

Købsaftale vedrørende kolonihavehus

- Købers eksemplar  
 Sælgers eksemplar  
 Haveforeningens eksemplar

Haveforeningen.

Matr.nr. Ejerlaug:

Overdragelsen vedrører et kolonihavehus på et ikke særskilt matrikuleret havelod.

Havelod nr./bygning nr./andelsnr. \_\_\_\_\_

Beliggende på (vej/sti nr.) \_\_\_\_\_

### Underskrevne

Navn:

Navn:

Cpr. nr.:

(kun hvis påkrævet)

Adresse:

Cpr. nr.:

(kun hvis påkrævet)

Adresse:

Tlf. nr:

Tlf. nr:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut:

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

(herefter benævnt: "**Sælger**")

### **sælger herved til medunderskrevne**

Navn:

Navn:

Cpr. nr.

(kun hvis påkrævet)

Adresse:

Cpr. nr.

(kun hvis påkrævet)

Adresse:

Tlf. nr:

Tlf. nr:

E-mailadresse:

E-mailadresse:

Pengeinstitut:

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

(herefter benævnt: "**Køber**")

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

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere

## VILKÅR

### § 1

#### Aftaler vedr. kolonihavehuset/Det overdragne

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

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

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

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

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

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

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

- 1.3** Sælger bekræfter, at medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres gældfri og i brugbar stand

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

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

Nej  (gå videre) Ja  Beskriv, hvad der skal udbedres: \_\_\_\_\_

- 1.5** Sælger bekræfter om kolonihavehuset

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

Ja  (gå videre) Nej  Hvis nej, beskriv hvad der har været: \_\_\_\_\_

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

Ja  (gå videre) Nej  Hvis nej, beskriv, hvad der er: \_\_\_\_\_

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

Ja  (gå videre) Nej  Hvis nej, beskriv hvad der har været: \_\_\_\_\_

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

Ja  (gå videre) Nej

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

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

Ja  (gå videre) Nej

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

Sælger oplyser:

**at** kolonihavehuset er tilsluttet offentlig kloak og renseanlæg

Ja  Nej

**at** kolonihavehuset er forsikret mod bygningsbrand ved policenr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_(Forsikringselskabets navn).

eller

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

Ja  Nej

## 1.6 Køber bekræfter om kolonihavehuset

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

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

## § 2a

### Aftaler vedr. ejerskab (adkomst) i kolonihavehuset

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

Ja  (gå til § 2b) Nej

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

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

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

## § 2b

### Aftaler vedr. pant i kolonihavehuset

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

Eller

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

Ja  (udfyld § 2b.3.)

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

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

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

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

Jfr. vedlagte skriftlige erklæring fra panthaver.

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

### §3

#### Aftaler om anden gæld, kaution mv.

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

## § 4

### Aftaler om overtagelse af kolonihavehuset

- 4.1** Kolonihavehuset overtages af Køber den 201X, kl. 12.00. Køber får dispositionsret over kolonihavehuset fra den 201X, fra hvilken dato risikoen for huset overgår til køber.
- 4.2** Hvis kolonihavehuset er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen for bygningerne dog allerede til Køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.
- 4.3** Sælger skal vedligeholde kolonihavehuset forsvarligt indtil den dag, dispositionsretten overgår til Køber.
- 4.4** Sælger afleverer på overtagelsesdagen samtlige nøgler, tegninger af kolonihavehuset, byggetilladelser, brugsanvisninger til hvidevarer m.v., i det omfang disse findes.
- 4.5** Inden Køber kan disponere over kolonihavehuset, skal købesummen være indbetalt. Dette gælder, uanset om det sker før eller på overtagelsesdagen.
- 4.6** Sælger bekræfter med sin underskrift på købsaftalen, at lejemålet/brugsretten til havelodden er opsagt senest pr. overtagelsesdagen.

