

**Mønster**

**Købekontrakt**

**Ejerlejlighed**

**– Uden klientkonto –**

**– Ikke udlejet –**

For notar Dr. Klaus Hildebrandt i Berlin mødte:

1.

2.

3.

- De fremmødte identificerede sig ved forelæggelse af deres gyldige med billede forsynede identifikationspapirer. –

På forespørgsel erklærede de fremmødte, at den siddende notar og de med ham forbundne personer inden for samme erhvervsudøvelse endnu ikke har behandlet dette anliggende som advokat.

Yderligere erklærer de fremmødte til min protokol:

## I. TINGBOGSSTATUS

Notaren har taget indsigt i Tingbogen den .....

Derefter er der registreret i Boligtingbogen af

Byretten

Blad

Medejerandel

af grunden bygnings- og friareal

Grund

Lod

i en størrelse på .....m<sup>2</sup>

forbundet med særejendomsret til den med nr..... betegnede bolig.

Afhænding kræver samtykke fra administrator.

Med hensyn til genstanden og indholdet af særejendomsretten samt afhændingsbegrænsningerne henvises der i øvrigt til tinglysningsbevillingerne.

**Afd. I:**

**Afd. II:**

**Afd. III:**

## II. E J E R L E J L I G H E D S - K Ø B E K O N T R A K T

De fremmødte indgik den efterfølgende købekontrakt.

### § 1 Købsgenstand og købspris

Den fremmødte 1.) sælger

-efterfølgende "**Sælger**" –

den under I. nævnte ejerlejlighed med alle bestanddele og samtligt tilbehør – efterfølgende "**Ejendom**" eller "**Købsgenstand**" –

til de fremmødte 2.) og 3.) – ved flere købere i lige andele –

-efterfølgende "**Køber**"-

Sælger forpligter sig til at levere ejendommen i afd. II og III i Tingbogen fri for hæftelser med undtagelse af pantebrevet i afd. II, løbenr. ...., som Køber overtager uden ret til reduktion af købsprisen.

Købsprisen andrager €

(i ord: Euro .....).

### § 2 Betaling af købsprisen

Køber betaler direkte til Sælger hhv. til de kreditorer, der skal indfris, fra afd. III i Tingbogen den før nævnte købspris senest

.....

Købsprisen skal være godskrevet på det førnævnte tidspunkt.

Betalinger til Sælger skal foretages til følgende konto:

Kontoindehaver:

Pengeinstitut:

Registreringsnr.:

Kontonr.:

Betalingen skal dog ikke være godskrevet før udløbet af 14 dage efter tilsendelsen af en skriftlig meddelelse fra notaren til Køber om, at de efterstående forudsætninger er opfyldt, hvorved afsenderdatoen på notarens skrivelse er afgørende for fristberegningen:

1.

at registrering af reserverende skødningsanmærkning er uigenkaldeligt bevilget, at anmodning om registrering af den reserverende skødningsanmærkning i Tingbogen er stillet af notaren, og at notaren iht. en mindst tre dage senere følgende indsigtstagning i Tingbogen og mærketabellen (*Hjælpefortegnelse over begæringer, Tingbogskontoret har modtaget men endnu ikke behandlet, aktuel bearbejdningsstand oplyses. Hver træffer i mærketabellen henviser til en foreliggende begæring / tr. anm.*) ikke har erkendt nogle omstændigheder, der kun være til hinder for tinglysningen iht. det på det tidspunkt gældende og med Købers samtykke autoriserede hæftelser, hvorved der kan forudsættes, at Køber betaler et af Tinglysningskontoret krævet forskud,

2.

at aflysningsdokumenterne for hæftelser, Køber ikke har overtaget for afdeling II og III i Tingbogen, foreligger med eller uden pålæg, der kan opfyldes fra købsprisen,

3.

at administrators samtykke foreligger i notariel form.

I meddelelsen om forfaldsdag giver notaren Køber nøjagtige betalingsanvisninger, særligt til afløsning af eventuelle gamle hæftelser i afd. III i Tingbogen. Sælger modtager en genpart af meddelelsen om forfaldsdag. Hvis købsprisen ikke indgår rettidigt hos Sælger hhv. de kreditorer, der skal indfris, underretter Sælger ufortøvet notaren herom. Notaren foranlediger først ejendomsomskrivningen, når Sælger har skriftligt har bekræftet modtagelse af købsprisen over for denne. Sælger er forpligtet til at foretage denne meddelelse.

