

17. marts 2023

ACCURA



BETINGET KØBSAFTALE - TINGBJERG  
BYGGEFELT NR. G1

Følgende

## BETINGET KØBSAFTALE ("AFTALEN")

er dags dato indgået mellem

Tingbjergvej 1 K/S, CVR-nr.: 41873523, c/o NREP A/S, Southamptongade 4, 2150 Nordhavn ("Sælger")

og

"Køber" som angivet i skemaet nedenfor:

<b>Navn</b>	[•]	<b>Navn</b>	[•]
<b>Adresse</b>	[•]	<b>Adresse</b>	[•]
<b>Postnr. og by</b>	[•]	<b>Postnr. og by</b>	[•]
<b>Tlf.nr.</b>	[•]	<b>Tlf.nr.</b>	[•]
<b>E-mail</b>	[•]	<b>E-mail</b>	[•]
<b>Ejerandel</b>	[•] %	<b>Ejerandel</b>	[•] %
<b>Statsborgerskab</b>	[•]	<b>Statsborgerskab</b>	[•]
<b>Bopæl i DK i et tidsrum af i alt 5 år</b>	JA <input type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/>	<b>Bopæl i DK i et tidsrum af i alt 5 år</b>	JA <input type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/>
<b>NemID</b>	JA <input type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/>	<b>NemID</b>	JA <input type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/>
<b>Købers rådgiver</b>	[NAVN, FIRMA, E-MAIL, TLF.NR.]		
<b>Købers bank</b>	[NAVN, BANK, E-MAIL, TLF.NR.]		

vedrørende følgende rækkehus ("**Rækkehuset**"), der er under projektering, beliggende på Byggefeltet, jf. punkt 1.1:

<b>Del af matr.nr. og ejerlaug</b>	[•]
<b>Forventet adresse</b>	[•]
<b>Grundareal (tinglyst)</b>	[•] m <sup>2</sup>
<b>Forventet BBR-areal</b>	[•] m <sup>2</sup>

idet Sælger og Køber har aftalt følgende øvrige vilkår:

<b>Overtagelsesdag</b>	[DATO]
<b>Frist for tilvalg ([•])</b>	[DATO]
<b>Frist for tilvalg (køkken)</b>	[DATO]
<b>Købesum for Rækkehuset</b>	Kr. [BELØB]
<b>Deponering hos Mægler</b>	Kr. [BELØB]
<b>Garantibeløb (svarende til restkøbesummen)</b>	Kr. [BELØB]
<b>Mæglers deponeringskonto</b>	Reg.nr. 3667, kontonr. 0011877796
<b>Mæglers sagsnr.</b>	[•]
<b>Frist for Købers fremsendelse af CPR-nr., jf. punkt 19.4</b>	[DATO]

Der indgås særskilt aftale om eventuelle tilvalg.

Sælger og Køber er samlet benævnt "Parterne" og separat tillige en "Part".

## 1 TINGBJERG

1.1 Sælger har i henhold til salgsaftale indgået med Fsb, afdeling 01.50 – Tingbjerg II erhvervet delnr. 2-4 af matr.nr. 3618, Husum, København, jf. det som bilag 1.1 vedlagte kortbilag, der herefter benævnes "Tingbjerg", med henblik på Sælgers samlede udvikling af Tingbjerg. Tingbjerg er, som anført på bilag 1.1, opdelt i en række byggefelter, hvilke byggefelter herefter samlet er benævnt "Byggefelterne" og hver for sig generisk et "Byggefelt". Det i henhold til bilag 1.1 anførte Byggefelt nr. G1, hvorpå Rækkehuset er beliggende, benævnes herefter "Byggefeltet".

1.2 Det er hensigten, at Sælger (og øvrige selskaber koncernforbundet med Sælger) udstykker og udvikler Tingbjerg i hver af Byggefelterne, således at hvert Byggefelt vil omfatte én etape af projektudviklingen af Tingbjerg, der herefter samlet er benævnt "Etaperne" og hver for sig generisk en "Etape".

1.3 Den endelige udstykningsplan og udviklingen af Tingbjerg er endnu ikke fastlagt, og Sælger er berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til udviklingen af Tingbjerg, herunder (men ikke begrænset til) udbygningstakt, placering og størrelse af Byggefelter, fællesområder og udformningen heraf, anvendelsesforhold, parkeringsforhold, forsyningsforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til både den generelle udvikling af Tingbjerg såvel som individuelle forhold på Byggefelterne eller fællesarealer. Køber er således indforstået med, at Sælger er frit stillet til at udvikle Tingbjerg på et hvilket som helst tidspunkt og på en hvilken som helst måde, Sælger ønsker det, ligesom Sælger kan vælge alene at gennemføre dele af den påtænkte udvikling.

