

Sag 94500011246

**Enekommissionsaftale**  
**vedrørende salg af**  
**Ægirsvej 4, 3400 Hillerød**

Mellem undertegnede ejer af ejendommen

"Opdragsgiver"

Hillerød Varme A/S

CVR-nr. 31592488

og

Hillerød Vand A/S

CVR-nr. 31592496

og

Hillerød Spildevand A/S

CVR-nr. 31592534

og

Hillerød Affaldshåndtering A/S

CVR-nr. 31592593

Ægirsvej 4

3400 Hillerød

og undertegnede

danbolig Erhverv Johnny Hallas ("DBE")

Helsingørsgade 41A

3400 Hillerød

er d.d. indgået følgende enekommissionsaftale

§ 1.

**Indledning**

Nærværende enekommissionsaftale er indgået med det formål at sælge ejendommen matr. nr. 1 gx, Trollesminde, Hillerød Jorder, beliggende Ægirsvej 4, 3400 Hillerød.

Ejendommen udbydes til salg for kr. 11.000.000,- kontant.

DBE har vurderet ejendommen til kr. 9,5 – 10.000.000,- kontant.

## § 2.

### **DBE's arbejdsopgaver**

DBE udarbejder salgsprospekt samt udfærdiger i øvrigt alt relevant materiale til brug for salgsarbejdet, ligesom DBE tilrettelægger og forestår den nødvendige markedsføring. Markedsføringen kan omfatte alle eller udvalgte dele af følgende tiltag: Registrering på hjemmeside og i erhvervsmæglerens fælles database "Ejendomstorvet", annoncering i dag- og fagblade, skiltning, direct mail, telemarketing samt annoncering i egne publikationer.

Købsaftale udfærdiges af DBE.

DBE informerer løbende og efter behov om salgsbestræbelserne.

## § 3.

### **Vederlag**

Opdragsgiver betaler et salgssalær på 2,15 % ekskl. moms af salgsprisen. Salæret betales, uanset om køberen er anvist fra anden side, herunder fra Opdragsgiver.

Alle salærer/honorarer tillægges moms.

Udgifter til dokumentation (tingbogsoplysninger, ejendomsdatarapport, tegninger m.v.) afholdes af Opdragsgiver efter regning. Beløbet forventes ikke at overstige kr. 1.000 ekskl. moms.

Fotografering udført af professionel fotograf kr. 2.250 ekskl. moms.

For optagelse på hjemmeside og "Ejendomstorvet" betales kr. 4.000 ekskl. moms samt kr. 3.000 ekskl. moms for udfærdigelse af prospekt og trykning heraf.

Betalingsbetingelser: Netto kontant.

## § 4.

### **Markedsføring**

Omkostninger til markedsføring afholdes af Opdragsgiver efter regning. Budget herfor andrager ca. kr. 10.000 gennemsnitligt pr. mdr. ekskl. moms. Markedsføring vil bestå af henholdsvis annoncering i lokale medier samt online banner annoncering. Inden markedsføring igangsættes fremsendes budget til godkendelse. Herudover er der afsat kr. 10.000 ekskl. moms til skiltning. Beløbet må ikke overskrides uden forudgående aftale med Opdragsgiver. Vilkår for skiltning jf. bilag vedhæftet nærværende enekommissionsaftale.

Udgifter til direct mail og lignende (porto, eksternt trykproduktion, layout) opkræves separat.

DBE er berettiget til løbende opkrævning af udlæg.

§ 5.

#### **Varighed**

Nærværende enekommissionsaftale er for begge parter uopsigelig i 6 måneder fra Opdragsgivers dato for underskrift. Opsigelsesvarslet er 1 måned og aftalen kan opsiges til udgangen af kalendermåneden.

§ 6.

#### **Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser og ansvar**

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelse, version 06.18, er gældende for nærværende enekommissionsaftale. En kopi heraf er vedlagt. I tilfælde af uoverensstemmelse har bestemmelserne i nærværende enekommissionsaftale forrang.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er DBE omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb DBE's ansvar er begrænset til.

