

# **BETINGET KØBSAFTALE**

(Version 19.0)

**Matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København  
Byggefelt 1.12  
Ørestad Syd**

## 1 PARTERNE

Undertegnede sælger

**FB Grønne Eng ApS**  
**CVR-nr. 41 77 65 44**  
**Grønttorvet 6, 1.**  
**2500 Valby**  
(i det følgende kaldet Sælger)

sælger herved til undertegnede køber

**Andelsboligforeningen Grønne Eng u/stiftelse**  
(i det følgende benævnt Køber)

## 2 BAGGRUND OG FORMÅL

- 2.1 Sælgeren har erhvervet matr.nr. 1041, Sundby Overdrev, København, beliggende Else Alfelts Vej 26, 2300 København S ("Ejerlejlighederne") af By & Havn I/S. Ejendommen er et ubebygget grundareal, der indgår i Grundejerforeningen Ørestad Syd (herefter Grundejerforeningen) og er omfattet af lokalplan 398-1, tillæg nr. 2 (herefter Lokalplanen).
- 2.2 Sælgeren og EcoVillage ApS har i samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten A/S, udarbejdet et boligprojekt med karakter af et bofællesskab bestående af i alt 75 ejerlejligheder. 41 af Ejerlejlighederne indgår i Andelsboligforeningen Grønne Eng. Derudover indgår fællesfaciliteter bl.a. i form af gæsteværelser, spisesal, køkken, teenagegang, øvelokale, fællesvaskeri, kontor-fællesskab, værksted og motionsrum.
- 2.3 Tegnestuen Vandkunsten A/S har udarbejdet lejlighedsplaner (**bilag 2.3.a**). Endvidere er udarbejdet salgsmappe (**bilag 2.3.b**) samt materialebeskrivelse (**bilag 2.3.c**). Landinspektørfirmaet LE34 A/S har udarbejdet foreløbigt arealskema af 04.03.2021, udarbejdet på baggrund af projektmateriale med angivelse af BBR-areal i **bilag 2.3.d** og foreløbig anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder i **bilag 2.3.e** samt lejlighedsrids (**bilag 2.3.f**).
- 2.4 Køberen ønsker af Sælgeren at erhverve et nøglefærdigt andelsboligbyggeri, bestående af 41 ejerlejligheder, opført på Byggefelt 1.12, matr.nr. 1041, Sundby Overdrev, København, beliggende Else Alfelts Vej 26, 2300 København S, med henblik på stiftelse af en andelsboligforening med karakter af et bofællesskab.
- 2.5 Andelsboligerne indgår i en andelsboligforening, som er medlem af en ejerforening, der består af de 34 selvstændige ejerlejligheder samt andelsboligforeningen. Andelshaverne betaler boligafgift til andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen afholder foreningens udgifter til lånefinansiering og betaler fællesudgifter til ejerforeningen. Ejerforeningen oppebærer fællesudgifter fra andelsboligforeningen og de 34 ejerlejligheder og betaler den løbende drift og vedligehold af bygningen. Der henvises til foreningernes vedtægter og budgetter.

### 3 OVERDRAGELSENS GENSTAND

- 3.1 Overdragelsen vedrører et nøglefærdigt byggeri i form af 41 beboelsesejerlejligheder med et forventet samlet tinglyst areal på 3.028 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Projektet leveres til Køberen som nøglefærdigt og ibrugtagningssklart byggeri inddelt i i alt 41 ejerlejligheder. Fælles med ejerforeningen leveres 2 fælles spiserum, dimensionerede til at kunne bespise i alt 75 familier med gennemsnitlig 3 personer i hver familie, 2 storkøkkener, tagterrasser, cykelværksted, drivhus, kontorareal, gæsteværelser, teenageværelser, vaskeri, barnevognsrum, tagterrasser og fælles depotrum for andelsforeningens medlemmer jf. bilag 2.2.
- 3.3 Samlet leveres for hele ejendommen (alle 75 lejligheder) brugsret til et bebygget areal, bruttoetageareal beboelse i hele kvadratmeter, på ca. 7.361 m<sup>2</sup>, heraf 698 m<sup>2</sup> fælles adgangsareal og ca. 990 m<sup>2</sup> fælles boligareal. Der henvises til LE34's foreløbige BBR-redegørelse af 04.03.2021 (bilag 2.3.d).
- 3.4 Arealafvigelser:
- 3.4.1 Såfremt det endeligt opgjorte bruttoetageareal (BBR-arealareal som angivet i bilag 2.3.d) for Ejerlejlighederne ændrer sig med op til og med +/-3% i forhold til det foreløbige opgjorte bruttoetageareal for ejerlejligheden (som angivet i bilag 2.3.d), medfører det ikke ændring af Købesummen.
- 3.4.2 Eventuelle mindre arealafvigelser på +/-3% på den enkelte lejlighed og +/-3% på den samlede bebyggelse giver ikke ret til ændring af prisen. Ved ændringer herudover reguleres prisen forholdsmæssigt for den del, der ligger udover 3% for den enkelte lejlighed på baggrund af det for andelen gældende indskud. I givet fald udbetales kompensation til Andelsboligforeningen, der udbetaler beløbet til andelshaveren.
- 3.4.3 Køber er særligt gjort bekendt med og accepterer, at der ikke sker øvrige reguleringer af Købesummen end ved afvigelse af det for Ejerlejlighederne endeligt opgjorte BBR-areal som beskrevet i pkt. 3.4.
- 3.4.4 Køber er således bekendt med og accepterer, at der ikke sker særskilt regulering af Købesummen i opad- eller nedadgående retning, hvis de endeligt opgjorte længdemål i hvert rum måtte afvige fra de på plantegningerne foreløbige angivne længdeangivelser fra væg til væg, jf. bilag 2.3.a, forudsat, at sådanne afvigelser ikke medfører ændringer af ejerlejlighedens BBR-areal, som beskrevet under pkt. 3.4.
- 3.4.5 For de af Ejerlejlighederne på byggefelt 1.12, hvor der er tilknyttet altan, som anført på den foreløbige BBR-redegørelse, jf. bilag 2.3.d, gælder, at såfremt det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte areal for den til den pågældende ejerlejlighed knyttede altan ændrer sig i opadgående retning i forhold til det foreløbige opgjorte areal, som angivet i bilag 2.3.d, medfører det ikke ændring af Købesummen.
- 3.4.6 Såfremt det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte areal for den til den pågældende ejerlejlighed knyttede altan ændrer sig i nedadgående retning med op til 0,5 m<sup>2</sup> i forhold til det foreløbige opgjorte areal, som angivet i bilag 2.3.d, reguleres Købesummen i nedadgående retning for så vidt angår den del af arealafvigelsen, der overstiger 0,5 m<sup>2</sup> med DKK 10.000,- inkl. moms pr. 0,5 m<sup>2</sup>. Parterne er enige om, at uanset om det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte areal

for den til den pågældende ejerlejlighed knyttede altan ændrer sig med mere end 0,5% i nedadgående retning i forhold til det foreløbigt opgjorte areal, som angivet i bilag 2.3.d, har Køber ikke ret til at hæve aftalen, og der vil således alene finde en købesumsregulering sted som ovenfor beskrevet.

