

KØBSAFTALE

SØNDRE FASANVEJ 26, 2000 FREDERIKSBERG

Der er dags dato indgået følgende købsaftale ("Aftalen") mellem:

- (1) Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS
c/o UBB P/S, Paradisæblevej 4,5. 2, 2500 Valby
CVR-nr. 44 63 40 31

("Sælgeren")

og

Andelsboligforeningen Solbjerg Park, CVR-nr. [], [adresse]

("Køberen")

vedrørende følgende ejendom, der er under projektering på matr.nr. 38q Frederiksberg, beliggende Søndre Fasanvej 26, 2000 Frederiksberg, ("Ejendommen").

Sælgeren og Køberen er samlet benævnt "Parterne" og separat tillige en "Part".

1 Grunden

- 1.1 Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS, CVR-nr. 44 63 40 31 har i henhold til købsaftale indgået med Frederiksberg Kommune erhvervet den i henhold til vedlagte kortbilag (bilag 1.1) anførte Grund, der herefter benævnes "Grunden", med henblik på udvikling af Ejendommen.

2 Ejendommen

- 2.1 Sælgeren opfører et projekt på Grunden, som vil bestå af en ejendom bestående af 17 andelsboliger og fællesarealer jf. Salgsprospekt (bilag 2.1).
- 2.2 Projektets gennemførelse og ejendommens opførelse sker i henhold til det som bilag 2.1 vedlagte salgsprospekt.
- 2.3 Det samlede projekt på Grunden vil omfatte i alt ca. 1.562 m² boligareal inkl. fællesareal herunder adgangsareal og teknik. I tilknytning til Andelsboligerne vil der blive etableret en række fællesarealer, i form af terrasser, grønne arealer,

fælles opholdsarealer og gæstebolig m.v.

- 2.4 Fællesarealernes endelige indretning fastlægges først på det tidspunkt, hvor der er sket tegning fra minimum 75 % af Tilbudsgiverne (jf. tegningstilbuddene), det bestræbes således at medlemmerne af "Køber" får indflydelse på indretningen af fælles opholdsarealer, gæstebolig, grønne arealer m.v. Det som bilag 2.1 vedlagte salgsprospekt udgør således blot forslag til indretningen heraf.
- 2.5 Sælgeren leverer færdigindrettede lokaler med gulve, lofter, malede vægge samt færdigmonterede badeværelser samt køkkener, idet der som bilag 2.5 er fremlagt materialeliste, der stemmer overens med det til Tilbudsgiverne udleverede i henhold til Tegningstilbuddene, hvorefter Tilbudsgiverne kan tilvælge indretninger til køkken mod betaling af merpris svarende til differencen mellem Standardkøkken i henhold til materialelisten og det tilvalgte køkken. Som det fremgår af materialelisten, bilag 2.5, afregnes meromkostningerne direkte mellem køkkenleverandøren og tilbudsgiver, og misligholdelse i denne anledning er Sælgeren uvedkommende.
- 2.6 Idet Grunden og Ejendommen er under udvikling, respekterer Køberen, at Sælgeren er berettiget til at foretage væsentlige ændringer jf. 3.3 i forhold til det til Køberen udleverede materiale både for så vidt angår Grunden og for så vidt angår Ejendommen som helhed, herunder for fællesarealer i forhold til visuelle indtryk gengivet i det udleverede materiale, idet udviklingen og udformningen af Ejendommen og Grunden som helhed ikke ligger endeligt på plads på tidspunktet for udarbejdelsen af Aftalen. I forhold til den enkelte lejlighed henvises til lejlighedsplaner (Bilag 2.6) hvor kun uvæsentlige ændringer kan foretages af Sælger.
- 2.7 Sælgeren gennemfører byggemodning af Grunden og afholder udgifterne forbundet hermed, herunder afholder Sælgeren udgifterne til og sørger for, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder på Grunden udføres forud for Overtagelsesdagen, jf. dog punkt 6.3. om færdiggørelsestidspunktet for udvendige arealer.
- 2.8 Køberen skal tåle, at der tinglyses servitutter omkring forsyningsledningers ret til

varig forbliven på Grunden. Servitutterne tinglyses eventuelt med fravigelse af gæsteprincippet for de områder, som ikke er udlagt som privat fællesvej.

- 2.9 Såfremt servitutterne ikke er tinglyst på tidspunktet, hvor Køberen opnår adkomst til Ejendommen, er Køberen forpligtet til at medvirke til tinglysning af disse servitutter. Køberen er i givet fald forpligtet til at tiltræde digital tinglysningsfuldmagt ved påkrav herom, jf. punkt 14.6.
- 2.10 Køberen accepterer, at Sælgeren suverænt træffer enhver beslutning om affaldshåndtering på Ejendommen. Sælgeren kan således træffe beslutning om placering af affaldsskure både midlertidigt og endeligt. Køberen skal herunder acceptere en eventuel midlertidig ordning i form af opstilling af dagrenovationscontainere på Grunden efter Sælgerens nærmere anvisninger, indtil placering af affaldshåndteringsfaciliteter er endeligt fastlagt.