#### **Legitimation**

Opdragsgiver er gjort opmærksom på, at DBE i henhold til lovbekendtgørelse nr. 806 af 6. august 2009 om forbyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve, at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år. De bedes ved returnering af nærværende enekommissionsaftale medsende kopi af kørekort eller pas og kopi af sygesikringsbevis.

#### **Videregivelse og behandling af oplysninger**

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

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

### Ejendommens prioritering

Opdragsgiver gøres opmærksom på, at såfremt der i formidlingsaftalens løbetid foretages ændring i ejendommens prioritering, er sælger forpligtet til at give ejendomsmægleren meddelelse herom.

### Eventuel uudnyttet tinglysningsafgift

Opdragsgiver gøres opmærksom på, at opdragsgiver i henhold til købsaftalen er pligtig til at give køber alle relevante oplysninger vedrørende reduktion af tinglysningsafgift. Ved pantebrev (ejerpantebrev undtaget) tinglyst efter den 1. juli 2007, kan der på pantebrevet være noteret en afgiftsfritagelse, som kan anvendes som besparelse ved en senere tinglysning af pantebrev på ejendommen. Opdragsgiver er derfor pligtig til at give ejendomsmægleren oplysning om, hvorvidt opdragsgiver på sine pantebrev har en sådan uudnyttet afgiftsfritagelse noteret.

### Andet

Sælger gøres opmærksom på, at i forbindelse med formidlingen af salget af nærværende ejendom vil oplysningerne blive videregivet til potentielle købere samt disses rådgivere. Sælger giver ved sin underskrift på nærværende aftale sit udtrykkelige samtykke til, at ejendomsmægleren kan indhente og videregive, herunder offentliggøre, samtlige oplysninger i Ejendomsdatarapporten.

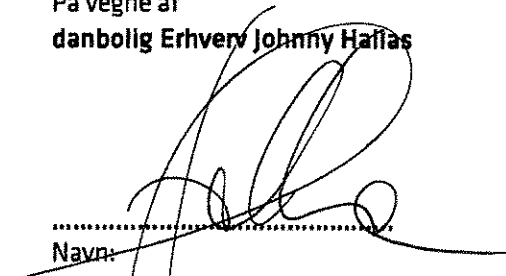
Der gøres opmærksom på, at ejendommen kan være omfattet af reglerne om energimærkning. Ved salg af ejendommen skal der i givet fald foreligge en energimærkning for ejendommen eller den pågældende enhed, førend Mægler må markedsføre ejendommen - dette gælder både online- og offlineannoncering. Det påhviler i følge loven ejer at sørge for, at køber inden købsaftalen indgås, har fået udleveret energimærkning på ejendommen. Reglerne er ufravigelige, og det er i følge loven forbundet med bødestraf at overtræde ovennævnte. Mægler foreslår derfor, at Opdragsgiver straks bestiller energimærkning på ejendommen, såfremt der ikke foreligger et gyldigt energimærke.

---oo00oo---

Hillerød, den 24. 10. 2018  
På vegne af Opdragsgiver

  
.....  
Navn:

Hillerød, den 26/10. 2018  
På vegne af  
danbolig Erhverv Johnny Haffas

  
.....  
Navn:

# Standardbestemmelser - Erhverv

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerytelser vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og konsulentopgaver.

## 1. Standardbestemmelsernes gyldighed

- 1.1 Standardbestemmelserne finder anvendelse for aftaler om erhvervsejendomsmæglerytelser, som ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og som er overgivet til et ejendomsmæglerfirma (i det følgende betegnet som MDE), der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), når opdragsgiver har fået overgivet et eksemplar af disse, og når dette fremgår af aftalens ordlyd.
- 1.2 Såfremt ikke andet fremgår af opdragsaftalen er standardbestemmelserne gældende. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem indholdet af en skriftlig opdragsaftale og en eller flere af nærværende standardbestemmelseres paragraffer, betragtes indholdet af den skriftlige opdragsaftale, som er indgået mellem parterne, som værende gældende.
- 1.3 MDE har ansvaret for, at der ikke er tvivl om opdragets omfang, objektets identitet, opdragsgiverens identitet, de aftalte honorarsatser samt ikrafttrædelsestidspunkt, såfremt dette afviger fra aftaletidspunktet.

