaner, lokalplaner, offentlig vurdering og oplysning om energimærke og tilstandsrapporter.

www.arealinfo.dk
Danmarks miljøportal, hvor du finder alle registreringer om miljø, forurening og naturbeskyttelse.

www.slks.dk
Slots- og kulturstyrelsens hjemmeside, hvor du finder alt om fredninger og om bevaringsværdige bygninger.

www.tinglysning.dk
Den digitale tinglysning. Her er registreret, hvem der ejer de enkelte ejendomme, hvem der har pant i ejendommene, hvem der i øvrigt har rettigheder over ejendommene, samt en del af de begrænsninger, som gælder for ejerens anvendelse. Offentlige planer registreres ikke længere i tinglysningen, men kan findes via www.ois.dk.

www.gst.dk
Geodatastyrelsens hjemmeside, hvor du kan finde oplysninger om matrikelnumre og kort over ejendomme.

www.boliga.dk
En privat drevet hjemmeside, hvor det registreres, hvornår en ejendom har været handlet, til hvilken pris, hvornår den i øvrigt har været udbudt til salg, og hvor lang liggetid, den har haft.

www.boligejer.dk
En tværgående offentlig portal med oplysninger om din ejendom samt en række vejledninger om fast ejendom.

Noter

[1] Ejendomsformidlingslovens § 24, stk. 2
[2] Ejendomsformidlingsloven § 25
[3] Ejendomsformidlingslovens § 26
[4] Ejendomsformidlingslovens § 39, ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6 og 7
[5] Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.
[6] Lov om fremme af energibesparelser i bygninger
[7] Bekendtgørelse om huseftersynsordningen kap. 5 - 7
[8] Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
[9] Bekendtgørelse om huseftersynsordningen kap. 3
[10] Bekendtgørelse om el-installationsrapporter som led i huseftersynsordningen kap 4.
[11] Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 19
[12] Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer
[13] Ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 7
[14] Udstykningslovens § 16
[15] Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger kap 3.
[16] Andelsboligforeningslovens § 5
[17] Andelsboligforeningslovens § 6, stk. 5
[18] Sommerhuslovens § 1
[19] Planlovens § 40
[20] Lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 4 og § 5
[21] Vejledning om god skik for finansielle virksomheder
[22] Forældelseslovens § 2 og § 3,
[23] Tinglysningslovens § 4
[24] Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Budgetskema				
	Nuværende budget		Fremtidigt budget	
Indtægter				
Løn efter skat				
Børnecheck				
Andre indtægter				
I alt				
Udgifter				
Husleje				
Kreditforening				
Boliglån bank				
Ejendomsskat				
Husforsikring				
Lys				
Varme				
Vand				
Renovation				
Vedligehold bolig				
Studiegæld				
Andre banklån				

Bilforsikring				
Vedligehold bil				
Benzin				
Telefon				
Internet				
Antenne/TV				
Basisforsikring				
Andre forsikringer				
A-kasse/ fagforening				
Daginstitution				
Børnebidrag				
I alt				
Rådighedsbeløb til mad, tøj, fritid				

Salgsopstillinger

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

Salgsopstilling

Adresse: Emmelsens Vej 27, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.145.000

Sagsnr.: EMS-SAG2
Ejerudgift/md.: 2.143

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Dato: 01.02.2016

Beskrivelse:

Velholdt villa i attraktivt kvarter med kort afstand til skole, børnehave og offentligt transport.

