

Rådgivningsaftale – køb af bolig

vilsoe@vilsoe.dk

Direkte tlf.nr.

Sekretær:

vilsoe@vilsoe.dk

Direkte tlf.nr.

www.vilsoe.dk

A/S, CVRnr. 10 11 59 22

Vedrørende ejendommen beliggende: X

X

Køber:

X

Vi tilbyder rådgivning og sagsbehandling vedrørende følgende:

J.nr. X

1. Vejledning om privatøkonomiske forhold.
2. Boligens pris.
3. Fortrydelsesret og advokatforbehold.
4. Tilstandsrapport og tegning af ejerskifteforsikring.
5. Forsikringsforhold.
6. Energiforhold.
7. Miljøforhold.
8. Finansiering og kurssikring.
9. Servitutter, byrder og hæftelser.
10. Købsaftalens indgåelse.
11. Skøde og refusionsopgørelse.
12. Lejekontrakt, boligsikring og skatteforhold (kun ved forældre køb).
13. Eventuelle mangler ved ejendommen.
14. Diverse.
15. Indgåelse af entrepriseaftale.
16. Udarbejdelse af testamente.
17. Udarbejdelse af universaltestamente.
18. Udarbejdelse af ægtepagt.
19. Udarbejdelse af samejeoverenskomst.
20. Kontakt med os undervejs.
21. No buy-no bill-sikkerhed.
22. Betalingsvilkår.
23. Klagemulighed.
24. Pris-presser-pakken

Rådgivningen omfatter punkterne:

Ejerlejlighed	1-3, 5-11, 13-14	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Enfamilieshus/villalejlighed/ sommerhus	1-11, 13-14	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Forældre køb	Tillige 12	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Grund	1-3, 5-11, 13-14	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Andelsbolig	1-3, 5-10, 13-14	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Entreprisekontrakt		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Pris-Presser-Pakken	24	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Testamente (fra kr. 4.000,00)		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Ægtepagt (fra kr. 4.000,00)		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Samejeoverenskomst mellem samboende (fra kr. 3.500,00)		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Transport af ejerpantebrev (ikke til ejerforening, kr. 1.875,00)		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *
Andet		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> *

Punkt 20-23 gælder for alle rådgivningsaftaler uden særskilt afkrydsning.

Pris for rådgivning/sagsbehandling (incl. moms): Kr. *.

Hertil kommer tinglysningsafgift af skødet til staten, som udgør 0,6% af købesummen (eller ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor skødet sendes til tinglysning, hvis den er højere) plus kr. 1.660 rundet op til nærmeste 100 kr. Tinglysningsafgift af transport af ejerpantebrev og anden sikkerhed, herunder til ejerforening i f.m. af pantstiftende vedtægter, udgør kr. 1.660. Ved forhøjelse af ejerpantebrev betales yderligere 1,5% af hovedstolen i tinglysningsafgift. Ved tinglysning af servitutter og lignende, herunder tillæg til samejeoverenskomst, betales tinglysningsafgift kr. 1.660, samt udlæg til landinspektør for udarbejdelse af GML-fil.

Køber:

Navn: _____

Adr.: _____

Dato:

For VILSØE BOLIGADVOKATER

Advokat

1. VEJLEDNING OM PRIVATØKONOMISKE FORHOLD

Som udgangspunkt vurderer vi ikke konkret, om du har mulighed for at købe en bolig i den ønskede prisklasse, men vi sikrer os, at du kan opnå den finansiering, som er nødvendig for at købe ejendommen. Endvidere vejleder vi efter behov om relevante familieretlige, arveretlige og skatteretlige forhold i forbindelse med købet af bolig.

2. BOLIGENS PRIS

Vores gennemgang af de juridiske forhold kan afdække forhold, der kan give anledning til en anmodning om afslag i prisen, hvilket vi i så fald gerne bistår dig med, hvis du ønsker det. Vi foretager ikke en vurdering af boligens markedspris. Vi tager på eget initiativ skridt til efter nærmere aftale med dig at forhandle handelens øvrige vilkår, såfremt vi finder dette relevant.

3. FORTRYDELSESRET OG ADVOKATFORBEHOLD

Vi rådgiver dig om reglerne om fortrydelsesret efter ”Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom” og om de økonomiske konsekvenser heraf. Vi gennemgår desuden muligheden for at gøre en købsaftale betinget af vores godkendelse i sin helhed eller af andre relevante forhold.