## 2. Fuldmagt fra opdragsgiver

- 2.1 MDE har fuldmagt til hos relevante offentlige myndigheder, finansieringsinstitutter, forsikringsselskaber, revisorer, advokater m.v. at indhente fornødne oplysninger, herunder pantnumre og kontrolkoder, og dokumentation for nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forhold vedrørende objektet/opgaven.

## 3. Dokumentations- og markedsføringsomkostninger

- 3.1 Opdragsgiver afholder MDE's udlæg til indhentelse af nødvendig dokumentation.
- 3.2 Opdragsgiver refunderer tillige løbende udgifter til aftalt markedsføring.
- 3.3 Opdragsgiver refunderer endvidere udgifter til andre særlige markedsføringstiltag i det omfang, det fremgår af opdragsaftalen.
- 3.4 Såfremt der er aftalt et maksimumbeløb vedrørende ovennævnte udgifter, skal dette fremgå af opdragsaftalen.
- 3.5 Eventuel annoncerabat/-provision, afhængig af MDE's samlede årlige annonceringsmængde, samt eventuel bureau-provision, tilfalder MDE.

## 4. Parternes forpligtelser i aftaleperioden

- 4.1 MDE er forpligtet til at arbejde for opdragets udførelse på bedst mulig måde, herunder at indhente alle relevante oplysninger fra såvel opdragsgiver som myndigheder. Alt efter opgavens art forestår MDE endvidere:
  - udarbejdelse af prospektmateriale
  - annoncering i aviser, salgskataloger m.v.
  - skiltning og forevisning m.v. udarbejdelse af overdragelsesdokument som f.eks. lejeaftale, slutseddel eller købekontrakt
  - ydelse af fornøden bistand til opdragsgiver i forbindelse med opdragets gennemførelse og ejendommens overdragelse i øvrigt.

- 4.2 MDE har tavshedspligt om opdragsgivers interne forhold. Han er således ikke berettiget ved udstedelse af pressemeddelelser eller på anden måde at videregive oplysninger om sælgers eller købers forhold.

- 4.3 MDE må ikke have anden personlig eller økonomisk interesse i objektet/opdraget end udførelsen af det hverv, som fremgår af opdragsaftalen.

- 4.4 Opdragsgiver er forpligtet til, såvel ved opdragets påbegyndelse som løbende, at oplyse MDE om alle relevante og aktuelle forhold. Det er ikke tilladt opdragsgiver uden forudgående skriftlig aftale med MDE at mangfoldiggøre det af MDE udarbejdede udbudsmateriale.

- 4.5 Opdragsgiver opfordres til hos egen revisor, advokat, pengeinstitut e.l. at få foretaget fornødne egne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger vedrørende objektet/opdraget. MDE's rådgivning omfatter således ikke skattemæssige forhold.

## 5. Honorar/vederlag til MDE

- 5.1 Vurderings- og konsulentopgaver honoreres af opdragsgiver i forhold til objektets værdi, opdragets kompleksitet, kravet til specialviden samt MDE's tidsforbrug, medmindre anden konkret honoraraftale er indgået i opdragsaftalen.

- 5.2 Udarbejdelse af salgs-, leje- og projektudbudsforslag, der ikke inden 30 dage efter forslaget præsenteration for opdragsgiver fører til indgåelse af særskilt opdragsaftale med MDE, honoreres af opdragsgiver i overensstemmelse med særskilt forud indgået aftale herom.

Såfremt materialet efterfølgende anvendes af opdragsgiver eller andre uden forudgående skriftlig aftale med MDE, er MDE berettiget til at kræve salær, selv om der eventuelt måtte være betalt arbejdsvederlag til MDE for selve udarbejdelsen af materialet.