3 Ejendommen

- 3.1 Køberen er stiftet på baggrund af de af Sælgeren og andelshaverne ("Andelshaverne") indgåede tegningstilbud ("Tegningstilbuddene"). Paradigme for Tegningstilbuddene med tilhørende bilag er vedlagt som bilag 3.1A. Bestyrelsen i Køberen har på den stiftende generalforsamling i Køberen den [dato for stiftende generalforsamling i A/B] fået bemyndigelse fra samtlige af Andelshaverne til at indgå Aftalen på vegne af Køberen. Kopi af referat fra den stiftende generalforsamling i Køberen er vedlagt som bilag 3.1B og kopi af vedtægter for Køberen er vedlagt som bilag 3.1C. Salgsprospekt med tilhørende salgsplaner for Ejendommen, som fremlagt på den stiftende generalforsamling i Køberen, er vedlagt bilag 2.1.
- 3.2 Ejendommen opføres som private andelsboliger uden offentlig støtte i henhold til Lov om almene boliger og støttede private andelsboliger mv., idet der dog foreligger forhåndstilsagn om kommunalgaranti for lånene på Ejendommen, der vedlægges som bilag 3.2.
- 3.3 Ejendommen opføres og indrettes, som det fremgår af salgsprospekt, jf. bilag 2.1, idet Køberen accepterer, at der, som følge af udviklingen af Grunden og Ejendommen, generelt kan forekomme (også væsentlige) ændringer i Ejendommen i forhold til det til Køberen udleverede materiale som følge af

myndighedskrav vedrørende f.eks. lyd, støj, adgangsveje, energikrav, vindforhold, brandmyndighedernes krav om ændringer til indretning m.v.

- 3.4 Køberen skal endvidere respektere Sælgerens skønsmæssige beslutninger om projektændringer af Ejendommen i forhold til det til Køberen udleverede materiale, idet Ejendommen ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af Aftalen er færdigprojekteret. Køberen accepterer herunder, at der kan ske ændringer i valg af aptering uden samtykke fra Køberen i forhold til det i salgsprospektet (bilag 2.1) beskrevne/angivne. Sådanne ændringer må dog ikke ud fra en samlet bedømmelse forringe Ejendommens kvalitet. Køberen accepterer også tilsvarende ændringer til Grunden, hvori Ejendommen er beliggende.
- 3.5 Køberen indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgerens rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.
- 3.6 Idet Ejendommen vil være nyopført og således ikke har været beboet, foreligger der ikke oplysninger om Ejendommens forbrug af el, vand og varme. Det i Økonomioversigten angivne forbrug er således skønnet og uden ansvar for Sælger.
- 3.7 Ejendommen skal benyttes til helårsbeboelse for Andelsboligforeningens medlemmer.
- 3.8 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen og Grunden er forpligtet til at overholde vilkårene i den som bilag 3.8 vedlagte servitut om anvendelse m.v. vedrørende havearealet for Solbjerg Kirkegård og kirkegårdsmuren.
- 3.9 Sælgeren etablerer fibernet til Ejendommen (ikke abonnement), herunder ved installation af indvendig og/eller udvendig fiberboks, og Sælger etablerer trækrør og blænddæksel i hvert opholdsrum, ligesom Sælger etablerer mulighed for tilslutning af trådløs router i Ejendommens teknikskakt. Køberen kan herefter indgå nærmere aftale med en udbyder af fibernetløsning om levering af forskellige individuelle løsninger til Ejendommen, herunder er det også Køberens ansvar at betale eventuelle opstarts- og tilmeldingsgebyrer eller andre

omkostninger forbundet med valg af udbyder. Sælgeren er således uden ansvar for eventuelle udgifter relateret hertil.

- 3.10 Sælgeren har indgået aftale med Radius om levering af elektricitet til Ejendommen. Såfremt Køberen ønsker at indgå aftale om levering heraf med et andet selskab end Radius skal Køberen selv sørge for at opsige aftalen med Radius for så vidt angår Ejendommen og indgå aftale med anden leverandør, herunder er det også Køberens ansvar at betale eventuelle gebyrer eller andre omkostninger forbundet med skiftet af leverandør. Sælgeren er således uden ansvar for eventuelle udgifter relateret hertil.

4 AREAL

- 4.1 Grundarealet udgør 1.654 m², hvoraf 0 m² udgør vej.
- 4.2 Sælgerens landinspektør har udarbejdet den som bilag 4.2 vedlagte fortegnelse over arealer for Ejendommen, der er foreløbigt fastsat.
- 4.3 Parterne er enige om, at Købesummen for Ejendommen er endeligt opgjort, dog således at eventuelle ændringer i nedadgående retning i det endeligt opgjorte bruttoetageareal (BBR-areal som angivet i bilag 4.2) medfører en tilsvarende regulering af Købesummen. Køber skal samtidig tåle, at det endelige Bruttoetageareal for Ejendommen kan afvige i opadgående retning fra det projekterede med op til 5 % af det foreløbigt opmålte, uden at dette medfører en regulering af Købesummen, jf. i øvrigt Sælgers ret til at foretage skønsmæssige (og væsentlige) ændringer i pkt. 3.3, ligesom enhver afvigelse i opadgående retning ikke berettiger Køber til at hæve aftalen
- 4.4 Sælger forestår udarbejdelse og indmeldelse af endeligt opgjort bruttoetageareal via BBR-ejermeddelelse for Ejendommen.

5 EJENDOMSSKAT

- 5.1 Seneste udstedte Ejendomskattebillet for ejendommen for 2023 vedlægges som bilag 5.1.

