

**SERVITUT OM GARANTIVILKÅR,
FORTRINSRET,
FORBUD MOD VIDERESALG OG BYGGEPLIGT**

1. Baggrund

- 1.1. Frederiksberg Kommune har solgt matr.nr. 38q Frederiksberg beliggende Søndre Fasanvej 26, 2000 Frederiksberg på 1.654 m² (herefter "Grunden"), hvor denne servitut indgik som et salgsvilkår for handlen. Grundens købesum er fastsat på baggrund heraf.
- 1.2. Frederiksberg Kommune har stillet garanti (Bilag 1) for en del af realkreditbelåningen og solgt Grunden efter kapitel 11b i lovekendtgørelse om almene boliger. Køber er bl.a. i henhold til garantivilkårene (Bilag 1) forpligtet til at opføre et nærmere bestemt byggeri mv. på Grunden samt at overdrage grund med bygning mv. til en andelsboligforening.
- 1.3. Servitutten har til formål at sikre opfyldelse af garantivilkårene (Bilag 1), samt at køber hurtigst muligt opfører den i garantivilkårene (Bilag 1) nærmere bestemte bebyggelse mv. på Grunden.
- 1.4. Undertegnede ejer af Grunden erklærer herved følgende for undertegnede og fremtidige ejere af Grunden eller ejendomme, der udstykkes herfra:

2. Garanti og salgsvilkår (vilkår om byggeriets og udearealernes udformning, andelsboligforening, bopælskrav, bevaringsværdige træer mv.)

- 2.1. Det fremhæves fra garanti og salgsvilkårene (Bilag 1), at der for Grunden og den derpå opførte bebyggelse til enhver tid gælder følgende bestemmelser:
 - a) Bebyggelsens og udearealernes udformning og indretning skal være i overensstemmelse med garantivilkårene (Bilag 1).
 - b) Der kan på Grunden alene opføres en ny bebyggelse til brug for helårsboliger, hvor grund og bygninger senest ved ibrugtagning skal være overdraget til en andelsboligforening ved et tinglyst skøde.
 - c) Den nye bebyggelse på Grunden vil være en udstøttet privat andelsboligforening, hvor der for medlemmer, der til enhver tid optages i andelsboligforeningens skal gives fortrinsret til borgere, der bor på Frederiksberg og har haft deres adresse registeret på Frederiksberg i minimum 2 år. Andelsboligforeningen skal bestå af minimum 20 private udstøttede andelsboliger.
 - d) Bevaringsværdige træer jf. Bilag 2 må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

3. Fortrinsret

- 3.1. Andelsboligforeningen skal i overensstemmelse med lovgivningen i øvrigt sikre, at der som nye medlemmer i foreningen gives fortrinsret til borgere, der bor på Frederiksberg og har haft deres adresse registeret på Frederiksberg i minimum 2 år.

4. Forbud mod videresalg

- 4.1. Grunden må ikke videreoverdrages til andre end en nystiftet andelsboligforening. Herved forstås, at den oprindelige køber eller en nystiftet andelsboligforening skal stå som ejer/bygherre på ansøgning om byggetilladelse og skal være retsligt forpligtet som ansvarlig for byggeriets endelige gennemførelse.

5. Byggepligt og tilbageskødningsret

- 5.1. Køber er forpligtet til at påbegynde opførelse af byggeriet på Grunden inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen, den 1. i måneden efter, at Frederiksberg Kommune har meddelt endelig tilsagn om kommunal garanti. Byggearbejderne skal derefter fremmes mest muligt.
- 5.2. Køber skal sikre, at Frederiksberg Kommunes byggesagsbehandling opnår nødvendigt materiale til behandling af byggetilladelse til opførelse af byggeriet, således at der senest 1 år efter overtagelsesdagen kan gives byggetilladelse til et byggeri på Grunden svarende til garantivilkårene (Bilag 1). Såfremt køber ikke senest 1 år efter overtagelsesdagen har opnået en sådan byggetilladelse – og dette ikke efter Frederiksberg Kommunes vurdering kan tilregnes forhold hos køber – så udskydes ovenstående frist, således at køber er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeriet i henhold til garantivilkårene (Bilag 1) seneste inden 1 år fra modtagelse af byggetilladelsen. Byggearbejderne skal derefter fremmest mest muligt.
- 5.3. Frederiksberg Kommune kan vælge at forlange Grunden tilbageskødet mod betaling af den oprindelige købesum mellem parterne med fradrag af 5%, såfremt køber ikke har opnået byggetilladelse i henhold til ovenstående eller har undladt at fremme byggearbejderne mest muligt. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning og har ikke krav på refusion af ejerudgifter eller andre forgæves afholdte udgifter.
- 5.4. Tilbageskødning og købers tilbagegivelse af Grunden til Frederiksberg Kommune skal ske senest fire uger efter, at sælger har fremsat krav om tilbageskødning overfor køber. Køber har i så fald pligt til at tilbagegive Grunden i oprindelig stand.
- 5.5. Købesummen på 11.323.164,00 kr. tillægges en regulering i henhold til Byggeomkostningsindekset for Boliger hos Danmarks Statistik med overtagelsesdagen [indsæt dato] som indeks 100, såfremt byggeriet færdiggøres (dato for ibrugtagningstilladelse) senere end 4 år efter overtagelsesdagen. Reguleringen beregnes for perioden fra datoen for byggetilladelsen og indtil datoen for den endelige ibrugtagningstilladelse. Denne regulering forfalder 4 uger efter modtaget ibrugtagningstilladelse.
- I denne ovennævnte 4 års frist er indregnet en forventning om 3 måneders sagsbehandling for udstedelse af byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Hvis den samlede sagsbehandlingstid hos de relevante myndigheder for udstedelse af hhv. byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse overstiger disse 3 måneder, skal der ske en tilsvarende parallelforskydning af 4 års fristen efter nærværende bestemmelse. Denne frist på 3 måneder regnes fra, at Frederiksberg Kommune har modtaget en fuld oplyst byggeansøgning.
- 5.6. De ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for belåning.

6. Påtaleberettiget mv.

- 6.1. Påtaleberettiget efter denne servitut er Frederiksberg Kommune.
- 6.2. Servitutten begæres tinglyst på matr.nr. 38q Frederiksberg med respekt af de på matr.nr. 38q Frederiksberg tinglyste byrder og med prioritet forud for alle pantehæftelser, hvorom der henvises til

matr.nr. 38q Frederiksbergs blad i tingbogen.

- 6.3. Omkostningerne til oprettelse af denne servitut og udarbejdelse af kortbilag mv., herunder tinglysningsafgift afholdes af ejeren af matr.nr. 38q Frederiksberg.

7. Bilag

Bilag 1: Frederiksberg Kommunes garantivilkår

Bilag 2: Kort over bevaringsværdige træer på Grunden