Formidlingsaftale
- om salg

Sagsnr.: 1xx
Adresse: Birketinget xxx, 2300 København S **Dato:** 16.04.2026

Nedenfor anførte sælger(e) og ejendomsmæglervirksomhed har indgået følgende formidlingsaftale om salg.

1. Parterne

	Sælger	**Sælger**
Navn	xxxxx	
Adresse		
	Ejendomsmæglervirksomheden	
Tlf. privat/arb./mobil		
E-mail		
Navn:	xxxxxx	
Cvr-nummer:		
Adresse:		
Tlf.:		
E-mail:		

2. Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Matr. nr.: xx Sundbyvester, København Ejerl.nr.: xx
BFE-nr.: 1xxx
Beliggende: Birketinget xxxx, 2300 København S

3. Ansvarlig ejendomsmægler

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. skal der for hvert formidlingsopdrag udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Der gøres dog opmærksom på, at ansvarlig ejendomsmægler kan uddelegere opgaverne i formidlingsopdraget til andre, når dette sker under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Ansvarlig ejendomsmægler for dette formidlingsopdrag: xx

I tilfælde af at den ansvarlige ejendomsmægler i formidlingsopdragets varighed skulle blive fraværende i længere tid eller ikke længere har mulighed for at varetage hvervet som ansvarlig ejendomsmægler på sagen, sørger ejendomsmæglervirksomheden for at meddele sælger, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for fremtiden.

4. Værdiansættelse, udbudspris og overtagelse

Værdiansættelse:

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 2.795.000 den 09.04.2026 til forventet salg inden for 3 måneder.

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Værdiansættelsen er sket under forudsætning af, at en evt. efterfølgende byggeteknisk gennemgang, elinstallationsgennemgang eller andre oplysninger, der ikke var tilgængelige på værdiansættelsestidspunktet/vurderingstidspunktet, ikke udviser forhold ved ejendommen, der ikke var synlige ved ejendomsmæglerens fysiske besigtigelse, og således ikke væsentligt forrykker ejendomsmæglerens forudsætninger.

Sælger er rådgivet om, at ydre omstændigheder kan have indflydelse på salgsprisen, f.eks. generelle konjunkturændringer, ændrede renteforhold, ændrede beskatningsregler og ændrede registreringer for ejendommens miljøforhold m.v.

Udbudspris:

Det er aftalt, at ejendommen udbydes til ejendomsmæglerens værdiansættelse kr. 2.795.000

Overtagelse:

Sælger har oplyst, at sælger ikke har særlige ønsker/forventninger til fastsættelse af en overtagelsesdag af ejendommen.

5. Formidlingsaftalens varighed, herunder opsigelse og misligeholdelse

Varighed

Formidlingsaftalen er gældende i 6 måneder fra aftalens indgåelse, medmindre aftalen forinden opsiges af en af parterne. Aftalen kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af begge parter uden varsel.

Opsiges formidlingsaftalen af sælger som følge af en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan det medføre bortfald eller nedsættelse af vederlag.

Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på betaling heraf, hvis sælger har opsagt aftalen.

Sælgers misligholdelse

Såfremt sælger mod forventning modarbejder eller hindrer ejendomsmæglerens salgsbestræbelser ved til eksempel at besværliggøre eller nægte mulighed for fremvisning af ejendommen, ved at forsinke bestilling af aftalt byggeteknisk gennemgang eller ved at udleje ejendommen i formidlingsperioden uden forudgående aftale herom, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales det fulde vederlag jf. formidlingsaftalens pkt. 6 til ejendomsmæglervirksomheden.

Undlader sælger at underskrive et købstilbud på basis af de aftalte udbudsvilkår, betragtes formidlingsaftalen som misligholdt af sælger, og der betales det fulde vederlag jf. formidlingsaftalens pkt. 6 til ejendomsmæglervirksomheden.

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	**Ekskl. moms**	**Inkl. moms**
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

- Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Sagsbehandling og eftersalgsservice - Salgsfremmende indsatser over for potentielle købere - Løbende rådgivning og statusmeldinger - Fremvisning af ejendom samt forhandling - Kørsel - I alt ovenstående ydelser	36.000	45.000
- Rabat	-8.000	-10.000
I alt salær	28.000	35.000

Markedsføring - Fotograf, billedbehandling og plantegning - Køberkartotek - Internetannoncering inkl. opsætning og upload (boligsiden.dk, boliga.dk, realmæglerne.dk og andre mægleres hjemmesider) - Udstilling i butik - Meta annoncering (facebook & Instagram) - Boligvideo m. ejendomsmægler + drone (hvis muligt) - I alt ovenstående ydelser	12.000	15.000
I alt markedsføring	12.000	15.000

Udlæg til tredjemand		
- Digitale systemer (CPR-validering,, eSignatur, SMS m.v.)	210	263
- Ejendomsdatarapport	105	105
- Administratorskema/ejerlejlighedsskema **ANSLÅET [U1)]	2.800	3.500
- Elektronisk Dokument Håndtering (EDH)	100	125
- e-dokumentation (restgældsoplysning, tingbogsoplysning, ejendomsdata, ejendomskort, e-bolighandel, kurser og satser)	489	611
I alt udlæg til tredjemand	3.704	4.604
Vederlag i alt	**43.704**	**54.604**

Beløb angivet med note er variable beløb, som er anslået ud fra formidlingsaftalens varighed. Beløbet kan derfor vise sig at være større eller mindre ved opdragets afslutning. Der er aftalt flg. vedr. de variable beløb:

Prisen afhænger i af administratorselskab

6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb. Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 ”Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v.”

