

Rådgivningsaftale – salg af bolig

Vedrørende ejendommen beliggende: *

*

Klient/sælger: *

Dato:

INDHOLD:

1.0	Opgavens omfang og pris	2
2.0	BoligAssistancens ydelser	3
3.0	Boligrådgivning ved salg	3
4.0	Boligassistancens uddybende oplysning om de enkelte ydelser	3
4.1	<i>SælgerService –</i>	3
4.1.1.	<i>Før salget</i>	3
4.1.2.	<i>Under salgsforhandlingerne</i>	3
4.1.3.	<i>Efter salget</i>	4
5.0	SælgSelvRådgivning	4
5.1	<i>Under salgsforhandlingerne</i>	4
5.2	<i>Efter salget</i>	4
6.0	Sælg-og KøbSelvService	5
6.1	<i>Handlens berigtigelse</i>	5
7.0	Aftalens varighed	5
8.0	Honorar og betaling	5
8.1	<i>Betalingsvilkår</i>	6
8.2	<i>Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.:</i>	6
8.3	<i>BoligAssistancens bistand v/finansiering/prioritering:</i>	6
8.4	<i>Diverse</i>	6
9.0	Dokumentation	6
10.0	KLIEN TKONTI	6
11.0	Klagemulighed	6
12.0	Fuldmagt	6
13.0	Kontakt med os undervejs	7

1.0 OPGAVERNS OMFANG OG PRIS

Den i henhold til nærværende aftale omfattede sælgerrådgivning omfatter nedenstående afkrydsede punkter (alle anførte priser er inklusive moms men er eksklusive offentlige afgifter og udgifter til indhentning af nødvendig dokumentation – se afsnit herom):

- **SælgerService** - Rådgivning m.v. af sælger, som sælger via ejendomsmægler, og som ønsker uvildig rådgivning. **kr. xxxx**
- **SælgSelvRådgivning** - Rådgivning m.v. til sælger, som endnu ikke selv har fundet en køber til sin ejerbolig. **BoligAssistancen** udfærdiger alle salgsdokumenterne til brug for sælgers eget salg af boligen uden involvering af ejendomsmægler. Sælger står for annoncering, selve salgsprocessen, fremvisning m.v. **kr. xxx**
- **Sælg-og KøbSelvService** - Sælger og køber har selv fundet hinanden, og **BoligAssistancen** skal varetage "papirarbejdet" for sælger, medens køber er repræsenteret ved egen rådgiver. **kr. xxx**

BoligAssistancen honorar for ovennævnte i forbindelse med nærværende aftale omhandlede rådgivning/sagsbehandling andrager i alt **Kr. * -** inklusive moms.

Klient/sælger:

Navn:	*		
Adr.:	*		
Telefon:		Mobil:	Arbejde:
E-mail:			

Ved sin underskrift af nærværende aftale erklærer køber at have læst og accepteret de nedenstående uddybende oplysninger om de for nærværende aftale gældende ydelser.

Dato:

.....
Klient/sælgers underskrift og datering

Dato:
 For **NBC Gruppen**

Underskrift Boligkonsulent xxxxxxxxxxxx

Nærværende aftale består af 7 sider og er udfærdiget med ét eksemplar til hver af parterne.

2.0 BOLIGASSISTANCENS YDELSER

BoligAssistancen tilbyder rådgivning og sagsbehandling indenfor følgende:

1. **SælgerService** - Rådgivning m.v. af sælger, som sælger via ejendomsmægler, og som ønsker uvildig rådgivning.
2. **SælgSelvRådgivning** - Rådgivning m.v. til sælger, som endnu ikke selv har fundet en køber til sin ejerbolig. **BoligAssistancen** udfærdiger alle salgsdokumenterne til brug for sælgers eget salg af boligen uden involvering af ejendomsmægler. Sælger står for annoncering, selve salgsprocessen, fremvisning m.v.
3. **Sælg-og KøbSelvService** - Sælger og køber har selv fundet hinanden, og **BoligAssistancen** skal varetage "papirarbejdet" for sælger, medens køber er repræsenteret ved egen rådgiver.