- 5.2 Den foreløbige 2025-vurdering af Grundens grundværdi udgør ifølge Vurderingsstyrelsen kr. 18.701.000. jf. bilag 5.2.
- 5.3 Der vedlægges endvidere som bilag 5.3 dokumentation for gebyr for renholdelse af offentlige fortove for 2026.
- 5.4 Den til enhver tid værende ejer af Grunden er forpligtet til at deltage i vedligeholdelse, fornyelse og drift af vejene på Solbjerg Parkkirkegård i overensstemmelse med den som bilag 5.4 vedlagte servitut. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt oplysninger om de forventede udgifter i den forbindelse.
- 5.5 På tidspunktet for Aftalens udarbejdelse er Ejendommen under opførelse og dermed ikke selvstændigt vurderet. Sælgeren og dennes rådgivere fraskriver sig ethvert ansvar for den offentlige ejendomsvurdering af Ejendommen som følge af dette.
- 5.6 Idet der ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse foreligger en selvstændig ejendomsvurdering af Ejendommen, har Sælgeren for beregning af ejendomsskat taget udgangspunkt i den foreløbige vurdering for 2023, hvorefter Grundværdien udgør kr. 18.138.000, Ejendomsskatten er skønsmæssigt vurderet af Sælgerens rådgiver Accura til at udgøre 116.700 kr. årligt.
- 5.7 Eftersom der ikke foreligger nogen selvstændig vurdering af Ejendommen på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse, er beregningen af grundværdien og ejendomsskatten i materialet alene vejledende og skønsmæssigt ansat og i øvrigt uden ansvar for Sælgeren, da beregningen alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af den fremtidige grundskyld. Køberen accepterer, at der således kan ske ændret beskatning i forhold til beregningen i materialet i både opad- og nedadgående retning, når der sker selvstændig vurdering af Ejendommen og Sælgeren er uden ansvar herfor.

6 OVERTAGELSES DAG

- 6.1 Ejendommen vil blive færdiggjort og afleveret 16 måneder efter betingelse i tegningstilbud pkt. 9.1 er opfyldt. ("Overtagelsesdagen")
- 6.2 Risikoen for og dispositionsretten til Ejendommen overgår til Køberen på Overtagelsesdagen.
- 6.3 Køberen er bekendt med, at udenomsarealerne på Grunden risikeres ikke at være færdige på det i punkt 6.1 anførte afleveringstidspunkt, og at der derfor vil kunne finde arbejder sted på Grunden, og ved og i Ejendommen, også efter det i punkt 6.1 anførte tidspunkt. Køberen er forpligtet til at tåle dette, idet Sælgeren dog omvendt er forpligtet til at sikre, at der kan etableres midlertidige adgangsveje for Køberen til Ejendommen, ligesom Sælgeren er forpligtet til at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Ejendommen som følge af Sælgerens byggeaktivitet.
- 6.4 Køberen accepterer, at Grunden vil blive overdraget til Andelsboligforeningen med bindende virkning også overfor Køberen i relation til mangler mv.
- 6.5 Sælgeren har i henhold til princippet i bestemmelserne herom i ABT 18 § 37 ret til uden betaling af dagbod eller anden kompensation at udskyde Overtagelsesdagen for Ejendommen med det antal kalenderdage, byggeriet bliver forsinket, der er en følge af:
- (i) Ændringer i arbejdets art og omfang, som er aftalt med Køberen,
 - (ii) Køberens forhold,
 - (iii) Forhold, der opstår uden Sælgerens skyld, og over hvilke Sælgeren ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, pandemi, Covid, brand, strejke, lockout, tyveri eller hærværk,
 - (iv) Nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og regn,

- (v) Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Sælgerens egne forhold,
- (vi) At nødvendige tilladelser fra myndigheder til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 6 uger efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne.

Fortolkning af overnævnte bestemmelser sker i overensstemmelse med ABT 18.

- 6.6 Sælgeren har, udover de i pkt. 6.5. nævnte tilfælde, ret til uden betaling af dagbod eller anden kompensation at udskyde Overtagelsesdagen for Ejendommen med det antal kalenderdage, der er en følge af myndighedernes forsinkelse af udstedelse af midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse.
- 6.7 Sælgeren skal forsøge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves. Anser Sælgeren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal Køberen snarest muligt underrettes skriftligt herom.
- 6.8 Sælgeren er derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Køberen at udskyde Overtagelsesdagen med op til 3 måneder, under forudsætning af at Køberen får meddelelse herom senest 3 måneder før Overtagelsesdagen.
- 6.9 Sælgeren er derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Køberen at fremrykke Overtagelsesdagen op til 2 måneder, under forudsætning af at Sælgeren har givet Køberen meddelelse herom senest 4 måneder før Overtagelsesdagen.
- 6.10 Udover ovenstående muligheder for ændring af Overtagelsesdagen, skal Parterne i enighed skriftligt indgå aftale om eventuel ændring af Overtagelsesdagen.
- 6.11 Såfremt Ejendommen ikke kan overtages rettidigt, ifalder Sælgeren en dagbod på kr. 500 inkl. moms pr. andelsbolig pr. arbejdsdag, jf. dog 6.12, som

Overtagelsesdagen udskydes, medmindre Sælgeren har ret til tidsfristforlængelse i henhold til punkt 6.5, eller udskydelsen sker i henhold til punkt 6.6. Erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses ud over den anførte dagbod. Køberen er endvidere ikke berettiget til at ophæve Aftalen som følge af en udskydelse af Overtagelsesdagen.

6.12 Køberen er ikke berettiget til dagbod, uanset Sælgerens eventuelle udskydelse af Køberens overtagelse af fællesarealer.