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v. fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 "Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v."

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Betaling ved salg af ejendommen

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der kun skal ske betaling til ejendomsmægler, hvis ejendommen sælges. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført eller ej.
I alt kr. 54.604

Der er beløb til udlæg, som er anslåede, og som kan vise sig at være større eller mindre ved salg, jf. salgsbudgettet.

Beløbet forfalder til betaling når der er indgået en endelig købsaftale, og købers evt. fortrydelsesret er udløbet.

Hvis ejendommen afstås i aftaleperioden, betaler sælger vederlag, herunder markedsføring og udlæg i henhold til betaling ved salg af ejendommen, uanset, hvem der har udarbejdet købsaftalen. Sælger gøres opmærksom på, at det betyder, at sælger evt. skal betale vederlag til flere parter, hvis ejendommen sælges af andre end ejendomsmæglervirksomheden i aftaleperioden.

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser, dog min. 25% af de samlede omkostninger, som hvis ejendommen var solgt.

Beløbet forfalder til betaling Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales 0 kr. jf. aftale om 'Solgt eller gratis' . Der henvises til aftalens pkt. 10.

Betaling ved salg af ejendommen efter ophør af formidlingsaftalen

Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden.

7. Rådgivning om byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Sælger er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kap. 1 (huseftersynsordningen).

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet _X_Ja ___Nej

Ejendommen er omfattet af reglerne om huseftersynsordningen _X_Ja ___Nej

Tilstandsrapport og elinstallationsrapport indenfor huseftersynsordningen

Sælger ønsker at benytte reglerne om huseftersynsordningen ___Ja _X_Nej

Sælger er informeret om:

at sælger kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikring m.v. på **www.boligejer.dk**,

at sælger kan rekvirere en liste over bygningssagkyndige, og autoriserede elinstallatørvirksomheder i sit lokalområde på **www.boligejer.dk**,

at sælger har mulighed for selv at rekvirere en bygningssagkyndig og autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

at ejendomsmægleren ikke må rekvirere tilstandsrapport, eller elinstallationsrapport på sælgers vegne, med mindre dette sker efter aftale med sælger via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer,

at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten,

at afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgiver, den certificerede energimærkevirksomhed, den autoriserede elinstallatørvirksomhed eller til forsikringsselskabet.

Byggeteknisk gennemgang udenfor huseftersynsordningen

Sælger ønsker at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ___Ja _X_Nej

8. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger _X_Ja ___Nej

Sælger har derfor pligt til at udlevere gyldig energimærkning til køber.

Foreligger der gyldig energimærkning _X_Ja ___Nej

Sælger gøres opmærksom på, at ejendommen kun kan annonceres, når der foreligger et gyldigt energimærke, da det i henhold til energimærkningsloven er et lovkrav, at annoncering af ejendommen skal ske med angivelse af gyldig energimærkningskarakter for den konkrete ejendom.

Sælger er informeret om:

at sælger kan rekvirere informationsmateriale om energimærkning m.v. på **www.boligejer.dk**

at sælger kan rekvirere en liste over certificerede energimærkevirksomheder i sit lokalområde på **www.boligejer.dk**,

at sælger har mulighed for selv at rekvirere certificeret energimærkevirksomhed,

at ejendomsmægleren ikke må rekvirere energimærkning på sælgers vegne, med-mindre dette sker efter aftale med sælger via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer,

at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre energimærkningen,

at afregning skal ske direkte fra sælger til den certificerede energimærkevirksomhed eller til forsikringsselskabet.

at sælger har ret til at få ejendommens energimærkning udleveret af ejerforeningen (boligfællesskabet) til brug for opfyldelse af sælgers pligt. Såfremt ejerforeningen (boligfællesskabet) ikke er i besiddelse af gyldig energimærkning af hele ejendommen, skal en sådan udarbejdes for ejerforeningens (boligfællesskabets) regning. Såfremt det besluttes i ejerforeningen (boligfællesskabet), kan finansieringen heraf ske ved ekstraordinært ejerforeningsbidrag. Såfremt der er tale om boliger i tæt/lav bebyggelse, skal energimærkningen dog udarbejdes for den enkelte bolig, hvorfor sælger i disse tilfælde selv sørger for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen.