## § 5

### Aftaler om refusion

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

## § 6

### Aftaler om købesummen og dens betaling (berigtigelse)

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

**6.2** Den maksimale salgspris som have og bebyggelse lovligt kan sælges/overdrages er:

Samlet vurdering, jfr. Vurderingsrapport kr. \_\_\_\_\_

Foreningsmæssig værdi/andelsværdi, jfr. vurderingsrapport kr. \_\_\_\_\_

**Maksimal salgspris** kr. 0,00

Medfølgende løsøre i henhold til vedhæftet liste underskrevet af Køber og Sælger (Må udgøre op til 20 % af "Samlet vurdering jfr. Vurderingsrapport" dog maksimalt 65.000,- kr.) kr. \_\_\_\_\_

Maksimal salgspris incl. løsøre. kr. 0,00

Evt. nedslag i prisen kr. \_\_\_\_\_

Købers overtagelse af Sælgers gæld kr. \_\_\_\_\_

**K Ø B E S U M** kr. 0,00

Hvis beløbet ikke allerede indgår i foreningsmæssig værdi skal køber endvidere indbetale kr. \_\_\_\_\_ for sælgers andel af en evt. etableringsudgift til det kollektive kloakanlæg.

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

**6.4** Købesummen betales kontant på følgende måde:

Købesum deponeres senest pr. \_\_\_\_\_ overtagelsesdagen i XX pengeinstitut: [indsæt bankoplysninger].

*Eller*

Købesum overføres ved bankoverførsel direkte mellem køber og sælger

**KØBESUM I ALT** Kr. 0,00

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

**6.6** Eventuelle renter af de beløb, der er deponeret hos haveforeningen tilfalder haveforeningen.

- 6.7** Som led i handlen skal haveforeningen eller den som sørger for handlen betale følgende ud af det deponerede beløb:
- a) evt. restancer og gæld til foreningen
  - b) beløb, som ifølge købsaftalen skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen
  - c) indfrielse og frigivelse/aflysning af pant angivet i § 2b med kr. [indsæt beløb]
  - d) indfrielse af de i § 3 anførte transportere, gæld eller hæftelser, der ikke skal overtages af Køber
  - e) omkostningerne ved handlen, samt
  - f) evt. tilbageholde op til kr. 25.000,00 til Sælgers rettelse af ejerforhold i tingbogen, jfr. § 2a.
- 6.8** Det deponerede beløb kan tidligst frigives til Sælger, når den lovpligtige fortrydelsesret er udløbet og når betingelserne i pkt. 6.7 er opfyldt.
- 6.9** **Ved en underskudshandel (hvis købesummen ikke kan dække betaling af de poster, der er nævnt i § 6.7)** skal Sælger inden 10 hverdage før overtagelsesdagen indbetale dette manglende beløb til foreningen/den der sørger for handlen.

Hvis Sælger ikke skriftligt har dokumenteret, at dette er sket, kan Køber træde tilbage fra handlen ved skriftlig meddelelse herom. Meddelelse om dette skal være kommet frem til foreningen/den der sørger for handlen senest 3 hverdage efter at Køber bliver bekendt med, at Sælger ikke har indbetalt det manglende beløb.

## § 7

### Individuelle aftaler

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

## § 8

### Lejeaftale/brugsretsafale

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



## § 9

### Handlens gennemførelse og omkostninger herved

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

## § 10

### Oplysninger fra Haveforeningen

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

## § 11

### Handlens dokumenter

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



Vejledning til Køber og Sælger om vurdering

I øvrigt henvises til Kolonihaveforbundets hjemmeside: [www.kolonihave.dk](http://www.kolonihave.dk), hvor yderligere oplysninger kan indhentes

**11.3 De ovenfor anførte dokumenter 1-8 er en del af aftalegrundlaget og køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale, at have læst og forstået disse dokumenter.**

**11.4** Sælger bekræfter ved sin underskrift at have modtaget følgende dokumenter:

1. "Vejledning om køb og salg af kolonihavehus"

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

Dato:

Dato:

**Som køber:**

**Som sælger:**

Underskrift

Underskrift

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

Navn:

Navn:

Cpr. nr.:

Cpr. nr.:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Personlig underskrift:

Personlig  
underskrift:

#### **Haveforeningen bekræfter**

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

, den

**På haveforeningens vegne**

---

Underskrift