6.13 I tilfælde af at der indtræder en begivenhed, som giver Sælgeren ret til tidsfristforlængelse i henhold til punkt 6.5, udskydes alle frister i dette punkt 6, herunder at der kan varsles udskydelse af Overtagelsesdagen i henhold til punkt 6.7 med tillæg af tidsfristforlængelsen. Udskydelse af fristerne i henhold til nærværende bestemmelse medfører, at Sælger hæfter for betaling af renter på lånene, såfremt disse er hjemtaget forud for Overtagelsesdagen, idet afdragene medtages over refusionsopgørelsen i øvrigt

6.14 I tilfælde af at Sælgeren i øvrigt udnytter sin ret til at udskyde eller fremrykke Overtagelsesdagen i henhold til punkt 6.7 eller punkt 6.8, fastsættes alle frister i henhold til dette punkt 6 i forhold til den nye udskudte eller fremrykkede Overtagelsesdag, således at alle frister i dette punkt 6 til enhver tid fastsættes i forhold til den senest meddelte eller aftalte Overtagelsesdag.

7 AFLEVERING AF EJENDOMMEN

7.1 Ejendommen afleveres på Overtagelsesdagen fuldt nøglefærdig i overensstemmelse med god håndværksmæssig udførelse (herefter "Afleveringen").

7.2 Senest 10 arbejdsdage før Overtagelsesdagen foretages en før gennemgang af Ejendommen med deltagelse af Totalentreprenøren, Sælgeren og Køberen, idet Køberens bestyrelse har pligt til at indgå aftale med en af de i bilag 7.2 nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til at repræsentere Køberen ved afleveringen og ved 1 års gennemgangen, jf. punkt

7.3 nedenfor ("Køber-Repræsentanten").

- 7.3 Sælgeren sørger for at indkalde Køber-Repræsentanten til før gennemgang, og Køber-Repræsentanten har pligt til at deltage i før gennemgangen, således at mangler, der kunne eller burde være opdaget/påtalt ved før gennemgangen, ikke kan påberåbes af Køberen ved afleveringsforretningen på Overtagelsesdagen.
- 7.4 På Overtagelsesdagen foretages en afleveringsforretning af Ejendommen, hvorunder der udfærdiges en afleveringsprotokol, indeholdende en eventuel mangelliste, der tiltrædes af Sælgeren og Køberen v/Køber-Repræsentanten. Køberen v/Køber-Repræsentanten har pligt til at deltage i afleveringsforretningen.
- 7.5 Såfremt Køber-Repræsentanten mod forventning ikke møder op til den aftalte afleveringsforretning, vil aflevering af Ejendommen være at betragte som accepteret af Køberen.
- 7.6 Tilsvarende hvis Køber-Repræsentanten ikke ønsker at underskrive afleveringsprotokollen, indhentes der sagkyndig erklæring i henhold til ABT 18 § 65 om, hvorvidt Ejendommen er egnet til ibrugtagning. Såfremt den sagkyndige erklærer, at Ejendommen er egnet til ibrugtagning, er dette at sidestille med Køber-Repræsentantens underskrift på afleveringsprotokollen. Den sagkyndige træffer beslutning om, hvorvidt Køberen og/eller Sælgeren skal betale omkostningerne ved den sagkyndige erklæring, idet der i den forbindelse tages hensyn til, hvilken Part der har fået medhold.
- 7.7 Den efterfølgende aflevering af andelsboligerne til den enkelte andelshaver gennemføres ligeledes med deltagelse af Totalentreprenøren, Sælgeren, Køberen og Køber-Repræsentanten, idet andelshaveren er forpligtet til at acceptere, at Køber-Repræsentanten deltager som byggeteknisk rådgiver for denne.

8 MANGLER

- 8.1 I det omfang der på Overtagelsesdagen påvises mangler ved Ejendommen, har

Sælgeren ret og pligt til at afhjælpe disse mangler. Sælgeren bestræber sig på, at mangelahjælpning er foretaget inden rimelig tid, medmindre manglende materialeleverancer eller lignende umuliggør dette.

- 8.2 Køberen er forpligtet til at overtage Ejendommen, såfremt den ikke er behæftet med væsentlige mangler, idet Parterne er enige om, at fortolkning af begrebet væsentlige mangler sker i overensstemmelse med ABT 18.
- 8.3 Såfremt Ejendommen på Overtagelsesdagen er behæftet med væsentlige mangler i henhold til ABT 18 - og dermed ikke anvendelig til beboelse - har Sælgeren ret til mod betaling af den pågældende dagbod på kr. 500,00 inkl. moms pr. andelsbolig pr. arbejdsdag, jf. punkt 6.10, at udskyde Overtagelsesdagen, indtil Ejendommen er beboelig, og uden at Køberen kan hæve Aftalen eller gøre anden misligholdelsesbeføjelse gældende i den anledning.
- 8.4 Køberen er forpligtet til at overtage Ejendommen selv om der alene foreligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse eller en færdigmelding af Ejendommen, så længe Ejendommen lovligt kan tages i brug. Eventuel manglende endelig ibrugtagningstilladelse på Overtagelsesdagen udgør derfor ikke en mangel og berettiger ikke til hverken udskydelse af Overtagelsesdagen, tilbagehold i Købesummen eller øvrige misligholdelsesbeføjelser. Sælgeren er berettiget til at frigive Købesummen, selv om der ikke foreligger endelig ibrugtagningstilladelse på Overtagelsesdagen.
- 8.5 Såfremt Køberen (repræsenteret ved Køber-Repræsentanten) og Sælgeren er enige om eksistensen af en mangel ved Ejendommen på afleveringsforretningen og størrelsen af udbedringsomkostningerne, er Køberen berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til udbedringsomkostningerne i forbindelse med frigivelse af det deponerede beløb.
- 8.6 Såfremt Køberen (repræsenteret ved Køber-Repræsentanten) påberåber sig en mangel ved Ejendommen på afleveringsforretningen, og Sælgeren ikke er enig i eksistensen heraf eller i størrelsen af udbedringsomkostningerne, er Køberen berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb, maksimalt svarende til udbedringsomkostningerne, i forbindelse med frigivelse af det deponerede

beløb.