- 5.3 Ved salg af fast ejendom/indgåelse af overdragelsesaftale, beregnes honoraret af den samlede nominelle overdragelses-sum for ejendommen.

- 5.4 Ved salg af virksomhed, afståelse af lejerettigheder m.v. beregnes honoraret af det samlede vederlag i henhold til overdragelsesaftalen, herunder fast ejendom, goodwill, inventar, varelager samt evt. indretnings- og lejemålsrettigheder m.v.

- 5.5 Ved hel eller delvis udlejning af objektet beregnes udlejningshonoraret af basislejen med tillæg af driftsudgifter (dog ekskl. energiforbrug) for hver lejekontrakt. Der ses ved honorarberegningen bort fra evt. introduktions- eller andre lejrabatter.

- 5.6 Finansiering, som foretages med MDE's bistand, herunder ansøgning om optagelse af ejerskiftelån og evt. efterfinansiering, honoreres i overensstemmelse med særskilt prisliste. Såfremt MDE forestår formidling af evt. efterfinansiering eller salg af eventuelle sælgerpantebreve, er MDE berettiget til særskilt formidlingsprovision for dette arbejde.

- 5.7 Ved udlejning/salg/overdragelse af objektet i aftaleperioden er MDE berettiget til fuldt honorar, uanset hvem, der har udarbejdet overdragelsesaftale/kontrakt. Ligestillet med salg eller overdragelse af objektet betragtes overdragelse af bestemmende aktie-/andpartsmajoritet i det selskab, der måtte eje objektet.
- 5.8 Såfremt MDE fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de aftalte udbudsvilkår tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, selv om opdragsgiver undlader at acceptere tilbudet. Honoraret forfalder til betaling ved opdragsgivers afslag på accept. Opdragsaftalen betragtes i sådanne tilfælde som opsagt af opdragsgiver.
- 5.9 Indgås der inden 6 måneder efter aftalens ophør en aftale om overdragelse/udlejning af objektet til et kundeemne, som MDE har anvist objektet til, eller som MDE har ført forhandlinger med i kontraktperioden, tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, som om aftalen var indgået i aftaleperioden. Kundeemnet skal fremgå af en af MDE efter aftalens ophør udarbejdet liste over maksimalt 5 kundeemner, der fremsendes til opdragsgiver senest 14 dage efter aftalens ophør.
- Er en fysisk person angivet som kundeemne på listen, omfatter kundeemnet også juridiske personer med tilknytning til den fysiske person. Tilknytning er f.eks. direkte eller indirekte ejerskab af den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet. Tilknytning er også, når den fysiske person på listen er rådgiver/formidler for den juridiske person som indgår aftale om køb/leje af objektet, eller når den fysiske person via en anden juridisk person er rådgiver/formidler for den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet.
- Er en juridisk person angivet som kundeemne på listen, omfatter kundeemnet også andre juridiske personer med tilknytning til kundeemnet. Tilknytning er f.eks. koncernforbundne selskaber, som indgår aftale om køb/leje af objektet. Tilknytning er også, når den juridiske person på listen er rådgiver/formidler for den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet.

## 6. Opdragsaftalens opsigelse

- 6.1 Aftalen løber indtil den skriftligt opsiges af en af parterne. Opsigelse kan til enhver tid ske med 30 dages skriftligt varsel. Opsiges aftalen af opdragsgiver indenfor de første 6 måneder fra opdragets påbegyndelse, tilkommer der ved opsigelsen MDE et arbejdsvederlag på 25 % af det honorar, som opdragsgiver skulle have betalt, såfremt opdraget var blevet løst af MDE i aftaleperioden på de aftalte udbudsvilkår.

## 7. Betalingsbetingelser og merværdiafgift

- 7.1 Løbende omkostninger, herunder dokumentations- og markedsføringsomkostninger m.v. betales efter påkrav ifølge opgørelse. Honorar og evt. andre tilgodehavender betales dog senest ved indgåelse af juridisk bindende aftale mellem opdragsgiver og den kontraktspartner, der er fremskaffet ved MDE's hjælp, ved vurderings- eller konsulentopgavens gennemførelse eller ved opdragsaftalens ophør. Momspligtige ydelser tillægges den til enhver tid gældende merværdiafgift.
- 7.2 De opkrævede beløb kan af opdragsgiver betales rentefrit indenfor 8 dage fra fakturadato, hvorefter der tillægges renter efter rentelovens bestemmelser indtil betaling finder sted.