- 3.4.7 For de af ejerlejlighederne, hvor der i henhold til udkast til vedtægterne for Ejerforeningen Grønne Eng tillægges nogle af køberne eksklusiv brugsret til et nærmere angivet areal på terræn (have- og terrassearealer) gælder, at såfremt det endeligt opgjorte areal for den til den pågældende ejerlejlighed knyttede eksklusive brugsret ændrer sig i forhold til det foreløbigt opgjorte areal, som angivet i bilag 2.3.d, medfører det ikke ændringer i Købesummen.
- 3.5 Projektet leveres med delvis kælder under bebyggelsen til brug for cykelparkering og depotrum.
- 3.6 Byggeriet og projektet udføres i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksskik og som beskrevet i følgende dokumenter:
- 3.6.1 Lejlighedsplaner af 05.03.2021 (bilag 2.3.a)
  - 3.6.2 Salgsmappe af 04.03.2021 (bilag 2.3.b)
  - 3.6.3 Materialebeskrivelse af 22.01.2021 (bilag 2.3.c)
  - 3.6.4 BBR-arealopgørelse af 05.03.2021 (bilag 2.3.d)
  - 3.6.5 Foreløbig anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder af 04.03.2021 (bilag 2.3.e)
- 3.7 Købsaftalen er indgået forud for færdigprojektering og ansøgning om byggetilladelse, hvorfor Køberen må tåle mindre ændringer i projektet som følge af myndighedskrav, eller såfremt de faktiske omstændigheder i forbindelse med byggeriet tilsiger dette i forhold til, hvad der er anført i det ovenfor omtalte bilagsmateriale. Det præciseres i den forbindelse, at illustrationer, tegninger etc. kan angive udsigtsforhold, indretnings- og beplantningsforslag etc., som ikke er omfattet af Købsaftalen, medmindre de nævnte effekter er medtaget i materialebeskrivelser eller tilsvarende. Det samme gælder i relation til andet materiale, som måtte være udleveret til Køber, herunder hvad der er udleveret og oplyst af EcoVillage ApS, eller hvad der i øvrigt måtte være oplyst, eller hvad Køber måtte have fået indtryk af på EcoVillage ApS' hjemmeside, idet der ikke kan støttes ret på sådanne oplysninger. Der medfølger ikke inventar til fællesarealer og fællesrum, men ejerforeningen modtager en pulje stor DKK 1.200.000,- inkl. moms til egen disponering.
- 3.8 I henhold til foreliggende tingbogsattest har grunden et areal af 3.574 m<sup>2</sup>, herunder 0 m<sup>2</sup> vej.
- 3.9 Med henblik på at Andelsboligforeningen og Ejerforeningen ("bofællesskabet") og fællesfaciliteterne fungerer bedst muligt fra start, er Køberen bekendt med og accepterer, at Sælgeren kan indgå aftaler, herunder vedrørende ejendomsadministration, delebilsordning og madordning, som kan være bindende for Køberen i som udgangspunkt maksimalt 12 måneder efter aflevering af Ejerlejlighederne.

#### 4 UDVIKLINGEN AF OMRÅDET

- 4.1 Køberen er bekendt med, at Ejerlejlighederne er beliggende i et udviklingsområde, og at der derfor efter Køberens overtagelse kan forventes byggeaktivitet i området. Køberen må tåle de sædvanligt forekommende gener og ulemper, der vil opstå som følge af byggeaktiviteten.
- 4.2 Ejerlejlighederne er omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 Ørestad Syd, vedtaget 28. januar 2016 og offentliggjort 8. februar 2016 (**bilag 4.2**).
- 4.3 Af Lokalplanen følger, at der i området skal opføres et fællesanlæg for områdets beboere i form af et beboerhus – "Byens Hus" – der bl.a. skal indeholde et beboerhus. Køberen forpligter sig til via Ejerforeningen at deltage i og bidrage økonomisk til drift, vedligeholdelse og administration af beboerhuset. By & Havn I/S har stiftet en forening, Foreningen Byens Hus, CVR-nr. 40 97 87 04, som modtager ejerskabet til Byens Hus fra By & Havn. Foreningen Byens Hus er herefter ansvarlig for drift, vedligeholdelse og fornyelse af Byens Hus. Køberen bliver pligtigt medlem af Foreningen Byens Hus. Vedtægter er tinglyst servitutstiftende på ejendommen med dato/løbe-nr. 04.12.2019-1011458089 (**bilag 4.3**). Køber skal respektere, at Foreningen Byens Hus' vedtægter lyses pantstiftende på Ejerlejlighederne, alene med respekt af Grundejerforeningens pant for et beløb, der svarer til Købers årlige forventede medlemsbidrag inkl. moms i to år. Køberen har inden salgsaftalens underskrift gjort sig bekendt med foreningens vedtægter og accepteret indholdet heraf.
- 4.4 Køberen er pligtigt medlem af Ejerforeningen og via Ejerforeningen af Grundejerforeningen. Vedtægter for grundejerforeningen er tinglyst på Ejerlejlighederne (**bilag 4.4.a**). Køberen har inden købsaftalens underskrift gjort sig bekendt med grundejerforeningens vedtægter og accepteret indholdet heraf. Regnskab for 2019 for grundejerforeningen er vedlagt som **bilag 4.4.b**, budget for 2020 som **bilag 4.4.c** og referat af seneste generalforsamling som **bilag 4.4.d**.
- 4.5 Ejerlejlighederne skal deltage i Ejerforeningen og derigennem Grundejerforeningens omkostninger i henhold til bestemmelserne i vedtægterne.
- 4.6 Grundejerforeningen administreres i henhold til vedtægterne af By & Havn, indtil der er solgt arealer indenfor Grundejerforeningens område, hvorpå der kan opføres 80% af det antal etm<sup>2</sup>, der maksimalt er mulighed for at bebygge indenfor grundejerforeningens område. By & Havn er dog berettiget til at lade administrationen overgå til Grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt.
- 4.7 Så længe den anførte administrationsordning er gældende, pålignes udgifter indenfor Grundejerforeningens område alene blandt de af By & Havn solgte ejendomme på baggrund af en fordelingsnøgle mellem de solgte ejendomme, opgjort på baggrund af det antal etm<sup>2</sup>, der maksimalt kan opføres på hver enkelt solgt ejendom. Under administrationsordningen bidrager By & Havn ikke for usolgte arealer. I denne periode betales maksimalt DKK 15,- pr. etm<sup>2</sup> ekskl. moms, som indeksreguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, således at det for 2020 maksimalt udgør DKK 20,51 pr. etm<sup>2</sup> ekskl. moms
- 4.8 By & Havn garanterer, at det årlige bidrag ikke overstiger det i forrige afsnit anførte beløb efter regulering, så længe den midlertidige administrationsordning er i kraft.
- 4.9 De kanal- og vandanlæg, der er anlagt, henholdsvis vil blive anlagt gennem Ørestad, uden for Ejendommen, skal drives af alle grundejerforeningerne i Ørestad i fællesskab i henhold til

vedtægter for Vandlauget i Ørestad (herefter Vandlaug), som er tinglyst på Ejerlejlighederne. Bidrag til Vandlauget betales via Grundejerforeningen.

- 4.10 Grundejerforeningens bidrag til Vandlauget beregnes ud fra det maksimale antal etagekvadratmeter, der kan opføres inden for Grundejerforeningens område, uanset hvor mange etagekvadratmeter, der er solgt.
- 4.11 Køber har inden Købsaftalens underskrift gjort sig bekendt med Vandlaugets vedtægter og accepterer indholdet heraf (**bilag 4.11**).
- 4.12 Ejerlejlighederne er beliggende i et område, der er omfattet af Vestamager Pumpedigelaug (herefter Pumpedigelaug), der er stiftet den 5. maj 2003. Køberen har inden Købsaftalens underskrift gjort sig bekendt med Pumpedigelaugets vedtægter og accepteret indholdet heraf (**bilag 4.12**). Bidrag til Pumpedigelaug opkræves via Vandlauget.