- 8.7 Køberen er herefter forpligtet til straks og senest inden 10 arbejdsdage efter afleveringsforretningen at foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, i henhold til hvilken den mulige mangel og/eller de omtvistede udbedringsomkostninger begæres vurderet af en uafhængig sagkyndig. Køber er gjort opmærksom på, at der på tidspunktet for Aftalens indgåelse er usikkerhed omkring, hvilken tvisteløsningsmodel, der gyldigt kan indgås, men parterne er ved underskrift af aftalen enige om, at såfremt der opstår uenighed om størrelsen på udbedringsomkostningerne, søges dette først og fremmest løst ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed via en "uformel bedømmelse". Såfremt parterne ikke når til enighed om tilbageholdsbeløbets størrelse på denne baggrund, eller hvis Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed afviser at behandle anmodningen om uformel bedømmelse, er Køber forpligtet til at iværksætte sædvanlig sag om isoleret bevisoptagelse ved de almindelige domstole.
- 8.8 Køberen er herefter - når den uformelle bedømmelse foreligger - alene berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til den sagkyndiges vurdering.
- 8.9 Har Køberen ikke indsendt en begæring om vurdering af en uafhængig sagkyndig ved uformel bedømmelse inden 10 arbejdsdage efter afleveringsforretningen, jf. pkt. 8.7 skal hele det af Køberen tilbageholdte beløb frigives til Sælgeren.
- 8.10 Manglende færdiggørelse af anlæg af terræn-, anlægs- og belægningsarbejder på Grunden betragtes ikke som mangler, og Køberen er forpligtet til, også efter Overtagelsesdagen, at tåle de gener, som er en følge heraf.
- 8.11 Mangler, herunder manglende /udestående arbejder, ved Fællesarealerne i Ejendommen i øvrigt medfører ligeledes ikke ret til for Køberen at foretage tilbagehold i Købesummen.

- 8.12 Såfremt Køberen efter Overtagelsesdagen konstaterer mangler ved Ejendommen, er Køberen forpligtet til inden rimelig tid at rette skriftlig henvendelse til Sælgeren herom. Køberen kan alene påberåbe sig mangler, som Sælgeren har fået skriftlig meddelelse om straks og senest 8 dage efter, at manglen er eller burde være opdaget. Køberen kan i en periode på 14 dage efter Overtagelsesdagen skriftligt til en af Sælgeren ved aflevering oplyst mailadresse indberette mangler, hvorefter eventuelle senere konstaterede mangler må tages op ved 1-årsgennemgangen.
- 8.13 Køberen er forpligtet til at sikre, at Sælgeren, dennes Totalentreprenører og håndværkere opnår uhindret adgang til Ejendommen, hvilket sker ved Køberens deponering af et sæt nøgler til Ejendommen hos Sælgeren i forlængelse af afleveringsforretningen for en periode på 12 uger efter Overtagelsesdagen, med henblik på udbedring af konstaterede mangler. Sælgeren har dog pligt til med et forudgående skriftligt varsel på 1 hverdag at give Køberen meddelelse om, indenfor hvilket tidsrum Sælgeren forventer at skulle have adgang med henblik på mangelaafhjælpningen. Såfremt Køberen ikke giver Sælgeren, dennes Totalentreprenører og håndværkere uhindret adgang i overensstemmelse med ovenstående, mister Køberen retten til at påberåbe sig manglerne.
- 8.14 Afhjælpning af en mangel konstateret efter Overtagelsesdagen kan udskydes til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler konstateret ved 1-årsgennemgangen forudsat, at manglen ikke forværres derved, og at udskydelsen ikke medfører ulempe for Køberen.
- 8.15 1 og 5 år efter Overtagelsesdagen, regnet fra Overtagelsesdagen, gennemføres 1-års og 5-års gennemgang, hvor eventuelle mangler registreres og afhjælpes af Sælgeren inden for sædvanlig og rimelig tid uden vederlag for Køberen, for så vidt der er tale om mangler, som Sælgeren bærer ansvaret for. Mangler, der skyldes manglende eller fejlagtig vedligeholdelse er således Sælgeren uvedkommende. Køber har udelukkende subsidært ret til at indtræde i Sælgers retsstilling overfor Totalentreprenøren for konstaterede mangler i henhold til nærværende bestemmelse, såfremt Sælger på tidspunktet for manglernes registrering er ophørt med at eksistere

- 8.16 I Købesummen er indeholdt præmie for lovpligtig byggeskadeforsikring tegnet i anerkendt selskab. De i henhold til byggeskadeforsikringen foretagne 1- og 5-års eftersyn afholdes stikprøvemæssigt i Ejendommen. Køberen kan derfor ikke påregne, at der afholdes eftersyn i hver enkelt andelslejlighed. For at forhindre en mulig forværring af skadeomfang, skal Køberen straks underrette Sælgeren, såfremt en mulig dækningsberettiget bygningsskade konstateres.
- 8.17 Vedrørende køle/fryseskabe, kogesektion, indbygningsovn, emfang, opvaskemaskine og andet inventar overdrager Sælgeren fabrikantens/importørens garanti til Køberen. I tilfælde af mangler skal Køberen derfor rette direkte henvendelse til fabrikanten/importøren, og Sælgeren bærer således intet ansvar for mangler ved nævnte hvidevarer bortset fra mangler, der eventuelt skyldes Sælgerens installation af disse.