4. TILSTANDSRAPPORT OG EJERSKIFTEFORSIKRING

Vi undersøger, om boligen er omfattet af ordningen om tilstandsrapporter mv. og gennemgår konsekvenserne heraf for dig. Vi vil gennemgå en eventuel tilstandsrapport og vejlede dig om indholdet heraf og om behovet for en eventuel yderligere teknisk gennemgang. Derudover vil vi gennemgå og vejlede dig om priser, dækningsomfang og konsekvenser af eventuelle tilbud på ejerskifteforsikringer.

5. FORSIKRINGSFORHOLD

Vi gennemgår boligens forsikringsforhold og rådgiver dig om, hvilke forsikringstyper der bør tegnes.

6. ENERGIFORHOLD

Vi vejleder dig om reglerne for energimærkning og energiplan i medfør af ”Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger”. Hvis der foreligger dokumentation for oplysninger om isoleringstilstand, energi- og vandforbrug, installationer m.v., gennemgår vi denne. Hvis den ikke findes, vejleder vi dig om muligheden for at få udarbejdet den nødvendige dokumentation.

7. MILJØFORHOLD

Vi orienterer dig om eventuelle miljømæssige forhold, herunder om der i kommunen/amtet er noteret affaldsdepot eller lignende i forbindelse med boligen. I bekræftende fald undersøger vi, hvilke foranstaltninger der eventuelt kan eller skal foretages i den anledning. Endelig vejleder vi dig om reglerne om forurennet jord med hensyn til nedgravede olietanke, giftgrunde, og anden forurening.

8. FINANSIERING

Vi orienterer på forespørgsel om fordele og ulemper ved de forskellige foreliggende finansieringsmuligheder. Lånetilbud indhentes af dit pengeinstitut.

Vi forestår ikke hjemtagelse af ejerskiftelånet eller indfrielse af hæftelser, som ikke skal overtages. Dette er opgaver for sælgers og/eller dit pengeinstitut. Vi påser dog, at de pågældende opgaver bliver udført.

9. SERVITUTTER, BYRDER, HÆFTELSE

Vi undersøger, hvilke servitutter og byrder der måtte hvile på ejendommen, ligesom vi undersøger, hvilke hæftelser der er på salgstidspunktet. I den forbindelse undersøger vi, i hvilket omfang der kan ske overførsel af tinglysningsafgift til dig på indestående lån. Dersom der er tinglyst ejerpantebrev på mere end 100.000, gør vi også opmærksom på muligheden for at få overdraget pantebrevet til dig. Vi gennemgår de øvrige dokumenter i sagen, herunder kommunalt oplysningsskema, for at undersøge, om der er særlige forhold eller verserende sager vedrørende ejendommen, der bør belyses yderligere.

Ved køb af ejerlejligheder indhenter vi oplysninger om hovedejendommens faktiske og juridiske tilstand og om ejerlejlighedsejerens forhold til ejerforeningen. Vi gennemgår ejerforeningens vedtægter og generalforsamlingsprotokollater og årsregnskaber i fornødent omfang. Vi klarlægger navnlig, om der forestår økonomisk belastende vedligeholdelsesarbejder eller andre byggeprojekter, samt hvordan disse i givet fald forventes finansieret. Vores undersøgelser foretages på grundlag af de dokumenter, der sædvanligvis indhentes om ejerforeningen, og indbefatter således ikke en teknisk undersøgelse af ejendommens faktiske tilstand. Endelig påser vi, at sælgers forpligtelser over for ejerforeningen er opfyldt eller bliver det i forbindelse med handlens berigtigelse.

10. KØBSAFTALENS INDGÅELSE

Vi gennemgår købsaftale samt underliggende bilag med henblik på at sikre, at købsaftalen er i overensstemmelse med det aftalte og er udformet på en måde, som er betryggende for dig. Vi sørger endvidere for indhentelse af eventuelle manglende dokumenter. Hvis der er behov for det, tager vi initiativ til efter aftale med dig at få ændret de af sælger/ejendomsmægler foreslåede vilkår. Hvis der er igangværende arbejder på boligen, er vi opmærksomme på behovet for at indføre særlige vilkår i handelsdokumenterne, som tager stilling til parternes rettigheder og pligter i den anledning.