Så vidt registrerede kreditorer kræver beløb til indfrielse af byrder, er Køber forpligtet til at opfylde disse betalingspålæg i modregning til købsprisen, uden at modtageren for så vidt erhverver en egen ret til fordringer. Til Købers sikkerhed kan Sælger for så vidt ikke kræve betaling til sig selv, men kun direkte betaling til kreditorerne. Notar og Køber er hverken forpligtet eller berettiget til kontrol af de krævede beløb vedrørende grund og størrelse. Sælger forpligter sig til efter oprettelse for notaren at tilvejebringe de nødvendige informationer, som muliggør det for ham at tilskrive de registrerede kreditorer direkte og derfra kræve aflysningsbevillinger.

Hvis Køber ikke betaler til forfaldsdagen, kommer han uden påkrav i mora. Med forbehold for lovbestemte forpligtelser til erstatning af moraskade skal Køber så i hvert fald betale de lovbestemte morarenter. Disse andrager efter meddelelse fra notaren 5 procentpunkter over basisrentesatsen.

Ud fra dette dokument underkaster Køber sig vedrørende betaling af købsprisen en øjeblikkelig udlægsforretning over for Sælger. Sælger kan til enhver tid få tildelt en eksigibel udskrift af dette dokument uden bevis for de faktiske omstændigheder for fordringens forfald, dog ikke før de forfaldsforudsætninger indtræffer, som skal overvåges af notaren.

### **§ 3 Hæftelsesfuldmagt**

1.

For at lette finansiering af købsprisen og evt. udgifter, der går ud over købsprisen, for Køber, forpligter Sælger sig til ved stiftelse af eksigible rettigheder til ejendoms pant (§ 800 ZPO – svarer til Retsplejeloven / tr. anm.) – at medvirke som nuværende ejer til fordel for finansieringskreditorerne.

Pligten til medvirken består kun til sikkerhed for Sælger, når de følgende aftaler, der allerede er indgået af de implicerede parter, gengives i dokumentet om ret til stiftelse af ejendoms pant:

#### **a) Sikkerhedsaftale**

Kreditoren med ret til ejendoms pant må kun gøre brug af eller bevare retten til ejendoms pant som sikkerhed for så vidt, at han faktisk har ydet betalinger med indfrielsesvirkning på Købers købsprisskyld. Alle yderligere formålsbestemmelseserklæringer, sikkerheds- og anvendelsesaftaler inden for eller uden for dette dokument gælder først, når købsprisen er fuldstændig betalt, i hvert tilfælde fra ejendoms omskrivningen. Fra det tidspunkt gælder de for og mod Køber som ny sikkerheds stiller.

#### **b) Betalingsanvisning**

Så vidt købsprisen ikke skal bruges til indfrielse af den solgte købsgenstand fra de registrerede hæftelser, skal betalingen ydes iht. a) på Sælgers konto andragende købsprisen størrelse.

#### **c) Personlige betalingsforpligtelser, omkostninger**

Sælger overtager i sammenhæng med stiftelse af ret til ejendoms pant ingen former for personlige betalingsforpligtelser. Køber forpligter sig til at fritage Sælger fra alle omkostninger og andre følger af stiftelse af ret til ejendoms pant.

#### **d) Fortsat beståen af retten til ejendoms pant**

Den stiftede ret til ejendoms pant må også efter ejendoms omskrivningen til Køber forblive bestående. Alle ejerrettigheder og tilbagebetalingskrav, der har at gøre dermed, overdrages til Køber med virkning fra betaling af købsprisen, i hvert tilfælde dog fra ejendoms omskrivningen. Den modsvarende tinglysning bevilges.

2.

