

A/B SOLBJERG PARK UNDER STIFTELSE

Notat til kommende andelshavere om forventede ændringer til tegningsaftale, købsaftale og vedtægter

1. Baggrund

En af de kommende andelshavere har via sin advokat fremsat en betinget godkendelse af tegningsaftalen, hvori der er rejst en række opmærksomhedspunkter til det reviderede projektmateriale. Foreningens rådgiver har besvaret disse punkter. På baggrund af denne korrespondance vil der blive foretaget en række ændringer til tegningsaftalen, købsaftalen og vedtægterne, som vil komme til at gælde for samtlige tilbudsgivere/kommende andelshavere - ikke kun for den tilbudsgiver, der har rejst punkterne. Formålet med dette notat er at give jer et samlet og kortfattet overblik over de ændringer, der må forventes, inden det reviderede aftalesæt udsendes til jeres godkendelse. Tillæg til Tegningsaftale, Købsaftale samt Vedtægter tillige med NYT bilag 3.6 "Standardgaranti ved køb af nybygget andelsbolig" med udtrykkelige og specificerede afvigelser vedlægges.

2. Vilkår for usolgte andele (tegningsaftale/købsaftale)

Projektet er tilrettelagt således, at stiftelsen kan gennemføres, når mindst 13 ud af 17 andele er solgt, svarende til det krav, som Frederiksberg Kommune har stillet som betingelse for kommunal garanti. Denne betingelse gøres til en gensidig betingelse i tegningsaftalen (dvs. både sælger og køberne kan påberåbe sig den).

For eventuelle usolgte andele (op til 4 andele) vil sælger (projektudvikler) indestå for disse ved at: (i) stille uigenkaldelig garanti for betaling af boligydelsen for de usolgte andele, indtil de er solgt, og (ii) stille det manglende indskud rente- og afdragsfrit til rådighed for foreningen, så hele købesummen er til stede ved overtagelsen. Sælger bærer samtidig risikoen for, at usolgte andele efterfølgende kun kan sælges til en pris under eller svarende til det oprindelige indskud.

Det bemærkes, at sælger efter andelsboligforeningslovens § 2, stk. 5, ikke selv kan eje eller blive medlem for de usolgte andeles vedkommende - det er alene tale om en garanti- og finansieringsmodel, ikke et sælgerejerskab.

Dette vilkår vil blive indarbejdet som et udtrykkeligt vilkår i tegningsaftalen (eventuelt i et tillæg), så det fremgår klart og på ensartede vilkår for samtlige tilbudsgivere, hvordan eventuelt usolgte andele håndteres.

3. Altaner - vedligeholdelses- og fornyelsespligt (vedtægter)

Det er anerkendt, at altanerne udgør en oprindelig del af den bygning, som andelsboligforeningen erhverver, og at det derfor rettelig bør være foreningen - som ejer af altanerne - der bærer den fulde udvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt for samtlige altaner (for boligerne nr. 1.03, 1.04, 2.03, 2.04, 3.03, 3.04 og 4.03).

Den enkelte andelshaver med brugsret til en altan vil herefter alene være forpligtet til indvendig vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse.

Vedtægternes § 9, stk. 2, og § 10, stk. 1, vil blive tilrettet i overensstemmelse hermed. De tilrettede vedtægter udsendes til godkendelse hos samtlige tilbudsgivere.

4. Frigivelsesbestemmelser (tegningsaftale og købsaftale samt NYT bilag 3.6)

Der er konstateret to uklarheder i den reviderede tegningsaftale og købsaftale om frigivelse af hhv. indskud og købesum, som vil blive rettet:

- Der vedlægges NYT bilag 3.6 til tegningsaftalen som udtrykkeligt og specificeret oplyser at og hvordan standardgarantiens vilkår om frigivelse (pkt. 2.2-2.8) og gyldighedsperiode er fraveget, så fravigelsen er tydelig for samtlige tilbudsgivere.
- En fejllenhvisning i tegningsaftalens punkt 3.10 (til et ikke-eksisterende punkt 4.7) rettes, så der korrekt henvises til punkt 3.6.
- Købsaftalens punkt 11.6 om frigivelse af købesummen til sælger vil blive suppleret med en udtrykkelig henvisning til punkt 8.5 og 8.6, så det fremgår klart, at foreningen - uanset frigivelsesbestemmelsen i punkt 11.6 - kan tilbageholde et passende beløb til sikkerhed for udbedring af fejl og mangler samt for opnåelse af endelig ibrugtagningstilladelse, hvis der konstateres mangler ved afleveringsforretningen.

5. Byggeskadeforsikring

Det bekræftes, at der tegnes lovpligtig byggeskadeforsikring i overensstemmelse med gældende regler, jf. tegningsaftalens punkt 7.1 og købsaftalens punkt 15.1, samt Frederiksberg Kommunes forhåndstilsagn. Der forventes ingen ændringer til aftaledokumenterne på dette punkt.

6. Vedligeholdelsesplan

Sælger vil - som forudsat i kommunens forhåndstilsagn og i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 3 b - lade sine tekniske rådgivere udarbejde en vedligeholdelsesplan forud for stiftelsen. Dette har ikke i sig selv aftalemæssige konsekvenser for tegningsaftalen, købsaftalen eller vedtægterne, men indgår som dokumentation over for kommunen og de kommende andels-havere.

7. Videre proces

Der udarbejdes på denne baggrund et sæt tillæg til tegningsaftale, købsaftale og vedtægter, som vil blive sendt til samtlige tilbudsgivere/kommende andelshavere til gennemsyn og godkendelse. Da der er tale om ændringer af væsentlig betydning for projektet, skal samtlige tilbudsgivere tiltræde de reviderede vilkår, så der ikke opstår forskellige aftalevilkår mellem tilbudsgiverne.

I hører nærmere, når det reviderede materiale er klar til jeres gennemgang. Spørgsmål kan i mellemtiden rettes til jeres rådgiver.

Bilag:

NYT bilag 3.6 til tegningsaftalen - "Standardgaranti ved køb af nybygget andelsbolig" med udtrykkelige og specificerede afvigelser

Advokat Naja Retbøll