## 5 EJENDOMSSKATTER M.V.

- 5.1 Der foreligger endnu ikke offentlig vurdering for Ejerlejlighederne, men denne er pr. 1. oktober 2018 vurderet til DKK 26.890.800,00.
- 5.2 På tidspunktet for udarbejdelse af tegningstilbuddet er hverken det relevante byggefelt eller Ejerlejlighederne, som Andelsboligforeningen erhverver, vurderet efter Lokalplanen.
- 5.3 Der er vedtaget en ny Ejendomsvurderingslov (lov nr. 654 af 8. juni 2017), som får virkning for vurderinger, der udsendes fra andet halvår 2020 og frem. Der foreligger ikke vurderinger efter det nye vurderingssystem eller praksis herfor. Køber er gjort bekendt med, at der er indgået en politisk aftale om de nye ejendomsskatter fra 2024. Det betyder blandt andet, at ejendomsværdi og grundværdi, der fastsættes efter færdiggørelsen af Ejerlejlighederne, vil blive beregnet efter andre principper end de, der ligger til grund for den i budgettet skønnede ejendomsskat. Det nye vurderingssystem og de nye ejendomsskatter kan både sammen og hver for sig medføre forhøjede ejendomsskatter for Ejerlejlighederne. Fremtidige udgifter for Ejerlejlighederne kan således afvige væsentligt fra det i budgettet anførte, hvilket kan få indflydelse på de til Ejerlejlighederne forbundne udgifter. Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger som følge heraf.
- 5.4 Efter de forventede fremtidige regler, kan der opnås en skatterabat ved overgangen til den nye ejendomsskat, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Køber kan ikke påberåbe sig yderligere rettigheder i relation til færdiggørelse og/eller aftaler om udskydelse, end der er anført i Aftalen, og Sælger indestår således ikke for Købers opnåelse af en skatterabat.
- 5.5 Idet der ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse foreligger en selvstændig vurdering af det relevante byggefelt og Ejerlejlighederne og samtidig er usikkerhed om de fremtidige regler for beregning af ejendomsskat, har Sælger ved beregning af den forventede ejendomsskat foretaget et skøn. Sælger har foretaget dette skøn i overensstemmelse med de i salgsopstillingen angivne principper.
- 5.6 Beregningen af ejendomsskatten er således alene vejledende og uden ansvar for Sælger. Køber accepterer, at der således kan ske ændret beskatning af Andelsboligforeningens ejerlejligheder i både opad- og nedadgående retning, når der sker selvstændig vurdering af Ejerlejlighederne, og Sælger er uden ansvar herfor.

- 5.7 Køber opfordres til at søge rådgivning om de kommende ejendomsvurderinger og ejendomsbeskatning.
- 5.8 Såfremt Andelsboligforeningens ejerlejligheder ikke er selvstændigt vurderet på Overtagelsesdagen, forestår Sælger betaling af ejendomsskatter (og tilsvarende afgifter og pligtige bidrag), relateret til det omhandlede byggefelt, indtil Ejerlejlighederne er selvstændigt vurderet, hvilken betaling udgør Andelsboligforeningens forholdsmæssige andel af skatter og afgifter for omhandlede byggefelt.
- 5.9 Alle ejendomsskatter relateret til byggefeltet, som måtte blive pålagt Sælger i perioden fra Overtagelsesdagen, og indtil Andelsboligforeningens ejerlejligheder er selvstændigt vurderet, fordeles og opkræves af Sælger overfor Andelsboligforeningen ud fra Ejerlejlighedens fordelingstal som angivet i udkastet til vedtægter for Ejerforeningen. Køber er forpligtet til at betale det opkrævede beløb ved påkrav herom.
- 5.10 Fra det tidspunkt, hvor ejendomsskatter opkræves særskilt for Andelsboligforeningens Ejerlejligheder efter selvstændig vurdering, er Andelsboligforeningen ikke længere pligtig at betale en forholdsmæssig andel af ejendomsskatterne.

## 6 PARKERINGSFORHOLD

- 6.1 Der etableres ikke parkeringskælder på Ejendommen. Sælger har i samarbejde med EcoVillage ApS opnået dispensation herfor ved tilsagn af 21. juni 2019 (**bilag 6.1**), hvor Teknik- og Miljøudvalget har meddelt dispensation, forudsat der etableres en delebilsordning, på følgende betingelser:
- 6.1.1 At der etableres 15 ekstra parkeringspladser til pladskrævende cykler udover kravet i lokalplanen,
- 6.1.2 At de resterende 20 parkeringspladser etableres andet sted i kvarteret, hvis delebilordning ophører, og at denne betingelse tinglyses på Ejerlejlighederne.
- 6.2 Ejerlejlighederne har modtaget tilladelse til alene at etablere 30 mod oprindeligt 50 bilparkeringspladser. De 30 parkeringspladser etableres ved, at Sælger af By & Havn I/S køber det nødvendige antal "myndighedsparkeringspladser" til opfyldelse af byggemyndighedernes krav til parkering. Køberen overtager de erhvervede rettigheder som en del af det solgte.
- 6.3 Ved "myndighedsparkeringspladser" menes parkeringspladser, der kan anlægges af By & Havn i et parkeringshus i området, hvor det af Køber erhvervede antal myndighedsparkeringspladser vil kunne indrettes på det tidspunkt, hvor Københavns Kommune forlanger det i henhold til den parkeringsstrategi, der er vedtaget for Ørestad. Køber opnår ved erhvervelsen alene at få opfyldt myndighedskravet til dækning af parkeringsnormen for Ejerlejlighederne i henhold til lokalplanen i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse. Køber opnår ikke ret til at kræve parkeringspladserne indrettet, stedfæstet i parkeringshuset, brugsret til disse, herunder eksklusivt brug af nogen art m.v. Køber skal således, såfremt Køber eller brugerne af det af Køber erhvervede byggeri ønsker at anvende parkeringshuset, betale og anvende parkeringshuset i overensstemmelse med de til enhver tid gældende satser og vilkår i Ørestad. Om prispolitikken og vilkår for leje af P-pladser i Ørestad henvises til By & Havns hjemmeside.

- 6.4 Foreningen har opnået dispensation for opfyldelse af parkeringsnormen. For at opfylde dispensationens betingelser, er der etableret delebilsordning via en forening, Grønne Eng Delebilsforening, hvor Andelsboligforeningens og Ejerforeningens medlemmer er pligtige at være medlemmer. Faste bidrag til delebilsforeningen er indeholdt i boligafgiften. Herudover betales et variabelt beløb til leverandøren for den konkrete brug af bilerne. Som **bilag 6.4.a** fremlægges vedtægter for Grønne Eng Delebilsforening og som **bilag 6.4.b** delebilsaftale med tilhørende prisoversigt.
- 6.5 Der skal tinglyses en servitut på hovedejendommen for, at det er muligt at reducere parkeringsnormen. EcoVillage indgår på vegne Ejerforeningen og dermed Andelsboligforeningen en delebilsordning forventeligt for de første 12 måneder. Derefter skal foreningerne beslutte, om de vil fortsætte ordningen, eller om de vil lave den om/tilpasse den. Hvis ikke den fortsættes, skal foreningerne etablere parkeringspladserne andet steds.
- 6.6 Delebilsordningen er en forudsætning for at opfylde forpligtelserne overfor Københavns Kommune i henhold til meddelt dispensation. Forpligtelserne er sikret ved tinglyst servitut (**bilag 6.6**). Hvis delebilsordningen ophører, kan foreningen blive pålagt at etablere og betale for 20 P-pladser. Sælger oplyser, at prisen for P-pladser i 2020-priser udgør DKK 100.000,- med tillæg af moms pr. P-plads. Et evt. erstatningskøb ved nedlæggelse af delebilsordningen må alt andet lige forventes at være dyrere end den anførte 2020-pris.