Sælger giver Køber fuldmagt til at repræsentere ham ved alle forestående retshandlinger samt at afgive de tings- og obligationsretlige erklæringer til tinglysning af rettigheder til ejendoms pant eks. renter på op til 20 % p.a. fra dags dato samt tillægsydelse én gang på op til 10 %. Herudover til at bevilge og begære de modsvarende tinglysninger og også at erklære underkastelse under udlægsforretninger på en sådan måde, at udlægsforretning er tilladt mod den pågældende ejer. Sælger må ikke underkastes personlig udlægsforretning.

Denne fuldmagt gælder kun, hvis de ovenfor under a) til d) trufne bestemmelser gengives i dokumentet til stiftelse af ejendoms pant.

#### **§ 4 Overdragelse**

Sælger forpligter sig over for Køber til at overdrage købsgenstanden ryddet og let rengjort den ....., dog ikke før betaling af den fulde købspris.

Sælger forpligter sig til at overdrage originaler eller genparter af genstandsdokumenterne til Køber ved overdragelsen, så vidt de ikke befinder sig i dennes besiddelse.

Sælger underkaster sig pga. sin overdragelsespligt omgående udlægsforretning over for Køber. Han anviser den dokumentoprettende notar til at tildele Køber en eksigibel udskrift af denne forhandling på ensidig instruktion, uden at der er behov for dokumentation for de faktiske omstændigheder, der begrundet dette kravs forfald, dog ikke før dokumenteret betaling af købsprisen.

Overdragelsesdagen er afregningsdagen. Indtægter og udgifter fra ejendommen overgår på denne dag fra Sælger til Køber og afregnes pro rata mellem dem.

Med overdragelsesdagen overgår forpligtelsen i det interne forhold til Køber, han overtager boligtilskud. Dette boligtilskud andrager iht. Sælgers oplysninger p.t. månedligt ca. ....€. Ud fra dette dokument underkastes Køber udlægsforretning for et beløb andragende en årlig ydelse over for ejendomsselskabet, repræsenteret ved den pågældende administrator, såfremt der i delingserklæringen er fastsat en underkastelse, eller den indeholder bindende bestemmelser.

Hvis en kontraktpart drages til ansvar for ejendomsselskabets forpligtelser over for tredjemand, påhviler dette i det interne forhold Sælger vedrørende forpligtelser, der er opstået for overgangen af forpligtelserne, og Køber for forpligtelser, der er opstået efter overgangen for forpligtelserne.

Risikoen for hændelig undergang eller hændelig forringelse overgår med overdragelsesdagen ligeledes til Køber. Fra overdragelsesdagen påhviler pligten til at sørge for færdselssikkerhed på ejendommen samt erstatningsrisikoen Køber, som inden for kontraktens rammer overtager alle rettigheder og forpligtelser, der er forbundet med ejendommen.



## **§ 5 Indtræden i ejendomsselskabet**

Omfanget af den fælles ejendom, særejeendommen og eventuelle særlige brugsrettigheder samt medejernes indbyrdes retsforhold fremgår udover af ejerlejlighedsloven af:

- delingserklæringen
- samtlige ændringer og tillæg til delingserklæringen
- ejendomsselskabets bindende beslutninger
- boligejernes øvrige aftaler og hidtil indgåede kontrakter med ejendomsselskabet.

Det blev anbefalet Køber at tage indsigt i disse dokumenter samt i den hos administrator førte beslutningssamling.

Køber indtræder i forholdet med Sælger med overdragelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser fra ejendomsselskabet, der fremgår af de nævnte retskilder.

Sælger forpligter sig til fra overdragelsesdagen kun at udøve stemmeretten i lejlighedsejernes forsamling iht. samtykke med Køber, hhv. at tildele Køber fuldmagt til stemmeret, så vidt befuldmægtigelsen er tilladt iht. selskabets vedtægter.

## **§ 6 Tings- og retsmangler**

1.

Mhp. retsmangler er Sælger forpligtet til at skaffe Køber uhindret besiddelse og ejendom fri for tredjemands rettigheder, så vidt rettigheder eller hæftelser ikke udtrykkeligt overtages iht. denne kontrakt.

2.

Mhp. tingsmangler ved byggesubstansen, jorden og evt. medsolgt løsøre udelukkes alle krav og rettigheder. Der gives ingen garantier. Køber har beset købsgenstanden og køber den i nuværende, i givet fald aldersbetinget tilstand.