Villaen er på 125 velindrettede m2 i ét plan og indeholder

*Hall
*stort spisesekken
* stor lys køkkenalt
*soveværelse
*stort børneværelse
*værelse/kontor
*Bryggers med plads til vaskemaskine og tumbler
*stort badeværelse med badekar
*lille gæstetoilet

Til huset hører en dejlig have med muligheder for en børnefamilie

Version 2.2 E/SO

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

Salgsopstilling

Adresse: Emmelsens Vej 1, 1., 9850 Hirtshals
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: EMS-SAG3
Ejerudgift/md.: 2.125

John Tiraums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Dato: 31.03.2016

Beskrivelse:

Centralt beliggende lejlighed i pæn stand med nogle dejlige store rum. Til lejligheden hører hele loftrumrhet, så der er gode opbevaringsmuligheder. Lejligheden ligger i en god beligning, hvor der i alt er 3 lejligheder. Der er fælles have til huset og fælles vaskerum med egen maskine.

Lejligheden er indrettet med respos i forbindelse med entré, fint badeværelse med toilet og brusekabine. Køkkenet mod haven med fast låger. Fint stort kvoæværelse. To Rum mod vejen med planteegnefver og et fint lyskindfald. Kælderpælen i den ene ende giver et rigtig godt lyskindfald.

Der er mange gode muligheder i lejligheden, som dan er i dag vil der også være mulighed for et bo to studiemn sammen. Haven ligger dejlig fredelagt mellem ejendommene, så der er gode muligheder for at finde sig en lille oase midt i byen.

En rigtig god bolig til pengene.

Version 2.2 E/SO

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

Salgsopstilling

Adresse: Emmelsens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.921

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Dato: 01.02.2016

Beskrivelse:

Stuehuset er fra 1911 og ikke modernisteret siden ca. 1980, men fremtræder pæent vedligeholdt. Huset er på 106 m² i grundplan og der er udnyttet 9 m² af loftet, der ifølge BBR udgør 65 m². Stuehuset indeholder køkken med spisestads, gæst stor lys stue, 2 værelser, badeværelse med bruser, entre, dagsovværelse/rum samt godt bryggers med opgang til 1. sal, incl. for vaskemaskine og tørrekumme.

Udhusene er ikke i brug og ville som dengang der var dyr på fjerdommen. Sued og lade omfatte 278 m² og hørte til halvtag på 29 m². Garage på 55 m² og stalde på 128 m².

Til ejendommen hører 15.4 ha., hvoraf ca. 13.5 ha. er agerjord med EU-ydelse. Agerjorden er bortfæstet på en elæng aftale.

Version 2.1 E/SO

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

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

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

Dansk Ejendomsmæglerforening

Forbrugerrådet Tænk

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

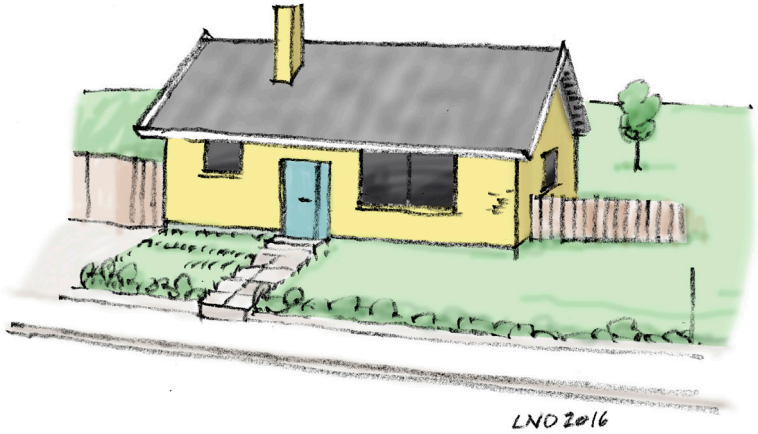
Salgsopstilling

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 27, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.145.000

Sagsnr.: EMS-SAG2
Ejerudgift/md.: 2.143

Dato: 01.02.2016



Beskrivelse:

Velholdt villa i attraktivt kvarter med kort afstand til skole, børnehave og offentligt transport.