## 8. Øvrige forhold

- 8.1 MDE er igennem Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) omfattet af de kollektive ansvarsforsikrings- og øvrige sikkerhedsstillelsesbestemmelser, der fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings vedtægter og Dansk Ejendomsmæglerforenings Erstatningsfonds vedtægter.
- 8.2 Eventuelle retstvister mellem opdragsgiver og MDE afgøres med MDE's hjemsted som værneting.
- 8.3 MDE er berettiget til at afstå samtlige sine rettigheder ifølge opdragsaftalen ved hel eller delvis overdragelse af ejendomsmæglervirksomheden, herunder også ved partneroptagelse, fusion, selskabsdannelse, generationsskifte e.l.
- 8.4 I henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme (hvidvaskloven) har MDE pligt til at gennemføre kundekendelsesprocedure, herunder indhente og kontrollere identitetsoplysninger (navn, personnummer m.v.) for fysiske personer og juridiske personers reelle ejere, når der etableres en forretningsforbindelse og på andre tidspunkter i kundeforholdet. MDE har herudover en underretningspligt, som betyder at personoplysninger indhentet som led i kundekendelsesproceduren kan blive videregivet til offentlige myndigheder. MDE opbevarer personoplysninger indhentet for opfyldelse af hvidvasklovens forpligtelser i 5 år efter forretningsforbindelsens ophør. Opdragsgiver er forpligtet til at udlevere de oplysninger og den dokumentation, som er påkrævet, for at MDE kan opfylde sine forpligtelser i henhold til hvidvaskloven.
- 8.5 Opdragsgiver gøres opmærksom på, at såfremt erhvervs-ejendommen(objektet) er omfattet af kravet om energimærkning, skal objektet annonceres med angivelse af energimærkningskarakter. For de omfattende ejendomme er det et lovkrav, at opdragsgiver skal udlevere energimærkning til MDE forinden objektet annonceres jf. Energimærkningsloven § 8b.

## Lejevilkår for skilte

I nedenstående uddybning af lejevilkår for skilte betegnes sælger eller udlejer, som har indgået nuværende formidlingsaftale, som "kunden".

Omkostninger til leje af skilt herunder opsætning/nedtagning betales af kunden. Den aftalte pris for leje af skilt fremgår af formidlingsaftalen. Desuden gælder følgende vilkår:

- Reklamedugen er spændt op i en aluminiumsreklameramme fra alle fire sider, hvilken bliver skræddersyet til formålet.
- Aluminiumsrammen forbliver skilteleverandørens ejendom og "udlejes" i maksimalt 1 år fra montering med mindre andet er aftalt.
- Der er ikke medtaget omkostninger for belysning i nærværende tilbud.
- Forsinkelse af montering eller nedtagning, der opstår uden for udlejers eller montørens regi, vil blive viderefaktureret på basis af efterkalkulation.
- Dato for montering og nedtagning af reklameprojektet kan blive ændret som følge af vejsituationen.
- Såfremt kunden ønsker at ændre skiltets placering til en anden end den aftalte, bærer kunden selv den økonomiske omkostning herfor.
- Kunden arrangerer selv eventuelt stormforsikring, ligesom omkostninger for reetablering af bortkommen eller ødelagte reklameduge (sfa. tyveri, hærværk, storme eller naturkatastrofer) påhviler køber.
- Er det nødvendigt at bore i vægge, vil skiltemontøren som udgangspunkt søge at bore i fugerne.
- Kunden bekoster selv evt. reetablering af ejendommens facade mv. efter nedtagning af skilt.
- Prisen på det lejede skilt forudsætter frie adgangs- og monteringsforhold på ejendommen.