Som bilag 1.3 vedlægges en oversigt med angivelse af den på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse forventede udvikling af Tingbjerg, idet der dog er tale om en foreløbig oversigt, som alene skal tjene som vejledende for den forventede udvikling af Tingbjerg. Oversigten er derfor alene udtryk for en foreløbig beskrivelse af den udvikling, Sælger forventer - men omvendt ikke er forpligtet til - at gennemføre på Tingbjerg. Sælger er berettiget til at tinglyse en deklaration på Byggefeltet og de øvrige Etaper på Tingbjerg om sikring af Sælgers ret til at fordele og udnytte samtlige byggeretter, friarealer, parkering mv. på Tingbjerg.

Når der i Aftalen refereres til, at Sælger har en ret eller pligt, der skal gælde indtil det tidspunkt, hvor Tingbjerg er fuldt udviklet, skal dette tidspunkt opfattes som det tidspunkt, hvor Sælger har udviklet alle Etaperne og afleveret byggerierne til de respektive købere, færdiganlagt og afleveret alle fællesarealer og fællesinstallationer indenfor Tingbjergs område til de respektive foreninger, og Sælger har opnået endelig ibrugtagningstilladelse til alle byggerier indenfor Tingbjergs område.

1.4 Sælger er berettiget til at træffe enhver beslutning om ejerskabet til forsyningsledninger, herunder men ikke begrænset til kloak- og spildevandsledninger samt sprinkleranlæg. Sælger er berettiget til at træffe beslutning om stiftelse af ét eller flere laug, som varetager de nævnte funktioner helt eller delvist indenfor Byggefeltet, eller alternativt at lade én eller flere foreninger indenfor Byggefeltet overtage ansvaret herfor. Køber er forpligtet til at respektere enhver

beslutning, Sælger træffer herom, samt til at medvirke til at tinglyse de nødvendige deklarationer og/eller vedtægtsændringer til eksisterende foreninger henholdsvis vedtægter for eventuelle nystiftede laug. Køber accepterer i den forbindelse, at Køber enten direkte eller indirekte (gennem en anden forening eller laug), bliver medlem og dermed også får de økonomiske forpligtelser, der måtte følge af et sådant medlemskab.

- 1.5 Der sker i forbindelse med udviklingen af Tingbjerg successiv etablering af adgangsveje og gårdmiljøer samt opførelse af ny bebyggelse m.v., hvilke arbejder også kan finde sted efter Overtagelsesdagen, som Køber må tåle. Køber accepterer, at de endelige vejforhold på Tingbjerg ikke ligger fast på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse. Køber accepterer derfor, at der etableres en midlertidig løsning af vejadgangen til Byggefeltet og dermed Rækkehuset eventuelt helt frem til det tidspunkt, hvor Tingbjerg er fuldt udviklet. Køber er bekendt med og accepterer, at der tinglyses et vejudlæg på vejarealet, når vejforholdene på Tingbjerg er endeligt fastlagt, og Køber er forpligtet til at medvirke til tinglysningen heraf på Rækkehuset.
- 1.6 Køber accepterer, at gårdarealerne vil blive reetableret i forbindelse med udviklingen af Tingbjerg, og Køber accepterer i denne forbindelse, at gårdarealerne og haverummene ikke vil fremstå som færdiggjorte på Overtagelsesdagen.
- 1.7 Som følge af den etapevise udvikling af Tingbjerg, er Køber bekendt med og accepterer de gener, der måtte være forbundet med at leve og færdes på et område under udvikling både i forhold til støj, støv, adgangsforhold, kørsel med tung trafik, parkering m.v. Køber accepterer således, at Sælger er berettiget til at benytte fællesarealer tilstødende Rækkehuset såvel som ethvert andet areal på Tingbjerg - også selv om dette areal er beliggende i umiddelbar nærhed af Byggefeltet - der er nødvendigt til udførelsen af de ovenfor beskrevne arbejder i forbindelse med udviklingen af Tingbjerg, herunder byggeri på nabogrunde. Køber må således tåle enhver benyttelse af sådanne arealer og de gener, der er forbundet hermed, indtil arbejderne er udført, herunder f.eks. anvendelse af fællesarealer til byggeplads, opstilling af stilladser og oplagring af byggematerialer mv.  
  