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

9. Ejendomsmæglervirksomhedens sikkerhedsstillelse

Virksomheden har tegnet ansvarsforsikring på 5.000.000.kr. pr. formuetab og stillet garanti på kr. 2.000.000. kr. pr. formuetab hos HDI Global Specialty, filial af HDI Global Specialty SE, CVR-nr. 41268638.

Nærmere information om dækningsomfanget af den stillede garanti kan læses på www.de.dk under Garantiordningens vedtægter.

10. Individuelle vilkår

Sælgers forpligtelser
Sælger er forpligtet til løbende at meddele ejendomsmægleren alle relevante oplysninger om ejendommen, herunder beslutninger truffet på eventuelle generalforsamlinger, der afholdes i formidlingsperioden.

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

Solgt eller gratis
Der er indgået aftale om 'solgt eller gratis', hvilket betyder, at hvis ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling til ejendomsmæglervirksomheden. Dette gælder også betaling for markedsføring og udlæg.

Eventuelle udgifter til tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmæglervirksomheden, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse vedr. formidling af fast ejendom, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen. Disse udgifter er derfor ikke omfattet af 'solgt eller gratis'.

Tilbud omkring 'solgt eller gratis' er dog kun gældende, hvis aftalen løber den aftalte periode. Hvis aftalen opsiges af sælger undervejs, betales der i henhold til afsnit 6.2. 'Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen'.

Vederlag - bonus
Det er mellem ejendomsmæglervirksomheden og sælger aftalt, at såfremt der opnås købstilbud på en højere kontantpris end den i formidlingsaftalens afsnit 4 anførte udbudspris, betaler sælger 15 % af det det beløb, som ligger over udbudsprisen, dog max kr. 150.000. Til eksempel: Opnås et købstilbud på kr. 2.895.000, så skal sælger betale yderligere 15 % af 100.000 = 15.000 kr. til ejendomsmæglervirksomheden.

Skiltning og markedsføring i øvrigt
Sælger giver tilladelse til, at der må opsættes "TIL SALG" skilt i vinduer og på ejendommen samt "SOLGT" skilt, som hænger/står der til overtagelsesdagen.

Åbent hus arrangement
RealMæglerne tilbyder i forbindelse med salgsarbejdet, at afholde Åbent Hus arrangementer. Disse afholdes om søndagen og prioriteres gjort med krav om tilmelding.

Indvendige fotos
For at sikre mod tyveri, er sælger af ejendomsmægleren opfordret til at fjerne værdigenstande, antikviteter, kostbart teknisk udstyr m.v. fra ejendommen inden indvendig fotografering af ejendommen.

Henvisning til Jyske Bank
I forbindelse med indgåelse af nærværende formidlingsaftale tilbyder cccccc et uforpligtende møde med Jyske Bank omkring boligøkonomi herunder finansieringstilbud på køb af ny bolig. Ved underskrift af formidlingsaftalen, accepterer sælger at blive kontaktet af Jyske Bank.

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

11. Fuldmagt

Indhentning af dokumenter, oplysninger etc.
Ejendomsmægleren gives hermed fuldmagt til at indhente relevante dokumenter og oplysninger om tekniske, juridiske og økonomiske forhold samt ejendomsskatteoplysninger, herunder anmodning om værdiforringelseserklæring hos Vurderingsstyrelsen, oplysninger om prioritetsforhold og gældsforhold samt restancer hos realkreditinstitutter, pengeinstitutter og private kreditorer, forsikringsselskaber, grund- og ejerforeninger samt forsyningsselskaber, måler- og forbrugsregnskabsleverandører samt offentlige myndigheder. Fuldmagten omfatter tillige, at ejendomsmægleren er berettiget til hos relevante realkreditinstitutter at få oplyst kontrolkoden, med henblik på oplysninger om restgæld, restancer mv., og hos forsyningsselskaber, måler- og forbrugsregnskabsleverandører at få oplyst om forbrug, melde flytning mv. samt hos forsikringsselskaber at få forsikringspolice og oplysninger om ejendommens forsikringsforhold, forsikringspræmien, eventuelle forbehold i forsikringen mv. Oplysningerne indhentes til brug for ejendomsmæglerens opfyldelse af de lovmæssige krav til oplysning om ejendommens forhold i forbindelse med salg af ejendommen.

Evt. overdragelse af ejendomsmæglervirksomheden
Ejendomsmæglervirksomheden er berettiget til at afstå samtlige sine rettigheder ifølge formidlingsaftalen ved hel eller delvis overdragelse af ejendomsmæglervirksomheden, herunder også ved partneroptagelse, fusion, selskabsomdannelse, generationsskifte e.l.

12. Underskrifter

Sælger bekræfter ovenstående aftalevilkår ved sin tiltrædelse af aftalen, samt at sælger har modtaget kopi af salgsbudget og formidlingsaftale.

Dato

_____
xxxxx

Dato

_____
Mæglerne xx

Version 4.0 E/FA/ **COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**