3.0 BOLIGRÅDGIVNING VED SALG

NBC Gruppen / BoligAssistancen rådgivning ved salg af bolig har som hovedformål at give sælger en uvildig rådgivning, der sikrer at forhandlingerne og gennemførelsen af selve boligsalget og handlen som helhed forløber uden problemer.

I forbindelse med Deres ejendomssalg, som f.eks. parcelhus, ejerlejlighed, sommerhus, anpartslejlighed eller anden form for ejendom, rådgiver vi Dem om følgende, idet vi dog ikke påtager os formidling af ejendomssalg i form af en formidlingsaftale, som den De kan indgå med statsautoriserede ejendomsmæglere eller Advokater.

BoligAssistancen har investeret i markedets mest moderne systemprogrammer til udarbejdelse af salgsbudgetter, salgsopstillinger og købsaftaler på autoriserede blanketter.

Vi er online med såvel Realkreditnettet som Domstolenes Tingbøger og kan indhente restgældsoplysninger og Tingbogsoplysninger online med henblik på simulering og beregning af optimale brutto- og nettoydelse i forhold til forskellige priser og udbetalinger.

BoligAssistancen beregner alternative finansieringsforslag og kan assistere Dem i at bestille og fremskaffe tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringstilbud, energimærke samt finansieringstilbud på ejerskiftelån og sælgerpantebreve.

4.0 BOLIGASSISTANCENS UDDYBENDE OPLYSNING OM DE ENKELTE YDELSER

BoligAssistancen SælgerRådgivning er således opdelt i følgende tre moduler:

- a) **SælgerService** - Rådgivning m.v. af sælger, som sælger via ejendomsmægler, og som ønsker uvildig rådgivning.
- b) **SælgSelvRådgivning** - Rådgivning m.v. til sælger, som endnu ikke selv har fundet en køber til sin ejerbolig. **BoligAssistancen** udfærdiger alle salgsdokumenterne til brug for sælgers eget salg af boligen uden involvering af ejendomsmægler. Sælger står for annoncering, selve salgsprocessen, fremvisning m.v.
- c) **Sælg-og KøbSelvService** - Sælger og køber har selv fundet hinanden, og **BoligAssistancen** skal varetage "papirarbejdet" for sælger, medens køber er repræsenteret ved egen rådgiver.

4.1 SÆLGERSERVICE –

Såfremt De ønsker at sælge gennem statsautoriseret ejendomsmægler, kan vi tilbyde Dem rådgivning om indgåelse af formidlingsaftalen, herunder honorarets størrelse, ligesom vi tilbyder at være kontakttled til ejendomsmægleren under salgsperioden.

Modulet omfatter vor assistance under tilrettelæggelse og gennemførelse af salget m.v., dvs. før salget, under salgsforhandlingerne og

4.1.1 Før salget

Gennemgang af formidlings/ kommissionsaftale og mæglerens vurdering, herunder rådgivning i forbindelse med valg mellem flere vurderinger.

Tilstandsrapport og ejerskifteforsikringstilbud, herunder rådgivning om betydningen heraf, set fra sælgers side.

Eventuelle mangler, herunder afklaring af hvilke oplysninger, der skal afgives overfor den bygningsagkyndige, ejendomsmægleren og køber i forbindelse med sælgers loyale oplysningspligt.

4.1.2 Under salgsforhandlingerne

- Forhandling af salgsvilkårene, herunder kontakt til mægleren, deltagelse i prisforhandlingerne, sikring af den gunstigst mulige formulering af specielle vilkår m.v.
- Sikre at sælger opnår det økonomisk bedst mulige resultat.
- Økonomien i handlen, herunder de forhold, der påvirker prissætningen på den konkrete ejendom.

- Fortrydelsesret, herunder rådgivning om betydningen af at køber har fortrydelsesret.
- Mangler, herunder sikring af at de relevante oplysninger afgives overfor køber, således at sælger ikke kan mødes med økonomiske eller andre krav fra køber efter handlens indgåelse.
- Kurssikring, herunder rådgivning om sælgers mulighed for kurssikring og indfrielse af lån, der ikke skal overtages af køber.