## 7 MILJØ OG JORDBUNDSFORHOLD

- 7.1 Sælger er ikke bekendt med, om jordbundsforholdene medfører ekstra funderingsomkostninger, eller om der findes forurening på Ejendommen. Grunden er ifølge jordforureningsattest af 01.12.2020 (**bilag 7.1**) ikke kortlagt som forurennet.
- 7.2 Sælger afholder evt. ekstra funderingsomkostninger samt evt. omkostninger til den af myndighederne krævede oprensning.
- 7.3 Køber kan ikke rejse nogen krav overfor Sælger i anledning af Ejendommens miljø- og jordbundsforhold forudsat, at byggeriet afleveres med de nødvendige ibrugtagningstilladelser. Sælger undersøger, hvorvidt det er nødvendigt med § 8-tilladelse, og i givet fald sikrer Sælger opfyldelse heraf. Køber skal tåle, at der evt. kræves § 8-tilladelse til byggeriet.
- 7.4 Køber er bekendt med, at der på grund af hovedejendommens og arealets bebyggelse og kørsel med tungt entreprenørmateriel i byggeperioden kan være sket sammentrykning af jorden, således at der i en periode efter overtagelsesdagen vil kunne forekomme vandansamlinger på fællesarealerne.
- 7.5 Køber er endvidere bekendt med, at endelig byggemodning, især anlæg af udenomsarealer og fællesarealer, udføres af sælger, når vejrlig og naturlig arbejdsrytme i forhold til den samlede bebyggelse gør det muligt, hvorfor disse anlægs/arealers færdiggørelse er uden betydning i relation til den aftalte overtagelsesdag.
- 7.6 Udenomsarealer og fællesarealer afleveres over for ejerforeningens bestyrelse.
- 7.7 Manglende færdiggørelse af udenomsarealer kan ingensinde påberåbes som en mangel i forhold til lejligheden.



- 7.8 Ejerforeningens bestyrelse træffer beslutning om, hvornår drift og vedligeholdelse af udenomsarealer overtages af ejerforeningen, hvilket dog senest skal ske, når de pågældende arealer er afleveret af entreprenøren over for sælger, hvilket Køber er bekendt og indforstået med.
- 7.9 Køber er gjort bekendt med, at nærværende byggeri er del af en større bebyggelsesplan, jf. lokalplanen. Køber er pligtig at tåle eventuelle ulemper ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet, herunder anlæg af fællesarealer og gennemførelse af byggemodning, samt tåle gener ved udbedring af eventuelle mangler.
- 7.10 Sælger erklærer, at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutningsafgifter og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, el, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.
- 7.11 Eventuelle fremtidige udgifter vedrørende de anførte forhold er sælger uvedkommende.
- 7.12 Gæld, der afvikles gennem forbrug, samt fælles gæld, der afvikles gennem ejerforening m.m., betales af Køber fra overtagelsesdagen.

## **8 FORSYNINGSFORHOLD**

- 8.1 Projektet leveres med fjernvarme.
- 8.2 Der monteres solcelleanlæg på taget, svarende til opfyldelse af energiramme 2020.
- 8.3 Dagrenovation bortskaffes via nedgravet centralt affaldssug med indkaststandere placeret i gårdrum.

## **9 ENERGIMÆRKNING**

- 9.1 Projektet er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 841 af 21. august 2019 om fremme af energibesparelser i bygninger. Sælger udarbejder snarest muligt, senest i forbindelse med ansøgning om ibrugtagning, energimærke for Ejerlejlighederne. Det originale energimærke overdrages til Køber snarest muligt efter dets udarbejdelse. Køber kan ikke gøre nogen som helst form for krav gældende over for Sælger som følge af indholdet af energimærket, hvis energimærket opfylder kravene i dette punkt. Sælger oplyser, at Projektet opføres i overensstemmelse med energirammer indeholdt i bygningsreglementet (BR2018), og at energirammen for Projektet vil blive "BR2020".

## **10 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 10.1 Sælgeren tegner all-risk forsikring for byggeriet under opførelsen af Projektet. Sælger sørger endvidere for at tegne lovpligtig byggeskadeforsikring for Projektet i henhold til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 af byggeloven med tilhørende bekendtgørelser, senest ændret ved lovbekendtgørelse nr. 1492 af 2. december 2016.

- 10.2 Ejerlejlighedsbyggeriet bliver forsikret via Ejerforeningen Grønne Eng, hvilken forsikring i første omgang tegnes af Sælger med sædvanlig forsikringsdækning, herunder mod brand, storm, svamp, insekt og rørskade, i anerkendt forsikringselskab.

## 11 **SERVITUTTER M.V.**

- 11.1 Ejerlejlighederne overdrages med samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælgeren, herunder eventuelle forpligtelser overfor forsyningselskaber og grundejerforening. Der henvises til vedlagte tingbogsattest for Ejerlejlighederne (**bilag 11.1**).
- 11.2 Køber er pligtig at tåle, at Sælger i forbindelse med byggeriet tinglyser servitutter og deklarerationer, der er nødvendige eller normale i forbindelse med gennemførelse af byggeri i området, og som er krævet af Københavns Kommune, By & Havn eller andre offentlige myndigheder eller koncessionerede selskaber samt alle offentlige vilkårsdeklarerationer i forbindelse med godkendelse af byggetilladelse, herunder om bebyggelsesprocent, friareal, parkering, fællesanlæg, privat fællesvej, jordforurening, tilslutningspligt til fjernvarme, forsynings- og afløbsledninger etc. Sælger forpligter sig til at orientere Køber om indholdet af sådanne udkast til servitutter forud for tinglysning, ligesom Sælger forpligter sig til loyalt at arbejde for de af Køber meddelte bemærkninger indarbejdes i de pågældende servitutter.
- 11.2.1 For det tilfælde, at der efter tinglysning af Købers adkomst, skal tinglyses yderligere servitutter på Ejerlejlighederne, er Køber pligtig at medvirke til dette. Købers panthavere skal ligeledes uden omkostninger for Sælger respektere den evt. efterfølgende tinglysning af servitutter.
- 11.3 Ejerlejlighederne er omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 Ørestad Syd, samt følgende servitutter:
- 18.04.2002 Dekl. ang. Metro m.m.
  - 10.11.2004 Dok. vedr. sikring af Metroen i Ørestad
  - 28.02.2005 Dekl. vedr. terrænændring, omprofilering af vejoverflader m.v. omkring visse stationer i Ørestaden.
  - 17.05.2013 Dekl. om trækrør og forsyningsledninger.
  - 07.07.2015 Dekl. om vej.
  - 01.03.1947 Dok. om luftfartshindringer m.v.
  - 23.01.1995 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
  - 02.12.1997 Dok. om luftfartshindringer m.v.
  - 20.12.2002 Vedtægter for Vandlauget i Ørestad.
  - 24.11.2005 Dekl. om afledning af spildevand og overfladevand m.v.
  - 03.01.2007 Dok. om vejudlæg m.v.
  - 19.12.2007 Vedtægter for G/F Ørestad Syd. Tillige lyst pantstiftende for DKK 14.966.044,-.