Men Sælger forsikrer, at

- han på tidspunktet for besigtigelsen ikke er bekendt med synlige mangler, navnlig også skadelige jordforandringer eller gamle giftlossepladser, hussvamp, tørråd eller husbukkeangreb
- han ikke er bekendt med offentlig-retlige servitutter, især ingen genkaldelige tilladelser eller tinglysninger i fortegnelsen over servitutter. Det er dog Købers sag at informere om servitutter, Sælger ikke er bekendt med
- han ikke har kendskab til eksisterende bygningsfredning.

Sælger garanterer, at

- købsgenstanden ikke underligger boligpligtlovens bestemmelser eller en forvaltningslov, som underligger loven om fremme af boligareal, d.v.s., at der især ikke foreligger noget offentligt krav på den solgte ejendom, der muligvis fører til en fastfrysning af huslejeprisen eller til en begrænsning af den erhvervsmæssige brug, samt at der heller ikke findes en frist med eftervirkning fra et tidligere offentligt krav,
- at der ikke findes nogle besluttede specialudgiftsforpligtelser – særligt for ekstraordinære istandsættelsesforanstaltninger. Sælger forsikrer, at han ikke er bekendt med forestående specialudgiftsforpligtelser eller tidligere servitutter og omkostninger.

Notaren har henvist Sælger til, at der tilstår Køber lovbestemte rettigheder, hvis Sælgers her afgivne garantier og tilsikringer ikke er tilstrækkelige, og Køber så i givet fald kan gøre rettigheder gældende under de lovbestemte forudsætninger, også uden Sælgers forseelse.

Hvis Købers førnævnte rettigheder er begrænset, gælder disse begrænsninger ikke,

- hvis dette dokument indeholder beskaffenhedsaftaler og garantier,
- hvis Sælger forsætligt er ansvarlig for manglen eller svigagtigt har fortiet denne.

### **§ 7 Omkostninger og skatter**

De omkostninger og den grunderhvervelsesskat, der er forbundet med denne kontrakt samt gennemførelsen af den, påhviler Køber. Omkostningerne for aflysninger af hæftelser i Tingbogens afd. II og III, Køber ikke har overtaget, påhviler Sælger.

Hvis en af parterne kræver en evt. nødvendig senere godkendelse af kontrakten, påhviler omkostningerne herfor denne part selv.

Notaren har gjort opmærksom på, at den førnævnte omkostningspligt i det interne forhold mellem Sælger og Køber er bindende, iht. de lovbestemte regulativer hæfter Sælger og Køber solidarisk for omkostningerne til notar samt domstol samt til grunderhvervelsesskatten .

### **§ 8 Leje- og forpagtningsforhold**

Der findes ingen leje- og forpagtningsforhold, købsobjektet overdrages uden brugere.

## **§ 9 Administrator**

Administrator for boligkomplekset er:

### **III. GENNEMFØRING OG ANMODNINGER OM TINGLYSNING**

#### **§ 1 Tilskødning**

Sælger og Køber er enige om, at ejendommen på den under I. betegnede, solgte grund skal overgå til

Køber – med flere købere i lige andele -.

Sælger og Køber **bevilger og begærer,**

at ejendomsændringen tinglyses.

Den siddende notar eller dennes autoriserede stedfortrædende notar må først indlevere en udskrift, der indeholder tilskødningen eller en bekræftet genpart af dette nedskrift til Tingbogskontoret, når den fulde købspris er betalt, og før dette tidspunkt hverken udlevere en udskrift, der indeholder tilskødningen eller en bekræftet genpart til de implicerede parter eller tredjemand, da Køber ellers ville være i stand til at begære omskrivning af ejendommen allerede før betaling af købsprisen.

## **§ 2 Reserverende skødningsanmærkning**

1.

Sælger og Køber **bevilger og begærer**

en reserverende skødningsanmærkning i Tingbogen til sikkerhed for ejendomsoverdragelsen til Køber, som efter omskrivning af ejendommen slettes igen, såfremt der indtil da ikke er foretaget eller begæret nogle tinglysninger, som Køber ikke har medvirket til.

2.