11. SKØDE OG REFUSIONSOPGØRELSE

Vi udfærdiger og ekspederer skøde og andre handelsdokumenter, herunder eventuelt sælgerpantebrev, allonge til ejerpantebrev, refusionsopgørelse mv., i forbindelse med parternes aftale og vil blandt andet sikre, at alle ekspeditioner afstemmes, således at handlen forløber så enkelt og omkostningsbesparende som muligt. Vi vil endvidere sørge for berigtigelse af gældsøvertagelse og andre registreringer af ejerskifte hos relevante myndigheder og institutioner. Vi påser, at du får et endeligt anmærkningsfrit skøde, og at sælger modtager det korrekte provenu af handlen. Når vores ekspedition

af dokumenterne er tilendebragt, sender vi disse til rette vedkommende. Såfremt mægler eller sælgers advokat berigtiger, påser vi, at berigtigelsen foretages fornødent.

12. LEJEKONTRAKT, BOLIGSIKRING OG SKATTEFORHOLD (KUN VED FORÆLDREKØB)

Vi rådgiver om, hvilken leje du kan opkræve over for dit barn, betydningen af fastsættelsen af den konkrete leje i relation til dit skatteforhold samt dit barns mulighed for boligsikring. Vi udarbejder endvidere lejekontrakt mellem dig og dit barn. Endelig udarbejder vi beregninger over lejlighedens økonomi efter henholdsvis virksomhedsskatteordningen og kapitalafkastordningen og drøfter forskellen mellem de nævnte ordninger med dig, og hvilken ordning du bør vælge.

Ansvarsfraskrivelse:

Vores forslag til lejens størrelse er baseret på et skøn ud fra vores vurdering af, hvad skattevæsenet vil acceptere, men vi kan ikke udelukke, at skattevæsenet forhøjer lejen skønsmæssigt, hvorved din skattemæssige situation ændres, således at din skattepligtige indkomst forhøjes. Vi fraskriver os ansvaret her for.

13. EVENTUELLE MANGLER VED EJENDOMMEN

Hvis du umiddelbart efter din overtagelse af boligen konstaterer mangler ved ejendommen, rådgiver vi dig om din retsstilling over for sælger i denne henseende. Vi forestår endvidere en eventuel indledende korrespondance med sælger om manglerne. En egentlig tvist om mangler er ikke omfattet af denne rådgivningsaftale. Vores eventuelle bistand vedrørende en sådan tvist aftales særskilt. Ofte vil tvisten være dækket af en eventuel retshjælpsforsikring under din indboforsikring eller husforsikring.

14. DIVERSE

Vores rådgivning/sagsbehandling omfatter endvidere sædvanlige ekspeditioner af mindre omfang, som ikke måtte være omfattet af de ovenfor anførte punkter. Det kan fx være indhentelse af tilladelse til dit køb af ejendommen fra justitsministeriet, hvis du ikke umiddelbart opfylder betingelserne for køb af fast ejendom i Danmark (fx hvis du ikke er dansk statsborger og ikke har permanent opholdstilladelse). Hvis vi mener, at en opgave/ekspedition/rådgivning ikke er omfattet af rådgivningsaftalen, siger vi dette til dig, før vi går i gang med opgaven, således at du ikke modtager uventede ekstraregninger fra os.

15. INDGÅELSE AF ENTREPRISEAFTALE

Vi gennemgår det af entreprenøren udarbejdede udkast til entrepriseaftale og udarbejder forslag til tillæg her til, såfremt vi finder det nødvendigt. Vi forestår endvidere eventuel forhandling med entreprenøren.

16. UDARBEJDELSE AF TESTAMENTE

En indledende rådgivning om nødvendigheden af oprettelse af testamente er omfattet af punkt 1. Hvis du har valgt punkt 16, rådgiver vi mere dybdegående om arveretlige forhold, ligesom vi udarbejder et testamente efter dine individuelle behov.

17. UDARBEJDELSE AF UNIVERSALTESTAMENTE

En indledende rådgivning om nødvendigheden af oprettelse af testamente er omfattet af punkt 1. Hvis du har valgt punkt 17, udarbejder vi et standardtestamente til dig, hvorved du som ugifte samlevende uden særbørn indsætter hverandre som universalarvinger.