Sælger skal dog loyalt arbejde for at begrænse benyttelsen af arealer tilstødende Rækkehuset/Byggefeltet til udførelsen af de beskrevne arbejder, så benyttelsen forsøges at gøres til mindst mulig gene for projektsalgskøberne.
- 1.8 Køber er forpligtet til at respektere, at Sælger - som følge af den etapevise udvikling af Tingbjerg - ikke er i stand til at opnå endelig ibrugtagningstilladelse til byggeriet på Byggefeltet på Overtagelsesdagen, hvis dette er relevant for Rækkehuset. Køber respekterer således, at Sælger på Overtagelsesdagen (muligvis) alene har modtaget en midlertidig ibrugtagningstilladelse til byggeriet på Byggefeltet fra kommunen, hvis dette er relevant. Det er muligt, at Københavns Kommune stiller vilkår om etablering af fællesanlæg (herunder f.eks. affaldshåndtering, parkering og friarealer) som beskrevet i lokalplansforslag for Tingbjerg ("Lokalplanen"), som ikke er etableret på tidspunktet for ibrugtagningen af Rækkehuset, hvilket Københavns Kommune kan forlange tinglyst en deklaration om på Rækkehuset. Køber er forpligtet til at respektere en sådan deklaration. Sælger indestår dog for etablering af sådanne fællesanlæg, som Københavns Kommune måtte stille krav om, og som ikke er opfyldt på ibrugtagningstidspunktet for Rækkehuset.

Sælger vil ligeledes loyalt arbejde for at indgå i en dialog med Københavns Kommune om nødvendigheden af at lade sådanne deklARATIONER tinglyse på Rækkehuset.

- 1.9 Køber er i øvrigt bekendt med, at det overordnede område, hvor Byggefeltet er beliggende, generelt er et område under udvikling, og at der således kan forekomme arbejder, tung trafik m.v. på nabogrunde og offentligt tilgængelige områder i øvrigt, som Sælger ikke er involveret i. Køber må ligeledes acceptere enhver gene, sådanne arbejder måtte være forbundet med, uden ansvar for Sælger.
- 1.10 Som følge af Byggefeltets placering i et udviklingsområde accepterer Køber også, at Sælger (eller andre grundejere) inden for området omfattet af Lokalplanen er berettiget til at søge om dispensationer eller anmode om udarbejdelse af tillæg til Lokalplanen i forbindelse med den videre udvikling, uden at Køber er berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod Sælger.
- 1.11 Sælger forventer, at der i takt med udviklingen af Tingbjerg etableres ny affaldshåndtering for dagrenovation som affaldssug eller centralsug eller tilsvarende sugeanlæg, dvs. et antal indkast placeret på terræn.
- Sælger forventer derudover, at der etableres kildesortering samt storskraldrum og miljøstation på et eller flere steder på fællesarealer på Tingbjerg til fælles benyttelse for hele Tingbjerg.
- Sælger er dog ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse bekendt med den endelige projektering af hverken sugeanlægget eller storskraldrum og miljøstationer, herunder placering og ejerskab til disse.
- Hvis den endelige placering af sugeanlæg, storskraldrum og miljøstationer på Tingbjerg medfører ændringer af vedtægterne for en eller flere af foreningerne på Tingbjerg, tinglysning af deklARATIONER eller ændringer af både størrelsen og placeringen af udgifter til vedligeholdelse, tømning m.v. af disse, accepterer Køber sådanne ændringer, hvilken forpligtelse for Køber også skal gælde efter Overtagelsesdagen (og indtil det tidspunkt, hvor den endelige udvikling af Tingbjerg er færdiggjort). Køber accepterer desuden, at der kan forekomme støj ved tømning og brug af ovennævnte.
- Sælger afholder alle omkostninger forbundet med etablering af eventuel ny dagrenovation som affaldssug eller centralsug i Tingbjerg, som Sælger måtte træffe beslutning om, jf. dog også pkt. 1.3.
- 1.12 Køber accepterer, at Sælger - også efter Overtagelsesdagen og indtil den endelige udvikling af Tingbjerg er færdiggjort - suverænt træffer enhver beslutning vedrørende den fælles affaldshåndtering på Tingbjerg, som Sælger finder nødvendig for at skabe de mest optimale rammer for anlæggene og driften heraf, herunder indretning og placering af anlæggene. Sælger kan således træffe beslutning om placering af sugeanlæg (herunder indkast og suge-/tømningssteder) såvel som storskraldrum og miljøstationer både midlertidigt og endeligt. Køber accepterer etablering af enhver midlertidig ordning i form af opstilling af dagrenovationscontainere på fællesarealer eller andre områder indenfor Tingbjerg efter Sælgers nærmere anvisninger, indtil samtlige anlæg til brug for affaldshåndtering som angivet i 1.11 er tilkøbt Rækkehuset.