Da Købers finansieringskreditor ønsker prioritet i finansieringen af retten til ejendomspant før den reserverende skødningsanmærkning, træder Køber til dennes fordel tilbage til den reserverende skødningsanmærkning, der er registreret eller skal registreres for grunden, der er betegnet under I, eller i prioritet til ejendomspanteret iht. II. § 3, der er stiftet eller skal stiftes, og begærer eksekvering af tilbagetrædelsen i prioritetsfølgen i Tingbogen. Sælger erklærer for en sikkerheds skyld ligeledes bevilling til tilbagetrædelse i prioritet og begærer eksekvering i Tingbogen.

3.

Hvis Køber ikke rettidigt opfylder sin pligt til betaling af købsprisen, og Sælger gør brug af sine lovbestemte rettigheder pga. Købers mora, er Køber forpligtet til at få den til hans fordel registrerede reserverende skødningsanmærkning afløst.

Som sikkerhed for dette betingede aflysningskrav **bevilger** Køber allerede nu aflysning af den reserverende skødningsanmærkning, der skal registreres til hans fordel. Sælger **begærer** aflysningen. Notaren anvises til ikke at formidle nogle udskrifter, der indeholder aflysningsbevillingen, eller bekræftede genparter af dette dokument, før forudsætningerne for indlevering af aflysningsbevillingen til Tingbogen forefindes. Begge parter anviser med henblik herpå uigenkaldeligt den siddende notar til at begære aflysning ved Tingbogskontoret, såfremt følgende forudsætninger – som Tingbogskontoret ikke skal kontrollere – er opfyldt:

- hvis købsprisen ikke er betalt rettidigt,
- hvis Sælger over for notaren har dokumenteret erklæret tilbagetrædelse, rettet til den i denne kontrakt nævnte adresse, hvorved der ikke skal føres motagelsesbevis,
- hvis notaren har fremsendt Køber en genpart af den tilbagetrædelseserklæring, som Sælger har tilsendt ham, til den i denne kontrakt nævnte adresse, og meddelt ham, at han efter udløbet af 10 dage vil gøre brug af aflysningsbevillingen og begære aflysning af den reserverende skødningsanmærkning,
- hvis notaren efter fristens udløb ikke har modtaget en anderledes lydende anvisning fra kontraktens parter eller en retsafgørelse, der forbyder ham at gøre brug af bevillingen.

Hvis Køber dokumenterer, at en del af købsprisen er betalt, må aflysningen af den reserverende skødningsanmærkning kun foretages trin for trin mod refundering af det allerede betalte beløb.

Køber kan hverken aftræde eller pantsætte sit krav på forskaffelse af ejendommen, før den fulde købspris er betalt.

### **§ 3 Hæftelser i afd. II og III**

Sælger og Køber **bevilger** og **begærer**

aflysning af evt. byrder i Tingbogens afd. II og III.

### **§ 4 Opdrag til notaren**

De implicerede parter giver den siddende notar i opdrag samt giver ham fuldmagt til at gennemføre denne kontrakt for dem samt at begære samt til at modtage de dertil nødvendige attester, afgørelser og erklæringer, så vidt der tildeles ubetingede og pålægsfri meddelelser om godkendelse eller negativattester. Dette gælder særligt også for alle evt. godkendelseserklæringer. De gælder med modtagelse hos notaren som afleveret og for de implicerede parter som modtaget.

Alle anmodninger fra dette dokument skal udelukkende stilles af notaren.

Notaren bemyndiges til at stille samtlige anmodninger fra dette dokument enkeltvis og uafhængigt af hinanden.

De implicerede parter, der blevet vejledt om databeskyttelse og om notarens tavshedspligt, erklærer sig indforstået med, at myndighederne tildeles fuldstændige genparter af kontrakten, og at de fremmødtes personlige papirer kan vedlægges akterne.

Notaren anvender under den videre udfærdigelse af dette dokument som støtte sit EDB-anlæg. De implicerede parter erklærer sig indforstået med lagring og forarbejdning af de ved den her dokumenterede lejlighed sammenhængende personlige og øvrige data.

## **§ 5 Fuldmagt til ansatte på notarkontoret**

1.