Villaen er på 125 velindrettede m2 i ét plan og indeholder

*Hall
*stort spisekøkken
* stor lys vinkelstue
*soveværelse
*stort børneværelse
*værelse/kontor
*Bryggers med plads til vaskemaskine og tumbler
*stort badeværelse med badekar
*lille gæstetoilet

Til huset hører en dejlig have med gode muligheder for en børnefamilie

Vigtig information:

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

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Allan Elsted Hansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 27, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.145.000

Sagsnr.: EMS-SAG2
Ejerudgift/md.: 2.143

Dato: 01.02.2016

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Ejendomsvurdering
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2 tp
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Se ejendomsdatarapport
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Se ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2014
Offentlig ejendomsværdi:	970.000 kr.
Heraf grundværdi:	270.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	820.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	250.900 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	878 m²
- heraf vej	0 m²
Grundareal ifølge:	Tingbogsoplysning
Hovedbyg. bebyg. areal:	125 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	0 m²
Andre bygninger:	0 m²
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	21.05.2015

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokal- og kommuneplan/rammeområde: Se ejendomsdatarapport

14.11.1923 Dok. om hegn, hegnsmur m.v.
17.02.1968 Dok. om bebyggelse, benyttelse, forbud mod bølgeeternit til tagdækning, bestemmelse vedr. et træ m.v.
19.05.1993 Dok. om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning m.v

Tilbehør:

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

Emhætte, komfur med ovn, køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 27, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.145.000

Sagsnr.: EMS-SAG2
Ejerudgift/md.: 2.143

Dato: 01.02.2016

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Danske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.276 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 22.06.2015 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtelse:
Sælger sørger for berigtigelse og køber betaler tinglysningsafgift.

Forurening i byzone:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 27, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 1.145.000

Sagsnr.: EMS-SAG2
Ejerudgift/md.: 2.143

Dato: 01.02.2016

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	6.346
Ejendomsværdiskat	8.200
Renovation	2.114
Antenneforening	4.900
Rottebekæmpelse	33
Husforsikring	4.134
Ejerudgift i alt 1 år	25.727

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	1.145.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.000
Tinglysningsafgift af skødet	8.560
Omkostninger til berigtigelse	6.250
I alt	1.164.810

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.
Udbetaling: 60.000 Brutto ekskl. ejerudgift 5.646 md./ 67.755 år Netto ekskl. ejerudgift 4.481 md./ 53.777 år v/30,09%
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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.
Standardfinansiering
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: 01.02.2016
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: 1/8 - 1/2
Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

Dansk Ejendomsmæglerforening DE Forbrugerrådet Tænk

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

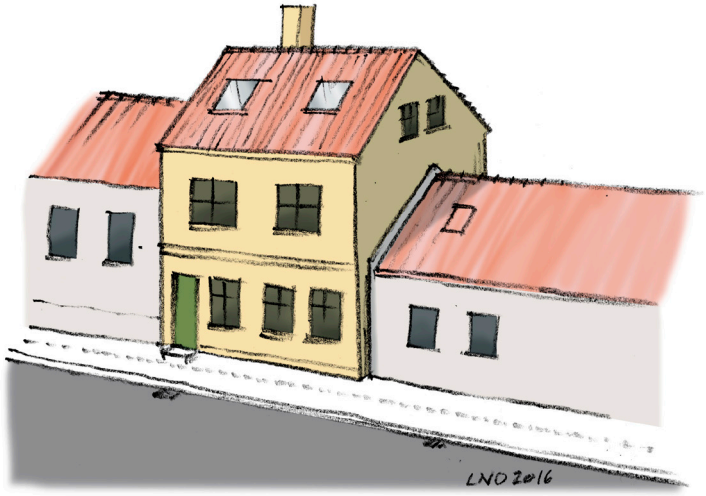
John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Salgsopstilling

Adresse: Emmersens Vej 1, 1., 9850 Hirtshals
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: EMS-SAG3
Ejerudgift/md.: 2.125

Dato: 31.03.2016



Beskrivelse:

Centralt beliggende lejlighed i pæn stand med nogle gode store rum. Til lejligheden hører hele loftrummet, så der er gode opbevaringsmuligheder. Lejligheden ligger i en god bygning, hvor der i alt er 3 lejligheder. Der er fælles have til huset og fælles vaskerum med egen maskine.