4.1.3. Efter salget

- Skøde og øvrige aftaledokumenter gennemgås.
- Sælgerpantebrevet sikres ekspederet hurtigt.
- Gældsovertagelser sikres ekspederet, således at sælger frigøres.
- Refusionsopgørelse gennemgås.
- Sikring af en betryggende gennemførelse af handlen, herunder at ekspeditionerne gennemføres hurtigst muligt, således at sælgers provenu kan frigives, straks det er muligt.

5.0 SÆLGSELVRÅDGIVNING

Ønsker De selv at sælge Deres bolig og har endnu ikke selv fundet en køber, kan **BoligAssistancen** rådgive og assistere Dem i salgets gennemførelse.

Dette modul omfatter og forudsætter følgende:

- **BoligAssistancen** udfærdiger alle salgsdokumenterne til brug for sælgers eget salg af boligen uden involvering af ejendomsmægler.
- Sælger står for annoncering, selve salgsprocessen, fremvisning m.v.

I dette modul er indbefattet, at vi bl.a.:

- Udarbejder alternative og endelig salgsopstilling samt købsaftale på autoriserede blanketter
- beregner ejerskiftelånet og sælgerpantebrevets størrelse og ydelser
- bistår ved sælgers fremskaffelse af tilstandsrapport, ejerskiftforsikringstilbud, energimærke og husforsikringstilbud
- bistår ved sælgers fremskaffelse af alle øvrige fornødne dokumenter om ejendommen
- Beregning og udarbejdelse af salgsopstilling og købsaftale.
- Vi bistår ved sælgers fremskaffelse Tilstandsrapport og ejerskiftforsikringstilbud, herunder rådgivning om betydningen heraf, set fra sælgers side.
- Eventuelle mangler, herunder afklaring af hvilke oplysninger, der skal afgives overfor den bygnings sagkyndige og køber i forbindelse med sælgers loyale oplysningspligt.
- Vi fremskaffer af alle øvrige fornødne dokumenter om ejendommen, herunder kommunalt oplysningsskema, tingbogsattest m.v.
- Vi bistår med råd og vejledning ved sælgers indrykning af annoncer i trykte medier og/eller via internettet.

5.1 UNDER SALGSFORHANDLINGERNE

- Forhandling af salgsvilkårene, herunder kontakt til køber/købers rådgiver, prisforhandlinger, sikring af den gunstigst mulige formulering af specielle vilkår m.v.
- Sikre at sælger opnår det økonomisk bedst mulige resultat.
- Økonomien i handlen, herunder de forhold, der påvirker prissætningen på den konkrete ejendom.
- Fortrydelsesret, herunder rådgivning om betydningen af at køber har fortrydelsesret.
- Mangler, herunder sikring af at de relevante oplysninger afgives overfor køber, således at sælger ikke kan mødes med økonomiske eller andre krav fra køber efter handlens indgåelse.
- Kurssikring, herunder rådgivning om sælgers mulighed for kurssikring og indfrielse af lån, der ikke skal overtages af køber.

5.2 EFTER SALGET

- Koordination af handlens berigtigelse med købers rådgiver/advokat
- Gennemgang af købers udkast til skøde og øvrige aftaledokumenter.

- Sælgerpantebrevet sikres ekspederet hurtigt.
- Gældsovertagelser sikres ekspederet, således at sælger frigøres.
- Refusionsopgørelse gennemgås.
- Sikring af en betryggende gennemførelse af handlen, herunder at ekspeditionerne gennemføres hurtigst muligt, således at sælgers provenu kan frigives, straks det er muligt.

6.0 SÆLG-OG KØBSELVSERVICE

Sælger og køber har selv fundet hinanden, og **BoligAssistancen** skal varetage "papirarbejdet" for sælger, medens køber er repræsenteret ved egen rådgiver.

Dette modul omfatter og forudsætter følgende:

- **BoligAssistancen** udfærdiger alle salgsdokumenterne til brug for sælgers eget salg af boligen uden involvering af ejendomsmægler.
- Sælger står selve salgsprocessen, fremvisning m.v.