9 KØBERS FORPLIGTELSE (KONTRAKTSFORHOLD)

- 9.1 Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til den som bilag 9.1 vedlagte administrationsaftale med ØENS Ejendomsadministration, idet Køber indtræder heri med Overtagelsesdagen som skæringsdag.
- 9.2 Køber indtræder endvidere i aftalen med Waitly ApS, vedlagt som bilag 9.2, der er antaget til at administrere ventelisten til optagelse af nye medlemmer efter stiftelse af Andelsboligforeningen.
- 9.3 Sælger forestår forpligtelser og rettigheder i henhold til de i bilag 9.1-9.2 vedlagte kontraktforhold frem til Overtagelsesdagen, og eventuelle reguleringer i forbindelse med overtagelse af Ejendommen medtages over refusionsopgørelse.

10 REFUSIONSOPGØRELSE

- 10.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges af Sælgerens advokat, Husen Advokater I/S, Bryggernes Plads 17, 2. sal, 1799 København V, en sædvanlig refusions-opgørelse over hver af Ejendommens indtægter og udgifter, idet refusionsopgørelserne dog afregnes samlet i forbindelse med Køberens

overtagelse af Ejendommen.

10.2 Ydelser, der forfalder før eller på Overtagelsesdagen, betales af Sælgeren, mens ydelser, der forfalder til betaling efter Overtagelsesdagen, betales af Køberen.

10.3 Køberen kan ikke uden Sælgerens samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangler.

11 KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE

11.1 Købesummen for Ejendommen udgør samlet kontant kr. 81.640.000, skriver kroner 00/100 inklusive moms ("Købesummen").

11.2 I henhold til de med andelshaverne indgåede tegningstilbud, skal andelshavernes deponering af restindskuddene på Sælgerens konto sidestilles med en delvis deponering fra Andelsboligforeningen (Køberen) til delvis berigtigelse af købesummen i henhold til Aftalen. Berigtigende advokat i henhold til tegningstilbuddene og Aftalen er således også, jf. tegningstilbuddene, berettiget til at anvende det af tilbudsgiverne deponerede restindskud til delvis berigtigelse af købesummen i henhold til Aftalen.

11.2.1 Købesummen berigtiges som følger:

Senest på Overtagelsesdagen deponerer Køberen kontant på Sælger tilhørende klientkonto i Jyske Bank [X] reg.nr. [X], kontonr. [X] ("Deponeringskontoen"):

(i) Andelshaverens deponerede indskud på kr. 50.000,00 x 17:

Kr. 850.000

(ii) Andelshaverens restindskud ("Restindskud") jf. tegningstilbuddet, svarende til (kr. 28.574.000 fratrasket kr. 850.000) beløb stort: Kr. 27.724.000

(iii) Restkøbesummen (Provenu realkreditlån), svarende til: Kr. 53.066.000

Samlet Købesum

Kr. 81.640.000

- 11.3 Sælgeren oplyser Køberen mindst 14 kalenderdage før Overtagelsesdagen, hvilket pengeinstitut og hvilken konto Køberen skal deponere det ovenfor i punkt 11.2.1 anførte beløb.
- 11.4 Renter af de på Deponeringskontoen deponerede beløb fra deponeringstidspunktet og indtil Overtagelsesdagen tilfalder Køberen, mens renter af de på Deponeringskontoen deponerede beløb fra og med Overtagelsesdagen tilfalder Sælgeren.
- 11.5 Risikoen for negativ rentetilskrivning af de på Deponeringskonto deponerede beløb påhviler Sælgeren.
- 11.6 Det ovenfor i punkt 11.2.1 nævnte beløb frigives til Sælgeren, når der foreligger endeligt, tinglyst skøde uden frister eller præjudicerende anmærkninger, og i øvrigt når betingelserne i henhold til de af tilbudsgiverne i henhold til Tegningstilbuddene stillede bankgaranti er opfyldt.
- 11.7 Uden for Købesummen overtager Køberen ingen gæld.

12 FINANSIERING

- 12.1 Køberens erhvervelse af Ejendommen finansieres med 65% realkreditlån og 35% kontantindskud fra Tilbudsgiverne, som nærmere specificeret i den til tegningstilbuddet vedlagte økonomioversigt med tilhørende underbilag ("Økonomioversigten").
- 12.2 Køber er gjort opmærksom på, at Sælger har modtaget tilsagn om kommunal garanti i forbindelse med opførelse af de understøttede andelsboliger, idet der som bilag 12.2A er vedlagt servitut om garantivilkår, fortrinsret, forbud mod videresalg og byggepligt, og som bilag 12.2B er vedlagt servitut om regulering af

købesummen mellem Sælger og Frederiksberg Kommune.