Lejligheden er indrettet med respos i forbindelse med entré, fint badeværelse med toilet og bruser. Køkken mod haven med lyse låger. Fint stort soveværelse. To stuer mod vejen med plankegulve og et fint lysindfald. Kanappen i den ene stue giver et rigtig godt lysindfald.

Der er mange gode muligheder i lejligheden, som den er i dag vil der også være mulighed for at bo to studeren sammen. Haven ligger dejlig fredeligt mellem ejendommene, så der er gode muligheder for at finde sig en lille oase midt i byen.

En rigtig god bolig til pengene.

Vigtig information:

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

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Allan Elsted Hansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Salgsopstilling | Emmersens Vej 1

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 1, 1., 9850 Hirtshals
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: EMS-SAG3
Ejerudgift/md.: 2.125

Dato: 31.03.2016

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1031 d
Ejerl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentlig spildevandsforsyning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2013
Offentlig ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Heraf grundværdi:	218.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	556.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	186.100 kr.

Arealer

Tinglyst areal:	121 m²
heraf boligareal:	86 m²
heraf andre arealer.	35 m²
BBR-boligareal:	84 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	1/4
Tinglyst fordelingstal:	1/4
Adm. fordelingstal:	1/4
Sikkerhed til ejerforening:	
I form af:	
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. Blomberg
Komfur mrk. Bosch
Opvaskemaskine mrk. Zanussi
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.02.1979 Dok. om beboelse/delvis forbud herimod m.v.
26.07.2005 Lokalplan nr. 0312-27

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 1, 1., 9850 Hirtshals
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: EMS-SAG3
Ejerudgift/md.: 2.125

Dato: 31.03.2016

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Ejerforeningens ejndomsforsikring i Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.774 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke er under udarbejdelse.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:
Ejendomsmægleren forestår berigtigelsen på vegne af sælger. Køber betaler derfor den fulde tinglysningsafgift af skødet.

Ejerlejlighedsareal:
Iflg. ejerlejlighedskortet er lejligheden 129 m2, men det er incl. uudnyttet loftsrum på 43 m2. Derfor er det reelle boligareal 86 m2.

Byzoneforurening:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et difineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:
Moderejendommen ligger i et fælleskloakeret område, hvor spildevand og regnvand løber i samme ledning. På sigt kan det påregnes, at regnvand og spildevand skal separeres. Det vil betyde, at der kan komme udgifter til separering på egen grund. Ingen aktuel tidsplan.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 1, 1., 9850 Hirtshals
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: EMS-SAG3
Ejerudgift/md.: 2.125

Dato: 31.03.2016

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	4.652
Ejendomsværdiskat	5.565
Ejerforening	15.246
Rottebekæmpelse	40
Ejerudgift i alt 1 år	25.503

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	7.660
Omkostninger til berigtigelse	5.625
I alt	1.008.285

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebrev	kr.	135.000

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 50.000 Brutto ekskl. ejerudgift 4.816 md./ 57.790 år Netto ekskl. ejerudgift 3.872 md./ 46.466 år v/30,09%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 31.03.2016

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: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

Formularen er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Salgsopstilling

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Beskrivelse:

Stuehuset er fra 1911 og ikke moderniseret siden ca. 1980, men fremstår pænt vedligeholdt. Huset er på 105 m² i grundplan og der er udnyttet 9 m² af loftet, der iflg. BBR udgør 65 m². Stuehuset indeholder køkken med spiseplads, god stor lys stue, 2 værelser, badeværelse med bruser, entre, disponibeltrum samt godt bryggers med opgang til 1. sal, inst. for vaskemaskine og tørretumbler.