I dette modul er indbefattet at vi bl.a.:

- Udarbejder endelig salgssopstilling samt købsaftale på autoriserede blanketter
- beregner ejerskiftelånet og sælgerpantebrevets størrelse og ydelser
- bistår ved sælgers fremskaffelse af tilstandsrapport, ejerskiftforsikringstilbud, energimærke og husforsikringstilbud
- bistår ved sælgers fremskaffelse af alle øvrige fornødne dokumenter om ejendommen
- Beregning og udarbejdelse af salgssopstilling og købsaftale.
- Vi bistår ved sælgers fremskaffelse Tilstandsrapport og ejerskiftforsikringstilbud, herunder rådgivning om betydningen heraf, set fra sælgers side.
- Eventuelle mangler, herunder afklaring af hvilke oplysninger, der skal afgives overfor den bygnings sagkyndige og køber i forbindelse med sælgers loyale oplysningspligt.
- Vi bistår ved sælgers fremskaffelse af alle øvrige fornødne dokumenter om ejendommen, herunder kommunalt oplysningsskema, tingbogsattest m.v.
- Vi bistår med råd og vejledning ved færdig forhandling af handlen.
- Vi sikrer at sælger opnår det økonomisk bedst mulige resultat.
- Fortrydelsesret, herunder rådgivning om betydningen af at køber har fortrydelsesret.
- Mangler, herunder sikring af at de relevante oplysninger afgives overfor køber, således at sælger ikke kan mødes med økonomiske eller andre krav fra køber efter handlens indgåelse.
- Kurssikring, herunder rådgivning om sælgers mulighed for kurssikring og indfrielse af lån, der ikke skal overtages af køber.

6.1 HANDLENS BERIGTIGELSE

- Koordination af handlens berigtigelse med købers rådgiver/advokat
- Gennemgang af købers udkast til skøde og øvrige aftaledokumenter.
- Sælgerpantebrevet sikres ekspederet hurtigt.
- Gældsovertagelser sikres ekspederet, således at sælger frigøres.
- Refusionsopgørelse gennemgås.
- Sikring af en betryggende gennemførelse af handlen, herunder at ekspeditionerne gennemføres hurtigst muligt, således at sælgers provenu kan frigives, straks det er muligt.

7.0 AFTALENS VARIGHED

Nærværende aftale omhandler en specifik ydelse, hvorfor aftalen ikke som sådan er omfattet af nogen form for tidsbegrænsning eller varighed. Aftalen kan dog af begge parter opsiges skriftligt uden varsel.

Opsiges aftalen af sælger, betaler denne både dokumentationsomkostninger, udlæg til tredjemand og **BoligAssistancen** honorar, medmindre opsigelsen kan lægges **BoligAssistancen** til last.

8.0 HONORAR OG BETALING

BoligAssistancen honorar for opgavens løsning er aftalt til i alt Kr. xxxx inkl. moms.

Honoraret forfalder til betaling som angivet i næste punkt.

Honoraret er forfaldent uanset, om der indgås købsaftale under opgaveløsningens varighed eller herefter. Det er **BoligAssistancen** og honorarets forfald og betaling uvedkommende, hvorvidt sælger underskriver købstilbud eller ej.

8.1 BETALINGSVILKÅR

Vores betalingsbetingelser består af to grundelementer:

1. Åbnings á conto honorar stort **kr. 2.900,00** inkl. moms ved sagens indledning
2. Resthonorar (dvs. det samlede aftalte honorar minus åbningshonoraret)

Ad 1. Åbningshonoraret er forfaldent til betaling ved sagens indledning.

Ad 2. Resthonoraret forfalder til betaling 3 dage efter Deres modtagelse af endelig købsaftale og medfølgende dokumentation.

Faktura fremsendes sammen med den endelige købsaftale og de for salget af ejendommen øvrige nødvendige dokumenter, som angivet i nærværende aftale.

Hvis vi mener, at De undervejs i forløbet beder os om at udføre en opgave, som ikke er omfattet af nærværende rådgivningsaftale, vil De modtage orientering herom, før vi går i gang med opgaven. De vil således ikke modtage en uforudset ekstraregning fra os. Hvis De efterfølgende beder os udføre en eller flere ydelser som ikke er omfattet af nærværende aftale, skal De således betale her for, forudsat at vi har gjort Dem specifikt opmærksom her på.