De implicerede parter giver notarkontorets ansatte Michaela Zacniewski, Ines Szyrka, Dana Leithoff, Melike Yldiz og Katrin Böhlicke – hver især – under udelukkelse af personligt ansvar, med forretningssæde i Clayallee 84, D – 14195 Berlin, i opdrag samt fuldmagt til for den siddende notar at afgive samt modtage alle erklæringer, der er nødvendige til gennemførelse, ændring og supplerende af kontrakten.

Fuldmagten til notarkontorets ansatte må kun udøves for den siddende notar hhv. hans embedsmæssigt autoriserede stedfortræder, der skal overvåge, at der kun gøres brug af fuldmagten i kontraktmæssig henseende.

Fuldmagten udløber en måned efter, Køber er registreret som ejer i Tingbogen.

Den førnævnte fuldmagt berettiger særligt til

- at fremsætte begæringer og tildele bevillinger til lysning, aflysning og prioritetsændring af rettigheder af enhver art i afd. I, II og III i Tingbogen,
- at erklære tilskødning og bestemmelse af købsgenstanden samt at bevilge og begære ejendomsomskrivning,
- at korrigere mulige skrivefejl i dette dokument,
- at afgive og modtage alle erklæringer, særligt afkald på indsigelse,

De befuldmægtigede kan handle for alle implicerede parter samtidig og er berettiget til at udstede underfuldmagt.



De befuldmægtigede kan foretage retsforretninger i de repræsenteredes navn og samtidig i eget navn eller som repræsentant for tredjemand.

2.

De førnævnte har også fuldmagt til at stifte rettigheder i ejendoms pant allerede før ejendomsomskrivningen iht. II. § 3 i denne kontrakt og derved at underkaste den pågældende ejer iht. § 800 ZPO (*Svarer til Retsplejeloven / tr. anm.*) omgående udlægsforretning samt også at overtage Købers personlige gæld og heraf underkaste denne omgående udlægsforretning. Sælger må ikke underkastes personlig hæftelse.

Notaren gjorde Køber opmærksom på, at de førnævnte ansatte på notarkontoret pga. sædvanlige betingelser i finansieringskreditorernes formularbrug ikke kun underkaster købsgenstanden omgående udlægsforretning tingsligt men også erklærer Køber overtagelse af personligt ansvar forbundet med, at hele hans formue underkastes personlig udlægsforretning. Notaren gjorde endvidere Køber opmærksom på, at finansieringskreditorerne i reglen forbeholder sig ret til for Købers regning at konvertere tinglyst ejer pant til ejer pantebrev eller omvendt, samt at aftræde alle Købers rettigheder til bedre rettigheder til ejendoms pant, især retten til aflysning. Notaren gjorde Køber opmærksom på, at han også personligt kan lade foretage tinglysning af et ejer pant i fast ejendom i et yderligere oprettelsesmøde. For at forenkle afviklingen ønsker Køber dog en tinglysning af ejer pantet i fast ejendom pga. den anførte fuldmagt.

## **§ 6 Vejledninger**

Notaren vejledte de fremmødte, som følger:

- alle aftaler parterne imellem skal oprettes som dokument, da hele kontraktens indhold kan blive ugyldig ved en overtrædelse,

- Sælger og Køber hæfter solidarisk for de omkostninger og skatter, der er opstået som følge af denne dokumentoprettelse med forbehold for en anden aftale i det interne forhold,
- Køber bliver i det eksterne forhold først ejer af købsgenstanden med ejendomsomskrivningen i Tingbogen. Alle her forhåndenværende, afvigende bestemmelser med Sælger – f.eks. vægt på overdragelsestidspunktet – er kun bindende i forholdet mellem Sælger og Køber,
- ligeledes kan der først tinglyses i Tingbogen, når der er betalt et modsvarende forskud på retsomkostningerne,
- ejendomsomskrivningen foregår kun, hvis skatteattest foreligger (bekræftelse på betaling af grunderhvervelsesskat),
- i givet fald findes der en fortegnelse over servitutter for det ansvarlige Tingbogsdistrikt; notaren har ikke taget indsigt i denne fortegnelse,
- den dokumentoprettende notar indhenter administrators samtykke og den for afvikling af kontrakten nødvendige dokumentation i notariel form.