- 11.4 Køber er bekendt med, at vedtægterne for Ejerforeningen Grønne Eng vil blive tinglyst pantstiftende for DKK 50.000,- i hver ejerlejlighed.

## 12 EJERFORENINGEN OG GRUNDEJERFORENINGEN

- 12.1 Køber/Andelsboligforeningen er pligtigt medlem af Ejerforeningen Grønne Eng og til at respektere Ejerforeningens vedtægter (**bilag 12.1**).
- 12.2 Ejerforeningen er pligtigt at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd ("Grundejerforeningen"), Foreningen Byens Hus, Vandlauget i Ørestad og Vestamager Pumpedigelag.
- 12.3 Ejerforeningen deltager i nævnte foreningers udgifter i henhold til bestemmelserne herom i relevante vedtægter.

## 13 OVERTAGELSESDAGEN

- 13.1 Ejerlejlighederne overtages af Køber med virkning fra Overtagelsesdagen. Overtagelsesdagen er foreløbigt aftalt til den 1. februar 2023.
- 13.2 Sælger er berettiget til uden begrundelse og uden, at køber kan gøre misligholdelseskrav gældende, at fremrykke overtagelsesdagen med op til 3 måneder under forudsætning af, at køber får meddelelse herom senest 5 måneder før den nye overtagelsesdag.
- 13.3 Sælgeren er berettiget til uden begrundelse og uden, at Køber kan gøre dagbod eller misligholdelseskrav gældende, at udskyde Overtagelsesdagen 2 gange, hver med op til 3 måneder, under forudsætning af, at Køber får meddelelse herom senest 5 måneder før den på side 1 anførte overtagelsesdag tillagt evt. tidsfristforlængelse. Sælgerens ændring af Overtagelsesdagen i henhold til dette punkt berettiger ikke Køberen til kompensation af nogen art.
- 13.4 Køber gøres i tillæg til de i punkt 13.3 anførte forhold særligt opmærksom på, at Overtagelsesdagen kan udskydes som følge af forhold relateret til Covid-19 eller en anden epidemi/pandemi, både nationalt og internationalt. Såfremt Covid-19 eller en anden epidemi forlænger eller hindrer, at de af Sælger forudsatte byggetider overholdes, ifalder Sælger ikke dagbod. Udskydelse af de af Sælger forudsatte byggetider omfatter, men er ikke begrænset til, uforudsete hindringer eller forlængelse af leveringstider for materialer, adgangen og tilgængeligheden af nødvendig arbejdskraft eller forsinket myndighedsbehandling.
- 13.5 Sælger har ret til tidsfristforlængelse i forhold til den endeligt meddelte overtagelsesdag ved forsinkelse, der er en følge af:
1. Ændringer i arbejdets art og omfang, som er aftalt med Køber.
  2. Forhold, der opstår uden sælgers skyld, og over hvilke sælger ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejker, pandemi eller epidemier (herunder Coronavirus), blokader, lockout, tyveri eller hærværk.
  3. 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 egn.
  4. Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes sælgers egne forhold.

5. At nødvendige tilladelser fra myndighederne til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 30 dage efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne.
6. Tyveri af materiale.
7. Sælgers entreprenørs konkurs/betalingsstandsning/tvangsakkord, uberettigede arbejdsstandsning eller lignende.
8. Behandling af og håndtering vedrørende forurenede jord, ekstrafundering og hindringer i grunden, der ikke var kendt ved købsaftalens indgåelse.
9. Fund af fortidsminder.
10. Andre grunde, der kan give entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, herunder bl.a. med hjemmel i AB 18/ABT 18.

- 13.6 Sælger skal søge forsinkelser undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves. Anser sælger sig berettiget til forlængelse af en frist, skal Køber snarest muligt underrettes skriftligt.
- 13.7 Forud for Køberens overtagelse af Ejerlejlighederne skal enhver betingelse for overdragelsen være opfyldt og Købesummen være berigtiget. Køber skal endvidere have signeret digitalt skøde.
- 13.8 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejerlejlighederne for Køberens regning og risiko.
- 13.9 Såfremt Køberen ikke overtager Ejerlejlighederne i overensstemmelse med dette punkt, betragtes det som væsentlig misligholdelse med virkning som beskrevet nedenfor.
- 13.10 På Overtagelsesdagen foretager Parterne i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere med henblik på afregning af eventuelt forbrug forud for Overtagelsesdagen i forbindelse med Projektets opførelse. Sælgeren er ansvarlig for at give meddelelse om ejerskifte over for relevante forsyningsselskaber.

## 14 PROJEKTETS AFLEVERING OG MANGLER

- 14.1 Senest 10 arbejdsdage før Overtagelsesdagen foretages en før-gennemgang af Ejerlejlighederne med deltagelse af entreprenøren, Sælger og Køber samt en af Køber udpeget byggesagkyndig. Sælger sørger for at indkalde Køber til før-gennemgang, og Køber eller dennes repræsentant har pligt til at deltage i før-gennemgangen, således at mangler, der kunne eller burde være opdaget/påtalte ved før-gennemgangen, ikke kan påberåbes af Køber ved afleveringsforretningen på Overtagelsesdagen. Køber er pligtig at indgå aftale med en af de i **bilag 14.1** nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til at repræsentere Køber ved aflevering og ved 1-års gennemgangen, jf. pkt. 15 nedenfor ("Køberrepræsentanten").
- 14.2 Ejerlejlighederne afleveres til Køberen opvarmet, rengjort og indflytningsklart. Sælgeren indestår for, at der pr. Overtagelsesdagen foreligger endelig eller midlertidig ibrugtagningstilladelse fra Københavns Kommune for Ejerlejlighederne. Sælgeren leverer senest pr. Overtagelsesdagen dokumentation for brandmyndighedsgodkendelse, energimærkning, bygningstegninger samt Drift- og vedligeholdelsesmateriale ("D&V-materiale") til Køberen. Kvalitetssikringsmateriale ("KS-materiale") skal foreligge senest 30 dage efter aflevering. Foreligger nævnte materiale

ikke, eller er det mangelfuldt, er Køberen berettiget til at tilbageholde DKK 200.000,- af Købesummen, indtil materialet foreligger i behørigt omfang og stand. Køberen kan ikke gøre andre beføjelser gældende end den her beskrevne tilbageholdsret.