8.2 UDLÆG TIL TREDJEMAND FOR ANNONCERING, MARKEDSFØRING MV.:

Ingen, idet sælger selv forestår markedsføringen af ejendommen.

8.3 BOLIGASSISTANCENS BISTAND V/FINANSIERING/PRIORITERING:

Er inkluderet i honoraret.

8.4 DIVERSE

BoligAssistancen rådgivning/sagsbehandling omfatter endvidere sædvanlige ekspeditioner af mindre omfang, som ikke måtte være omfattet af de ovenfor anførte punkter. Hvis vi mener, at en opgave/ekspedition/rådgivning ikke er omfattet af rådgivningsaftalen, modtager De orientering herom, før vi går i gang med opgaven, således at De ikke modtager uventede ekstraregninger fra os.

9.0 DOKUMENTATION

Skønnede udgifter til dokumentationsomkostninger inkl. moms **kr. xxxx**

Betaling forfalder ved sælgers bestilling af de pågældende ydelser eller efter forudgående aftale.

BoligAssistancen indhentelse af nødvendig dokumentation kan omfatte:

- Tingbogsattest, aktudskrifter, kommunalt oplysningsskema, BBR-ejermeddelelse, skatte- og vurderingsattest, ejerlejlighedsskema, , ejerlejlighedskort, matrikelkort, bygningstegninger, tegningsudskrifter, oplysning om ejer- og grundejerforening, pantebrevskopier, restgældsoplysninger og tilbud om ejerskitteforsikring m.v.

Sælger refunderer **BoligAssistancen** udlæg til kostpris for nødvendig dokumentation, dog forudsat at indhentning heraf er udtrykkeligt aftalt på forhånd mellem parterne, og uanset om ejendommen sælges.

10.0 KLIENTKONTI

NBC GRUPPEN / BoligAssistancen påtager sig ikke administration af vore klienters kontante midler eller deponeringer af nogen art i forbindelse med boligrådgivning og assistance ved boligsalg.

Alle de for en ejendomshandel, rådgivet af **BoligAssistancen**, nødvendige økonomiske transaktioner sker direkte mellem køber og sælger samt disses evt. rådgivere, pengeinstitutter samt realkreditinstitutioner.

Udover sags honoraret og evt. godkendte udlæg vil der således ikke bestå noget økonomisk mellemværende mellem Dem og **NBC GRUPPEN / BoligAssistancen**.

11.0 KLAGEMULIGHED

Hvis De ikke er tilfreds med vores rådgivning eller sagsbehandling enten undervejs i forløbet eller efterfølgende og ikke ønsker at drøfte dette med sagsbehandleren, er De velkommen til at kontakte Noël Skaarup på telefon 49 14 91 84.

NBC GRUPPEN / BoligAssistancen er **ikke** et advokatfirma men tilstræber at efterfølge de *"Ethiske regler for advokaters rådgivning om fast ejendom til forbrugere udarbejdet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Advokatrådet"*.

12.0 FULDMAGT

BoligAssistancen gives hermed fuldmagt til at indhente relevante dokumenter og oplysninger om tekniske, juridiske og økonomiske forhold, herunder oplysninger om prioritetsforhold og gældsforhold samt restancer hos realkreditinstitutter, pengeinstitutter og private kreditorer.

Fuldmagten omfatter tillige, at **BoligAssistancen** er berettiget til hos relevante realkreditinstitutter at få oplyst kontrolkoden, med henblik på oplysninger om restgæld, restancer mv., og hos forsyningselskaber at få oplyst om forbrug m.v.

13.0 KONTAKT MED OS UNDERVEJS

Der er ingen begrænsning på den telefonkontakt eller anden kontakt, De kan have med os undervejs i forløbet. De vil undervejs i forløbet modtage kopi af al ind - og udgående korrespondance i sagen med en samtidig løbende orientering via e-mail om status i sagen.

Underskrifter

Dato:

Tiltrædes som sælgers ægtefælle

Sælgers ægtefælle

Cpr.nr.

.....

Dato:

Sælger

Cpr.nr.

.....