18. UDARBEJDELSE AF ÆGTEPAGT

En almindelig orientering om eventuel oprettelse af ægtepagt er omfattet af punkt 1. Hvis du har valgt punkt 18, rådgiver vi mere dybdegående om betydningen af en ægtepagt, ligesom vi udarbejder en ægtepagt efter dine individuelle behov og foranlediger denne tinglyst.

19. UDARBEJDELSE AF SAMEJEVERENSKOMST

En almindelig orientering om eventuel oprettelse af samejeoverenskomst er omfattet af punkt 1. Hvis du har valgt punkt 19, rådgiver vi mere dybdegående om oprettelse og indholdet af en samejeoverenskomst, ligesom vi udarbejder en samejeoverenskomst efter dine individuelle behov og foranlediger denne tinglyst, hvis dette er nødvendigt.

20. KONTAKT MED OS UNDERVEJS

Der er ingen begrænsning på det antal møder eller den telefonkontakt eller anden kontakt, du kan have med os undervejs i forløbet.

21. NO BUY-NO BILL-SIKKERHED

Hvis en handel ikke gennemføres uanset årsag, skal du ikke betale vort salær. Det gælder fx, hvis du ikke opnår den nødvendige finansiering, eller hvis sælger ikke accepterer dit tilbud. No-buy-no-bill sikkerheden gælder, uanset hvor meget arbejde vi udført på en sag. Dette gælder dog ikke salær for eventuel besigtigelse, som skal betales, uanset om handelen gennemføres eller ej.

22. BETALINGSVILKÅR

Vores betalingsbetingelser er 5 dage fra fakturadato. Faktura fremsendes sammen med skøde til underskrift, idet vi over for ejendomsmægleren skal indestå for, at handelsomkostningerne (registreringsafgift og vores salær) er indbetalt til os, inden sælger underskriver skødet. Ved entrepriseaftaler fremsendes faktura dog, når entrepriseaftalen er indgået. Eventuelle nødvendige udlæg afholdes kun efter aftale med dig. Hvis vi mener, at du undervejs i forløbet beder os om at udføre en opgave, som ikke er omfattet af rådgivningsaftalen, siger vi dette til dig, før vi går i gang med opgaven. Du vil således ikke modtage en uforudset ekstraregning fra os. Hvis du efterfølgende beder os udføre en eller flere af de på side 2 anførte prissatte ydelser, skal du dog betale her for, selv om vi ikke har gjort dig specifikt opmærksom her på. Efter sagens afslutning bliver den arkiveret på vores fjernarkiv. Såfremt du efterfølgende har brug for, at vi henter sagen hjem fra fjernarkiv, skal du betale de hermed forbundne udlæg (pr. december 2010 kr. 1.000,00).

23. KLAGEMULIGHED OG ANDET

Hvis du ikke er tilfreds med vores rådgivning eller sagsbehandling enten undervejs i forløbet eller efterfølgende og ikke ønsker at drøfte dette med sagsbehandleren, er du velkommen til at kontakte advokat Peter Vilsøe her om på tlf.nr. 70 27 17 07, direkte tlf.nr. 33 48 90 65 eller e-mail: pv@vilsoe.dk. Du kan endvidere klage til Advokatnævnet, Sekretariatet for Advokatsamfundets kredsbestyrelser, Kronprinsessegade 28, 1306 København K, tlf.nr. 33 96 97 98, www.advokatnaevnet.dk.

Vi følger "Ethiske regler for advokaters rådgivning om fast ejendom til forbrugere udarbejdet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Advokatrådet". Du kan rekvirere et eksemplar af reglerne hos os.

I h.t. punkt 3.3.1 i de advokatetiske regler oplyses, at alle advokater hos os er beskikket som advokater af Justitsministeriet og medlem af Advokatsamfundet, og at vi er ansvarsforsikret i Codan Forsikring.

24. PRIS-PRESSER-PAKKEN

Vi forsøger efter nærmere aftale med dig at forhandle et prisnedslag på en konkret ejendom. Vores salær her for udgør kr. 10.000 incl. moms, dog maksimalt 20 % af nedslaget, som kun skal betales, hvis du køber ejendommen. Du er ikke forpligtet til at købe ejendommen, selv om vi har forhandlet et prisnedslag igennem.