- 12.3 Frederiksberg Kommune har i forbindelse med tilsagn om kommunegaranti opstillet en række krav til finansieringen og lånoptagelse i forbindelse med kommunegarantien, jf. pkt. 12.4. Forhåndstilsagn om kommunal garanti inklusiv bilag er vedlagt som bilag 3.2.
- 12.4 Sælgeren har i forbindelse med indgåelse af Tegningstilbuddene gjort tilbudsgiverne bekendt med, at der er forskellige muligheder for finansiering, herunder i relation til valg af långiver, lånetype, andel af egenfinansiering mv., men at der i det til Tegningstilbuddene vedlagte budgetforslag, er taget udgangspunkt i følgende forudsætninger på baggrund af konsekvensberegninger foretaget af Jyske Bank.
- 12.5 Realkreditfinansieringen er opdelt på 3 forskellige lån og specificeret som følger:
- 0-40 %: 30-årigt afdragsfrit obligationslån med rentetilpasning efter 5.år. rente af den samlede finansieringssum.
- 40-60%: 30-årigt annuitetslån med fast rente. af den samlede finansieringssum. Lånet afdrages over maksimalt 30 år.
- 60-65%: Annuitetslån med fast rente af den samlede finansieringssum. Lånet er med kommunal garanti. Lånet afdrages over maksimalt 30 år.
- 12.6 Sælgeren er af Køberen i henhold til denne Aftale (og af tilbudsgiverne jf. Tegningstilbuddene) uigenkaldeligt bemyndiget til på vegne af tilbudsgiveren og Andelsboligforeningen at vælge kreditforening, vælge obligationsrenteprocent og hjemtage lånene, når Sælgeren ønsker det - også før stiftelse af Andelsboligforeningen - ligesom Sælgeren er bemyndiget til at foretage kurssikring, når Sælgeren måtte ønske dette, respektive hjemtage lånene som forhåndslån.
- 12.7 Køberen og Tilbudsgiver er i den forbindelse bekendt og indforstået med, at der

ikke er foretaget kurssikring på tidspunktet for beregningen af den samlede boligafgift i Økonomioversigten.

- 12.8 Køber er endvidere bekendt og indforstået med, at der i forbindelse med Sælgerens kurssikring og hjemtagelse af lånene kan ske efterregulering af boligydelsen i forhold til den enkelte andelsbolig med op til 5 % af den i Tegningsaftalen anslåede boligydelse. Såfremt stigningen i boligydelsen for så vidt angår finansieringsomkostningerne overstiger 5 %, er Køber berettiget til at trække tilbuddet tilbage, forudsat at meddelelse herom er nået frem til Sælger inden 5 hverdage efter, at stigningen er meddelt Tilbudsgiver.
- 12.9 Såfremt lånene måtte blive hjemtaget på bedre lånevilkår end forudsat ved boligafgiftens beregning skal et eventuelt merprovenu deles ligeligt mellem Køber og Sælger.
- 12.10 Sælgeren, forestår berigtigelsen af lånene på Køberens vegne. Tinglysningsafgift, til kreditforeningen er indeholdt i købesummen for Ejendommen.

13 TILSLUTNINGSAFGIFTER M.V.

- 13.1 Sælgeren afholder samtlige omkostninger til tilslutningsafgifter, jf. bilag 2.1, og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, el, varme, vand, kloak og rensnings- og ledningsanlæg, der vedrører Grunden.
- 13.2 Sælgeren bekendt er der ikke udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende ovennævnte forhold, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.
- 13.3 Eventuelle fremtidige udgifter vedrørende de oven for anførte forhold er Sælgeren uvedkommende.

14 SERVITUTTER

- 14.1 Køberen accepterer, at Sælgeren foranlediger tinglysning af servitutterne nævnt i bilag 3.8, bilag 5.4, samt bilag 12.2A og 12.2B.
- 14.2 Tingbogsattest over de på Grunden tinglyste servitutter vedlægges som bilag 14.2
- 14.3 Køberen respekterer de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen og Grunden uden Sælgerens aktive medvirken.
- 14.4 Køberen er pligtig at respektere andre servitutter, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med gennemførelse af byggeri i området, og som er krævet af Frederiksberg Kommune eller andre offentlige myndigheder eller koncessionerede selskaber for gennemførelse af byggeriet.
- 14.5 Køberen er også forpligtet til at respektere sådanne servitutter om forsyningsledninger, fibernet vand, kloak og fjernvarmeledning, som måtte være nødvendige at tinglyse på Ejendommen, herunder eksempelvis servitutter om tilslutningspligt.
- 14.6 Køberen giver Sælgeren v/Husen Advokater, Bryggernes Plads 17, 1799 København V uigenkaldelig fuldmagt til på Køberens vegne at underskrive og anmelde betinget og endeligt skøde vedrørende Ejendommen samt til i nødvendigt omfang at underskrive og tinglyse de deklarationer på Ejendommen, som følger af Aftalen (både servitut- og pantstiftende), samt at underskrive respektpåtegning, således, at Køberens betingede/endelige adkomst respekterer sådanne servitutter og pantehæftelser. Bemyndigelsen omfatter tillige ret til for Sælgeren på Køberens vegne at underskrive eventuelle fuldmagter i forbindelse med den digitale tinglysning. Fuldmagten, der er vedlagt Aftalen som paradigme i bilag 14.6 skal underskrives ved påkrav fra Husen Advokater, senest 2 arbejdsdage efter modtagelsen af påkrav herom.

15 FORSIKRING

- 15.1 Der tegnes lovpligtig byggeskadeforsikring efter gældende regler.
- 15.2 Grunden og Ejendommen forsikres i Sælgers eller totalentreprenørs navn, og Sælgeren eller totalentreprenør sørger for tegning af sædvanlig forsikring, herunder mod brand, storm, svamp, husbukke og rørskade i anerkendt selskab med virkning fra Overtagelsesdagen og 1 år frem.
- 15.3 Køberen sørger for at tegne forsikringer for øvrige forsikringer for Ejendommen fra Overtagelsesdagen.