- 14.3 Senest på Overtagelsesdagen foretages en afleveringsforretning med deltagelse af Køberen og Sælgeren og/eller disses repræsentanter. Ved afleveringsforretningen udarbejder Køberen og Sælgeren i fællesskab en afleveringsprotokol samt mangelliste, der tiltrædes af Parterne.
- 14.4 Enhver tvist om, hvorvidt Ejerlejlighederne er behæftet med sådanne fejl og mangler, at Køber kan kræve Overtagelsesdagen udskudt, afgøres ved indhentelse af sagkyndig erklæring. For indhentelse af sagkyndig erklæring følges proceduren i ABT 18 § 66 om hurtig afgørelse. Den sagkyndige træffer tillige bindende afgørelse om fordeling af omkostningerne forbundet med indhentelse af erklæringen.
- 14.5 Sælgeren er berettiget og forpligtet til at afhjælpe fejl og mangler ved Ejerlejlighederne. Afhjælpning af fejl og mangler, som konstateres senest på Overtagelsesdagen, skal foretages inden rimelig tid og i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig skik.
- 14.6 Køberen er pligtig at tåle, at Ejendommens udearealer eventuelt ikke er færdigt anlagte på overtagelsesdagene. I så fald tilbageholdes DKK 500.000,- indtil aflevering af udearealer kan gennemføres, medmindre der ved sagkyndig beslutning, jf. pkt. 14.4, fastsættes et mindre beløb som passende sikkerhed for arbejdernes udførelse. Køber er pligtig at tåle, at etablering af udearealer sker under behørig hensyntagen til årstiderne, herunder plante- og vækstsæson.
- 14.7 Afhjælpning af eventuelle fejl og mangler, som konstateres efter Overtagelsesdagen, og som er mindre væsentlige, kan af Sælgeren udskydes, således at afhjælpningen foretages samtidigt med afhjælpning af eventuelle fejl og mangler, der konstateres ved 1 års gennemgangen, jf. nedenfor under punkt 15. Er der derimod tale om fejl og mangler, der ikke kan anses som uvæsentlige, eller som forhindrer beboelse af en lejlighed, er Sælger forpligtet til at udbedre disse mangler inden for rimelig tid og i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig skik.
- 14.8 På Overtagelsesdagen stiller Sælgeren en entreprisegaranti overfor Køberen til sikkerhed for pligten til at udbedre mangler, der er konstateret ved 1- og 5-års gennemgang. Garantibeløbet udgør frem til 1-års gennemgang DKK 6.875.000,-, hvorefter den nedskrives til DKK 1.375.000,-. Entreprisegarantien bortfalder, når 5-års gennemgangen er gennemført, og eventuelle mangler, der er konstateret herpå, er udbedret.
- 14.9 Når eventuelle mangler, konstateret ved 5-års gennemgangen, er udbedret, frigøres Sælgeren for ethvert ansvar for mangler ved Ejerlejlighederne, der tilhører Andelsforeningen Grønne Eng, på samme måde som en totalentreprenør vil være det overfor sin bygherre, jf. reglerne herom i ABT 18, § 9.
- 14.10 Sælger skal tegne og betale en byggeskadeforsikring i overensstemmelse med punkt 10. Sælgeren skal forud for Overtagelsesdagen dokumentere, at byggeskadeforsikring som minimum er tegnet på vilkår som anført i bekendtgørelsen.

**15 1- OG 5-ÅRS EFTERSYN**

- 15.1 Senest 30 kalenderdage inden der er forløbet 1 år efter Ejerlejlighedernes aflevering til Køberen, uanset hvornår Ejerlejlighederne er overtaget af Køberen, afholdes 1-års eftersyn af Ejerlejlighederne. Ved 1-års eftersynet gennemgår Køberen og Sælgeren eller disses repræsentanter Ejerlejlighederne og udarbejder i fællesskab en mangelliste.
- 15.2 Senest 30 kalenderdage inden der er forløbet 5 år fra Ejerlejlighedernes aflevering til Køberen, uanset hvornår Ejerlejlighederne er overtaget af Køberen, afholdes 5-års eftersyn af Ejerlejlighederne, hvor Køberen og Sælgeren eller disses repræsentanter gennemgår Ejerlejlighederne og i fællesskab udarbejder en mangelliste.
- 15.3 Sælgeren indkalder Køberen til 1- og 5-års eftersyn med mindst 14 dages varsel. Køberen er forpligtet til at deltage og give Sælger eller dennes repræsentant adgang til Ejerlejlighederne med henblik på at gennemføre eftersynene, så eventuelle krav mod Sælgerens entreprenører ikke fortabes. Såfremt Køberen ikke har sørget for at Sælgeren har adgang til Ejerlejlighederne og de enkelte lejligheder i forbindelse med eftersynene, kan Køberen ikke gøre nogen form for krav gældende over for Sælgeren vedrørende mangler, som kunne have været gjort gældende under eftersynene.
- 15.4 Sælgeren er berettiget og forpligtet til at afhjælpe fejl og mangler ved Ejerlejlighederne, som konstateres ved 1- og 5-års eftersynene. Afhjælpning af fejl og mangler, som konstateres ved disse eftersyn, skal foretages inden rimelig tid og i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig skik.
- 15.5 Sælger tegner lovpligtig byggeskadeforsikring for Ejerlejlighederne. Byggeskadeforsikringsselskabet er berettiget, men ikke forpligtet, til at gennemføre et stikprøvevist eftersyn af Ejerlejlighederne ca. 1 - og 5 år efter afleveringen af Ejerlejlighederne til Køberen. Sælgerens 1 - og 5-års eftersyn vil så vidt muligt finde sted samtidig med forsikringsselskabets eftersyn.

**16 KØBESUMMEN**

- 16.1 Den kontante købesum er aftalt til DKK 156.114.000,00, skriver kroner ethundrefemtiseksmillioner ethundredeogfjortentusinde 00/100 ("Købesummen"). Købesummen er angivet inklusive moms.
- 16.2 Købesummen berigtiges således:
- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| a. | Et beløb, stort kr.<br>berigtiges ved kontant betaling 2 bankdage<br>før Overtagelsesdagen, idet beløbet deponeres i<br>Sælgers pengeinstitut, til frigivelse til Sælger, når<br>endeligt skøde foreligger tinglyst anmærkningsfrit. | DKK 62.445.600,00 |
| b. | Restkøbesummen<br>berigtiges ved, at Køber for egen regning optager<br>lån i kreditforening, foreløbig anslået hovedstol<br>DKK 63.780.000 + DKK 32.943.000, i alt DKK   | DKK 93.668.400,00 |

96.723.000

Købesum i alt

DKK 156.114.000,00

- 16.3 Køberen er gjort bekendt med, at der er forskellige muligheder for finansiering, herunder i relation til valg af långiver, låntyper, andel af egenfinansiering m.v., men at der i det som bilag 5.3.B vedlagte forslag til budget for 2023 og 2024, er taget udgangspunkt i følgende forudsætninger på baggrund af konsekvensberegninger foretaget af Jyske Bank. Lånetilbud er vedlagt som **bilag 16.3.a**. Efter indhentelse af lånetilbud er der foretaget ny opmåling af arealer. Dette har resulteret i en mindre arealændring. Jyske Bank har bekræftet, at den mindre ændring ikke har betydning for belåningen og dermed lånetilbuddet. Jyske Banks mail af 10. marts 2021 er vedlagt som **bilag 16.3.b**.
- Realkreditfinansieringen er opdelt på to forskellige lån og specificeres som følger:
- 16.3.1 Anskaffessummen finansieres delvist ved et afdragsfrit lån med en anslået hovedstol på DKK 63.780.000,- og rente på 1%.
- Lånet er afdragsfrit i de første 30 år.
- 16.3.2 Endvidere optages et lån med afdrag (kontantlån) med en anslået hovedstol på DKK 32.943.000,- og rente på 0,74136%.
- 16.3.3 Provenuet af lånene afhænger af kursen på kurssikrings- eller hjemtagelsestidspunktet. Kursrisikoen påhviler foreningen op til en ydelsesforhøjelse på lånene på maksimalt 10%. Ved en ydelsesforhøjelse udover dette, vil andelshaver blive anmodet om at genbekræfte sin tegning.
- 16.3.4 Køber gøres specifikt opmærksom på, at såfremt kursen på lånene ændrer sig i forhold til kursen, hvortil lånet er hjemtaget, kan det få betydning for andelskronen og dermed værdien af andelen. Ved aflæggelse af foreningens årsregnskab, skal prioritetsgælden i foreningens ejendom opgøres til pantebrevsrestgælden og ikke til prioritetsgældens kursværdi. Dette skyldes, at foreningens ejendom medtages i regnskabet til anskaffelsesprisen, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.a. Pantebrevsrestgælden vil formentlig overstige provenuet af de udbetalte lån, og kursværdien af samme. Andelskronen vil derfor formentlig være faldet. Køber kan ingensinde rejse krav overfor Sælger i anledning af, at andelskronen måtte falde som følge af dette.
- 16.4 Sælgeren er uigenkaldeligt bemyndiget til på vegne af Andelsboligforeningen at vælge kreditforening, vælge obligationsrenteprocent og låntype samt til at hjemtage lånet, når Sælgeren ønsker det – også før stiftelsen af Andelsboligforeningen og før tinglysning af skøde – ligesom Sælgeren er bemyndiget til at foretage kurssikring, når Sælgeren måtte ønske dette, respektive hjemtage lånet som forhåndslån.
- 16.5 Køberen er i den forbindelse bekendt med og indforstået med, at der ikke er foretaget kurssikring på tidspunktet for beregning af den samlede boligafgift i Økonomioversigten. Køberen er endvidere bekendt med og indforstået med, at der i forbindelse med Sælgerens kurssikring og hjemtagelse af lån ikke vil ske efterregulering af boligydelsen i forhold til den enkelte andelshaver, uanset lånene måtte blive hjemtaget på bedre vilkår end forudsat ved boligafgiftens beregning, idet en evt. kursgevinst således vil tilfalde Andelsboligforeningen. Ved evt. kurstab forholdes som beskrevet i pkt. 16.3.3.