Udhusene er ikke i brug og står som dengang der var dyr på ejendommen. Stald og lade omfatter 278 m² og hertil et halvtag på 29 m². Garage på 55 m² og staklade på 128 m².

Til ejendommen hører 15,4 ha., hvoraf ca. 13,5 ha. er agerjord med EU-støtte. Agerjorden er bortfopagtet på en etårig aftale.

Vigtig information:

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

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

Ansvarlig ejendomsmægler:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

Salgsopstilling | Emmersens Vej 55

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
5 h	128.301 m²	2.490 m²
5 i	9.283 m²	m²
9 f	16.861 m²	240 m²
Arealer i alt	154.445 m²	2.730 m²

Arealerne fremgår af Tingbogsoplysning

Fredskovpligtigt areal ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR		Opført år	Areal
	Garage, carport, udhus		55 m²
Nr.	Stald	1925	154 m²
Nr.	Lade	1906	125 m²
Nr.	Maskinhus	1986	130 m²
Nr.	Halvtag		30 m²
Bygningsareal i alt			494 m²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

De for bygningerne anførte opførelsesår er iflg. BBR-ejermeddelelsen og arealer er iflg. forsikringspolicen, dog undtaget stuehuset, der er iflg. BBR-ejermeddelelsen.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendommen og tilbehør kan være anslået, og må ikke tillægges afgørende betydning.

Maskiner og driftsinventar
Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar:
Ingen

Besætning
Der medfølger følgende besætning:
Ingen

Beholdninger
Der medfølger følgende beholdninger:
Ingen

Bortforpagtning og Udlejning
Forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler:
Jorden er bortforpagtet for et år ad gangen. Årlig leje kr. 3.400,- pr. ha.

Aftaler vedr. udlejning af bygninger:
Der findes ingen sådanne aftaler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Betalingsrettigheder

Antal	Type	Støtte pr. enhed	Pålydende værdi	Salgspris pr. enhed	Handelsværdi
13,50	Alm. betalingsrettigheder	1.283,34	17.325,09		
I alt:					
13,50			17.325,09		

Momsreguleringsforpligtelse

Køber indtræder i sælgers momsreguleringsforpligtelse som følger:
Evt. momsreguleringsforpligtelse opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen

Købesummens fordeling

Den kontantomregnede købesum udgør kr. 2.300.000

Ejerboligen	kr.	600.000
Øvrige boliger	kr.	
Garage/Carport	kr.	
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor	kr.	100.000
Jorden	kr.	1.595.000
Maskiner	kr.	
Driftsinventar	kr.	
Betalingsrettigheder	kr.	5.000
Beholdninger	kr.	
Besætning	kr.	
Kontantomregnet købesum i alt	kr.	2.300.000

Fordeling af den kontantomregnede købesum på andre bygninger

Stald	kr.	
Lade	kr.	
Maskinhus	kr.	
Halvtag	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	100.000

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Vand

Ejendommen forsynes fra offentligt vandværk		Ja	X	Nej
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk		Ja	X	Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	X	Ja		Nej
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding	X	Ja		Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning oplyses følgende
Der foreligger vandanalyse af:

Miljø

Afløbsforhold:
Stuehusets afløb er tilsluttet mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

Sælger har oplyst køber om ejendommens kloak/miljøforhold og køber accepterer dette som det er og forefindes, uden ansvar af nogen art fra sælgers side. Hvad der evt. vil blive pålagt ejendommen fra offentlige myndigheders side, er således sælger uvedkommende.

Udstedte påbud:
Sælger oplyser at ejendommen ikke har fået påbud om ændring af afløbsforholdene

Foreligger der miljøsynsrapport:
Nej

Jordforurening
Der er ingen oplysninger om forurenede eller formodede forurenede grunde på ejendommen iflg. Region Syddanmark

Gødning

Gødningskapacitetens størrelse:
Ingen

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ)

Der er indgået aftale mellem FødevareErhverv/Syddanmark region
om at af ejendommens jorde anvendes til:
Der er ikke indgået sådanne aftaler.