16 JORDFORHOLD

- 16.1 I Sælgers ejertid er der ikke etableret affaldsdepot eller lignende på Ejendommen, og Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for eventuel senere konstatering af forurening. Køber kan derfor ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger, såfremt der for fremtiden konstateres forurening på Ejendommen. Der henvises til det som bilag 16.1 vedlagte bilag med jordbundsundersøgelse forud for Sælgers overtagelse af Grunden samt til bilag 16.1A og bilag 16.1B.
- 16.2 Ejendommen er beliggende i en byzone, hvorfor ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

17 TILSTANDSRAPPORT, ELINSTALLATIONSRAPPORT, ENERGIMÆRKNING

- 17.1 Sælgeren har ikke udarbejdet tilstandsrapport eller elinstallationsrapport.
- 17.2 Sælgeren oplyser, at Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger (energimærkeloven). Energimærkning udleveres til

Køberen i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen.

18 OMKOSTNINGER

- 18.1 Sælgerens advokat udarbejder skøde og refusionsopgørelse samt foretager selve handlens berigtigelse. Omkostninger i forbindelse med berigtigelsen, herunder tinglysningsafgift vedrørende skøde medtages over budgettet til anskaffelse af Ejendommen, og er indeholdt i købesummen.
- 18.2 Køberen har - udover forpligtelsen til at lade sig repræsentere af Køberrepræsentanten, jf. punkt 7.3 ovenfor - ret til at lade sig repræsentere ved egen advokat eller øvrige rådgivere, og Køberen erklærer ved sin underskrift på Aftalen, at Køberen er blevet opfordret til at søge bistand i forbindelse med indgåelse af Aftalen og er blevet oplyst om at Husen advokater ikke kan yde rådgivning til Køberen.

19 SOMMERHUSERKLÆRING

- 19.1 Køberen erklærer herved i henhold til § 8 i Lov nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v. at den købte ejendom ikke skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af § 1 i nævnte lov, idet ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse.

20 TRANSPORT

- 20.1 Køberen er gjort bekendt med, at Sælgeren til brug for opførelsen af byggeriet på Grunden har optaget byggelån, og at et vilkår for byggelånet er, at långiver Jyske Bank får transport i samtlige Sælgerens rettigheder (herunder betalinger) i henhold til Aftalen. Køberen har derfor ved sin underskrift på Aftalen noteret, at Købesummen alene kan betales med frigørende virkning til Långiver, og at det således kun er Långiver, der vil kunne modtage og kvittere for deponeringer.

21 BILAGSFORTEGNELSE

Bilag A Tegningsudskrift - Sælger

Bilag B Tegningsudskrift - Køber [Følger]

Bilag 1.1 Kortbilag
 Bilag 2.1 Salgsprospekt
 Bilag 2.5 Materialeliste
 Bilag 2.6 Lejlighedsplaner pr. lejlighed
 Bilag 3.1A Paradigme for Tegningstilbuddene med tilhørende bilag
 Bilag 3.1B Referat fra den stiftende generalforsamling
 Bilag 3.1C Vedtægter for Andelsboligforeningen Solbjerg Park
 Bilag 3.2 Forhåndstilsagn om kommunalgaranti for lånene på Ejendommen
 Bilag 3.8 Servitut om anvendelse m.v.
 Bilag 4.2 Fortegnelse over arealer for Ejendommen, der er foreløbigt fastsat
 Bilag 5.1 Ejendomskattebillet for 2023
 Bilag 5.2 Foreløbige 2025-vurdering af Grundens grundværdi
 Bilag 5.3 Dokumentation for gebyr for renholdelse af offentlige fortove for 2026.
 Bilag 5.4 Servitut om vej- og færdselsret
 Bilag 7.2 Liste over professionelle byggetekniske rådgivere
 Bilag 9.1 Administrationsaftale med ØENS Ejendomsadministration [følger forinden stiftende GF]
 Bilag 9.2 Aftale med Waitly ApS [Følger forinden stiftende GF]
 Bilag 12.2A Servitut om garantivilkår, fortrinsret, forbud mod videresalg og byggepligt
 Bilag 12.2B Servitut om regulering af købesummen mellem Sælger og Frederiksberg Kommune
 Bilag 14.2 Tingbogsattest over de på Grunden tinglyste servitutter
 Bilag 14.6 Digital tinglysningsfuldmagt [Følger]
 Bilag 16.1 + 16.1A og 16.1B Bilag med jordbundsundersøgelse forud for Sælgers overtagelse af Grunden

- 21.1 Herudover eftersendes de i øvrigt i Aftalen nævnte servitutter, der skal tinglyses i forbindelse med udviklingen af Grunden når de foreligger. Dokumenterne udgør en integreret del af Aftalen, og Køberen er forpligtet til at respektere det indhold, bilagene får.

22 **UNDERSKRIFTER**

- 22.1 Indtil det tidspunkt, hvor begge Parter har underskrevet Aftalen, udgør Aftalen et tilbud til Sælgeren, som Sælgeren ikke er forpligtet til at acceptere. Har Sælgeren ikke accepteret Køberens tilbud ved at underskrive Aftalen senest 14 kalenderdage efter Køberens underskrift, er Køberen ikke længere bundet af sit tilbud.

Som Køberen:

Dato:

Som Køberen:

Dato:

For
Andelsboligforeningen

[Navn]

For
Andelsboligforeningen

[Navn]

Som Sælgeren:

Dato:

For Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS
Adm. Direktør Iben Koch

Som Sælgeren:

Dato:

For Fællesbyg Søndre Fasanvej ApS
Hans-Bo Hyldig