- 16.6 Provenuet af lånet tilfalder Sælgeren som en del af Købesummen, der ligeledes forestår hjemtagelsen af lånene på Andelsboligforeningens vegne. Tinglysningsafgifter til skøde og lån samt omkostninger til kurssikring, kurtage og gebyr til kreditforeningen afholdes af foreningen af låneprovenuet. Er låneprovenuet ikke tilstrækkeligt til betaling af restkøbesummen udover det kontante indskud, forhøjes lånet, og der forholdes som beskrevet i pkt. 16.3.3 i relation til ydelsesforhøjelse.
- 16.7 Købesummen med fradrag af endeligt opgjort refusionssaldo forrentes overfor Sælger fra overtagelsesdagen til frigivelse sker med 2% over Nationalbankens til enhver tid værende diskonto.
- 16.8 Såfremt Købesummen hel eller delvis er deponeret, jf. § 16.2, sker forrentningen af det deponerede beløb dog overfor Sælger med den på deponeringskontoen tilskrevne rente. Renter af deponerede beløb tilfalder Køber forud for overtagelsesdagen og Sælger fra overtagelsesdagen.
- 16.9 Ovennævnte deponering skal tillige tjene Sælger til sikkerhed ved Købers eventuelle misligholdelse af handlen.
- 16.7 Det påhviler berigtigende advokat af den samlede kontante købesum, at
- indfri pantegæld, der ikke skal overtages af Køber,
  - betale eventuelle restancer vedrørende Ejerlejlighederne,
  - stille restbeløbet, reguleret med den kontante refusionssaldo til disposition for Sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og Sælgers forpligtelser ifølge nærværende købsaftale i øvrigt er opfyldt, dog tidligst på overtagelsesdagen.

## **17 GÆLD**

- 17.1 Køberen overtager ingen gæld i tillæg til Købesummen. Ejerlejlighederne leveres til Køberen på Overtagelsesdagen fri og ubehæftet, bortset fra den gæld, der måtte være etableret i forbindelse med Køberens berigtigelse af Købesummen.

## **18 MOMS**

- 18.1 Sælgeren oplyser, at der ikke påhviler Ejerlejlighederne en momsreguleringsforpligtelse.

## **19 REFUSIONSOPGØRELSE**

- 19.1 Sælgeren udarbejder sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejerlejlighedernes indtægter og udgifter med Overtagelsesdagen som skæringsdag. Ejendomsskatter refunderes i overensstemmelse med punkt 5.
- 19.2 Refusionssaldoen betales kontant senest ti hverdage efter, at Parterne er blevet enige om saldoen. Kan Parterne ikke blive enige, udbetales den del, der er enighed om. Eventuelt restbeløb forrentes med diskontoen plus 5 % fra Overtagelsesdagen og indtil betaling af restbeløbet er modtaget.



19.3 Køberen tilmelder sig som ny ejer af Ejerlejlighederne hos de respektive forsyningsselskaber.

## **20 DUE DILIGENCE**

20.1 Køberen har forud for indgåelse af Købsaftalen haft adgang til at gennemføre finansiel, teknisk, miljømæssig og juridisk due diligence af Ejerlejlighederne og projektet på baggrund af det materiale, som Sælgeren har fremlagt.

20.2 Køberen er blevet opfordret til nøje at gennemgå materialet med egne rådgivere og i øvrigt til at indhente eventuelle supplerende oplysninger, som Køberen skønner nødvendige.

20.3 Forhold som Køberen er eller burde have været bekendt med i forbindelse med Køberens due diligence og som fremgår af det materiale, Sælger har fremlagt i forbindelse med gennemførelsen af due diligence, kan Køberen ikke holde Sælgeren ansvarlig for i medfør af Købsaftalen.

## **21 BETINGELSER**

21.1 Købsaftalen er fra begge Parter side betinget af:

- at Køber rettidigt etablerer og tilsender Sælger, berigtigende advokat eller en af Sælger udpeget repræsentant, den aftalte bankgaranti.
- at der er indgået bindende aftale om salg af mindst 80% af ejerlejlighederne i bebyggelsen, efter såvel areal som antal, senest den 1. september 2021, og at udbetalingen er deponeret.
- at der er indgået bindende tegningsaftale om salg af mindst 90% af andelsboligerne i bebyggelsen, efter såvel areal som antal, senest den 1. september 2021, og at første del af indskuddet er deponeret.
- at Københavns Kommune meddeler byggetilladelse senest den 1. oktober 2021. Sælger har ret til at udskyde overtagelsesdagen med det antal måneder, som byggetilladelsen måtte være forsinket i forhold til den anførte dato. Er byggetilladelse ikke opnået senest den 1. februar 2022, er Sælger berettiget til at annullere aftalen.

## **22 MISLIGHOLDELSE**

22.1 Hver af Parterne kan ophæve Købsaftalen uden yderligere varsel, såfremt én af Parterne væsentligt misligholder Købsaftalen.

22.2 Parterne er enige om, at bl.a. følgende forhold udgør væsentlig misligholdelse af Købsaftalen fra Køberens side:

22.2.1 Hvis Køberen ikke rettidigt har stillet sikkerhed for Købesummen som anført i punkt 16, er Sælgeren berettiget til at ophæve Købsaftalen og gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til dansk rets almindelige regler over for Køberen.

22.2.2 Hvis Køberen ikke overtager Ejerlejlighederne i overensstemmelse med punkt 13, er Sælgeren berettiget til at ophæve Købsaftalen og gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til dansk rets almindelige regler over for Køberen.

22.2.3 Hvis Køberen ikke medvirker til tinglysning af servitutter og deklarationer som anført i punkt 11, er Sælgeren berettiget til at ophæve Købsaftalen og gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til dansk rets almindelige regler over for Køberen.

22.3 Parterne er enige om, at bl.a. følgende forhold udgør væsentlig misligholdelse af Købsaftalen fra Sælgerens side:

22.3.1 Hvis Sælgeren ikke leverer Ejerlejlighederne med tilhørende fælles arealer, er Køberen berettiget til at ophæve Købsaftalen og gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til dansk rets almindelige regler over for Sælgeren.