Arealinfo

Naturbeskyttelse: Omfattet iflg. kort fra arealinfo.dk
Natura 2000: Ikke omfattet iflg. kort fra arealinfo.dk
Sten og jorddiger: Omfattet iflg. kort fra arealinfo.dk
Drikkevandsinteresser: Beliggende i område med alm. drikkevandsinteresser iflg. kort fra arealinfo.dk
Okker områder: Ikke omfattet iflg. kort fra arealinfo.dk
SFL områder: Omfattet iflg. kort fra arealinfo.dk

Jagtret & fiskeri

Jagtretten er ikke udlejet. Ingen fiskeret

Andre kontrakter & aftaler

Slam: Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke tidligere er udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer.

Aftaler om husdyrgødning og salg: Sælger oplyser, at der ikke er truffet aftaler om opbevaring af afgasset affald for biogas, og opbevaring eller udbringning af husdyrgødning og/eller slam.

Læplantning: Sælger oplyser, at der ikke er modtaget tilskud til plantning af læhegn indenfor de seneste 10 år.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre på ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Øvrige landbrugsforhold

Betalingsrettigheder
Det anførte beløb er uden tillæg for opfyldelse af de grønne krav. Ved opfyldelse af de grønne krav kan der opnås ca. 47% i tillæg.

Vandløb
Ingen

Dræn:
Ikke drænet

Plantesygdomme:
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er eller har været konstateret plantesygdomme på ejendommens jorder, som har væsentlig økonomisk betydning.

Affaldsdepoter:
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen.

Markvanding:
Der foreligger boring med tilladelse til 14.000 m3. Tilladelsen udløber 1. december 2029.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 e

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	5 h . 5 i . 9 f
Zonestatus:	Landzone/byzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Off.
Kloak:	mekanisk rensning med nesivningsanlæg
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1911

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2014
Offentlig ejendomsværdi:	2.100.000 kr.
Heraf grundværdi:	634.100 kr.
Evt. ejerboligværdi:	488.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	407.820 kr.
Grundskatteloftværdi:	611.100 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	15,4445 ha
- heraf vej	2.730 m²
Grundareal ifølge:	Tingbogsoplysning
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m²
Kælderareal:	8 m²
Udnyttet tagetage:	9 m²
Boligareal i alt:	114 m²
Andre bygninger:	494 m²
- heraf driftsbygninger m.v.	439 m²
- heraf Garage	55 m²
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse/forsikringspolice
- af dato:	13.06.2014

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

08.10.1925 Dok. om færdselsret m.v.
08.12.1937 Dok .om byggelinier m.v.
23.11.1967 Dok .om adgangsbegrænsning m.v.
20.12.1967 Dok. om byggelinier m.v.
26.07.1985 Dok. om luftfartshindinrger m.v.
12.06.1992 Kabler m.v.
04.05.2006 Lokalplan AF 2.4.2

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Electrolux, komfur mrk. Voss, emhætte mrk. Voss.

Sælger forbeholder sig retten til og medtager haveredskaber herunder plæneklipper, håndværktøj samt alt privat indbo.

Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.197 Forbrug: 2.480 ltr.

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeforbruget er beregnet ud fra 2480 ltr. olie og 490 kwh el. Samlet varmeudgift er kr. 30.197 iflg. energimærke.

Sælger oplyser at det faktiske forbrug er 1.985 ltr. fyringsolie kr. 23.497.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 25.07.2014 med energiklassifikation: F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig: Ejendommens bygninger er ikke bevaringsværdig iflg. udskrift fra kulturstyrelsen.

Lokal- og kommuneplaner: Der foreligger såvel lokal- som kommuneplan for området.