22.4 Ved tilbagekøb, hvorved forstås Køberens og Sælgerens tilbagelevering af henholdsvis Ejerlejlighederne og Købesummen som følge af Købsaftalens ophævelse, sker overtagelsen den 1. i måneden efter at ophævelse af Købsaftalen har fundet sted. Denne dag tjener som skæringsdag for refusionsopgørelse. I øvrigt gælder, at Købesummen ikke forrentes, og at Køberen betaler tinglysningsafgifter og alle udgifter ved tilbageskødning.

## **23 OMKOSTNINGER**

23.1 Hver Part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af Købsaftalen.

23.2 Sælgeren afholder samtlige udgifter til Ejerlejlighedernes opførelse og opnåelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse (På overtagelsesdagen skal alene foreligge midlertidig ibrugtagningstilladelse.)

23.3 Køberen afholder udgiften til tinglysningsafgiften i forbindelse med tilskødningen af ejerlejlighederne samt udgifter til egne rådgivere udover beløbet nævnt i pkt. 23.4. Sælgeren afholder udgifterne til tinglysning af de i punkt 11 anførte servitutter.

23.4 Sælgeren afholder omkostningerne til Køberens egne rådgivere (advokat, ingeniør eller tilsvarende), herunder Køberrepræsentanten, idet Sælgeren yder et tilskud samlet på DKK 250.000,- inkl. moms. Beløbet udbetales i følgende rater:

DKK 50.000,- + moms ved stiftende generalforsamling.

DKK 150.000,- + moms ved tinglyst skøde for Andelsboligforeningen og frigivelse af Købesummen.

23.5 Beløbet udbetales til Køberen uden Køberens fremvisning af dokumentation for afholdte omkostninger. Omkostninger til Køberens rådgivere, der overstiger nævnte beløb, er Køberens eget ansvar.

## **24 SOMMERHUSERKLÆRING**

24.1 Ejerlejlighederne er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. Køberen erklærer, at Ejerlejlighederne erhverves med henblik på erhvervsmæssig udlejning af lejligheder til helårsbeboelse, hvorfor Køberens erhvervelse af Ejerlejlighederne ikke kræver indhentelse af tilladelse, jf. lovens § 8. Køberen er forpligtet til at afgive erklæring herom i det digitale skøde.

**25 TINGLYSNING AF SKØDE**

- 25.1 Berigtigelse af overdragelsen, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelse samt udarbejdelse og anmeldelse af skøde til tinglysning, varetages af advokat Ole Theut, NT Advokatpartnerselskab, Østbanegade 55, 2100 København Ø, tlf. 35447000 – email: [ot@ntadvokater.dk](mailto:ot@ntadvokater.dk).
- 25.2 Senest 10 kalenderdage inden Overtagelsesdagen er berigtigende advokat forpligtet til at have udarbejdet endeligt skøde til Parternes godkendelse og underskrift. Parterne er forpligtede til forud at give berigtigende advokat de nødvendige oplysninger, herunder legitimationsoplysninger for eventuelle underskrivere, til udarbejdelse af skødet.
- 25.3 Senest fem kalenderdage inden Overtagelsesdagen er Parterne forpligtede til at underskrive endeligt skøde ved hjælp af behørig digital signatur eller Nem ID. Sælgeren er ligeledes forpligtet til senest samtidig hermed at indbetale tinglysningsafgiften til berigtigende advokat hos Sælgeren.
- 25.4 Såfremt en Part ikke har mulighed for at underskrive det digitale skøde med egen digital signatur, er den pågældende Part forpligtet til at tiltræde tinglysningsfuldmagt til brug for gennemførelse af tinglysning af det digitale skøde. Eventuelle fuldmagter til brug for underskrivelse af det digitale skøde skal være udarbejdet og indsendt til Tinglysningsretten senest 20 kalenderdage forud for Køberens deponering af Købesummen. Den befuldmægtigede er herefter forpligtet til med egen digital signatur at underskrive det digitale skøde på vegne af den pågældende Part.
- 25.5 Berigtigende advokat bemyndiges uigenkaldeligt af Parterne til at anmelde det digitale skøde til tinglysning. Berigtigende advokat er forpligtet til senest på Overtagelsesdagen at anmelde skødet til tinglysning.
- 25.6 Forsinkes Købesummens frigivelse af Køberens manglende overholdelse af fristerne under nærværende punkt, er Sælgeren berettiget til at kræve sit provenu (Købesummen fratrukket Sælgerens eventuelle prioritetsgæld) forrentet med en rentesats som angivet i rentelovens § 5 stk. 1, i en periode svarende til den forsinkelse der kan tilregnes Køberen. Beløbet fratrækkes eventuelle renter tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden og medtages over refusionsopgørelsen.

**26 LOVVALG OG VÆRNETING**

- 26.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Købsaftalen, herunder tvister vedrørende Købsaftalens eksistens eller gyldighed, afgøres efter dansk rets almindelige regler.
- 26.2 Enhver tvist som måtte opstå i forbindelse med Købsaftalen, skal afgøres ved de almindelige domstole med Københavns Byret som værneting i første instans.
- 26.3 Parternes gensidige erstatningsansvar over for hinanden afgøres i henhold til dansk rets almindelige regler.

**27 ØVRIGE BESTEMMELSER**

27.1 Ændringer til Købsaftalen skal aftales skriftligt.

**28 BILAG**

28.1 Undertegnede bekræfter at have modtaget følgende bilag, som er en integreret del af nærværende købsaftale:

- 2.3.a Lejlighedsplaner af 05.03.2021, udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten A/S
- 2.3.b Salgsmappe af 05.03.2021
- 2.3.c Materialebeskrivelse af 22.01.2021
- 2.3.d BBR-arealopgørelse af 04.03.2021 (version 8.0) udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S
- 2.3.e Foreløbig anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder af 04.03.2021, udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S
- 2.3.f Lejlighedsrids af 30.11.2020, opdateret 02.03.2021
- 4.2 Lokalplan 398 "Ørestad Syd" med tillæg nr. 1 og 2 og 3.
- 4.3 Vedtægter for Foreningen Byens Hus
- 4.4.a Vedtægter for Grundejerforeningen Ørestad Syd, tinglyst 19.12.2007, med tillæg 1 og 2 fra hhv. 2007 og 2015
- 4.4.b Regnskab for 2019 for Grundejerforeningen Ørestad Syd
- 4.4.c Budget for 2020 for Grundejerforeningen Ørestad Syd
- 4.4.d Referat af seneste generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad Syd
- 4.11 Vedtægter for Vandlauget i Ørestad fra hhv. 2002 og 2016
- 4.12 Vedtægter for Vestamager Pumpedigelaug
- 6.1 Københavns Kommunes dispensation vedr. P-pladser af 21.06.2019
- 6.4.a Udkast til vedtægter for Grønne Eng Delebilsordning
- 6.4.b Delebilsaftale med GoMore med tilhørende prisoversigt
- 6.6 Servitut om delebilsordning
- 7.1 Jordforureningsattest af 01.12.2020
- 11.1 Tingbogsattest for matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København
- 12.1 Udkast til vedtægter for Ejerforeningen Grønne Eng
- 14.1 Oversigt over professionelle byggetekniske rådgivere
- 16.3.a Lånetilbud
- 16.3.b Mail fra Jyske Bank af 10. marts 2021

**29 UNDERSKRIFT**

29.1 Købsaftalen underskrives i to originale eksemplarer, ét til hver af Parterne.

Valby, den 2021

Den 2021

Som Sælger:

Som Køber:

FB Grønne Eng ApS:

Andelsboligforeningen Grønne Eng under stiftelse:

---

---

---

---