Fredning: Ingen

Antenne: Parabol

Elværk: Syd Energi

Olietanke: Fyringsolietank fra 1975. Tanken er ikke godkendt.

Oplysninger om ejendomsvurdering mv.:
Ejendomsværdiskat er beregnet i henhold til gældende regler. Ejendomsværdiskatten beregnes i forhold til den offentlige vurdering, som må forventes forhøjet i det omfang købesummen i henhold til nærværende handel væsentligt overstiger den offentlige vurdering.

Køber er gjort opmærksom på, at ejendomsværdiskatten 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. En ændring i denne vil betyde en ændring i ejendomsværdiskatten. Køber kan ikke i den anledning rejse krav af nogen art mod sælger eller denne s ejendomsmægler.

Handelsomkostninger: Sælger sørger for berigtigelse af handlen, og køber betaler tinglysningsafgiften.

Arealfordeling:
Agerareal, ca.13,50 ha
Skov/udyrket areal ca. 1,00 ha.
Bygningsparcel, gårdsplads, læhegn mv., ca. 0,94 ha
I alt 15,44 ha

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Husforsikring	5.858
Ejendomsværdiskat	4.078
Renovation	3.112
Skorstensfejning	329
Ejendomsskat, stuehusværdi	364
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi	4.471
Rottebekæmpelse	47
Ejerudgift i alt 1 år	18.258

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	2.300.000
Tinglysningsafgift af skødet	15.460
I alt	2.315.460

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:
Ingen

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

LandboGruppen JYSK
Din professionelle landbrugsmægler

John Tranums Vej 25 – 6705 Esbjerg Ø – Tlf.: 7660 2333 – Fax: 7660 2101 – jysk@landbogruppen.dk – www.landbogruppen.dk

Adresse: Emmersens Vej 55, 9850 Hirtshals
Kontantpris: 2.300.000

Sagsnr.: EMS-SAG1
Ejerudgift/md.: 1.521

Dato: 01.02.2016

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	875.000	859.962	908.145	DKK	1,55	22.257	28,50	1,84			Nej	

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

Forsikringsforhold:
Forbehold: Ingen

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i ønskede selskab.

Forsikringsdækning:
Stuehus: Fuld- og nyværdiforsikret
Stald og lade: Sumforsikret
Maskinhus: Forsikret til nedrivning
Halvtag: Ingen forsikring

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5

Noter:

Få et GRATIS familietjek

hvor vi bl.a. gennemgår

- Muligheden for særeje
- Oprettelse af testamente
- Formuedeling ved skilsmisse og dødsfald
- Regler om de økonomiske forhold i ægteskab/ papirløst samliv
- Arvelovens regler om arv til ægtefælle, samlever m.m.

Læs mere om vores gratis familietjek på www.tellusadvokater.dk

TELLUS
ADVOKATER

Majsmarken 1, 7190 Billund
John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg Ø
Tlf. 76 60 23 30
Advokatanpartsselskab
www.tellusadvokater.dk

Drømmer du om at få foden under eget bord og købe ejerbolig til dig og din familie?

Som boligejer har du stor frihed til at indrette dig, som du vil. At købe bolig er også en stor investering – måske den største, du kommer til at foretage dig.

Her er håndbogen, som giver dig et overblik over alle boligkøbets facetter og peger på de steder, hvor du skal være på vagt og eventuelt søge rådgivning.

Forfatteren:

Ellen Marie Sørensen er advokat og ansat i TELLUS Advokater. Firmaet har mange års erfaring med handel med fast ejendom, både boliger, landbrug og andre erhverv.

Kontakt forfatteren på
ems@tellusadvokater.dk
eller tlf. 76 60 23 30.

Se også advokatfirmaets hjemmeside
www.tellusadvokater.dk

TELLUS
ADVOKATER

JYSK
LANDBRUGSRÅDGIVNING
Råd til gode oplevelser...