Køber respekterer ethvert arbejde, Sælger måtte udføre i Tingbjerg efter Overtagelsesdagen i forbindelse med tilkoblingen af anlægget, herunder midlertidig inddragelse af fællesarealer, støj m.v.

I det tilfælde der måtte blive etableret et sugeanlæg, er der forventningen, at Grundejerforeningen eller Bydelsforeningen overtager forpligtelsen til at vedligeholde og drive anlægget, hvilket Køber er bekendt med og accepterer, om end Sælger ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse kender den endelige udvikling og projektering af Tingbjerg og dermed heller ikke det endelige ejerskab til sugeanlægget.

- 1.13 Køber accepterer, at der muligvis vil blive placeret indkast til affaldssug på Byggefelterne foran nogle af byggerierne på Etaperne. Hvis Rækkehuset er beliggende ud til sådanne områder, accepterer Køber således placeringen af disse indkast til affaldssug og de gener, der måtte være forbundet med placeringen heraf.

## **2 BYGGEFELTET**

- 2.1 Sælger opfører et rækkehusbyggeri på Byggefeltet, som forventeligt vil bestå af 13 selvstændigt matrikulerede rækkehuse (herunder Rækkehuset).

- 2.2 Sælger gennemfører byggemodning af Byggefeltet og afholder udgifterne forbundet hermed, herunder afholder Sælger udgifterne til og sørger for, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder på Byggefeltet udføres forud for Overtagelsesdagen.

- 2.3 For så vidt angår de øvrige dele af Tingbjerg iværksættes der kun terræn-, anlægs- og belægningsarbejder, i det omfang arealet bebygges. Hverken Sælger eller de respektive øvrige ejendomsselskaber, jf. pkt. 1.2, er således forpligtet til at lade de pågældende arbejder udføre på en Etape, hvis ikke byggeriet gennemføres på den pågældende Etape.

Der kan dermed ske opførelse af byggeri og udførelse af terræn-, anlægs- og belægningsarbejder på Tingbjerg efter Overtagelsesdagen som følge af den etapevise udvikling heraf, herunder også på Byggefeltet.

- 2.4 Som [bilag 2.4](#) vedlægges Lokalplanen, hvortil henvises om bestemmelser omkring veje, stier m.v. samt øvrige bestemmelser, der vedrører Tingbjerg.

- 2.5 I henhold til Lokalplanen er Sælger forpligtet til at opføre fællesanlæg i Tingbjerg svarende til 1 % af Byggefeltets bruttoetageareal.

- 2.6 Eftersom den endelig projektering af Byggefeltet og Etaperne i øvrigt endnu ikke er fastlagt, er Sælger er dog berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til opførelsen af fællesanlæg, herunder antallet af fællesanlæg, udformning, placering på Byggefeltet og/eller i Tingbjerg i øvrigt, anvendelse etc., samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til udviklingen af fællesanlæg, så længe dette er i overensstemmelse med vilkårene fastsat i forbindelse med myndighedsbehandlingen.

- 2.7 Sælger er således frit stillet til at opføre fællesanlæg på en hvilken som helst måde, og Køber er således forpligtet til at acceptere enhver ændring vedrørende fællesanlæg, uden at Køber i den forbindelse kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod Sælger, herunder krav om forholdsmæssigt afslag mv.
- 2.8 Køber og de øvrige beboere på Byggefeltet vil være forpligtede til at bidrage til driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af fællesanlæg via Grundejerforeningen eller Bydelsforeningen – eventuelt i form af brugerbetaling ved brug af fællesanlæg.
- 2.9 Køber accepterer, og Sælger har ret til, at tinglyse en deklaration på Byggefeltet og dermed på Rækkehuset om fælles anvendelse af fællesanlæg, færdselsret mv.
- 2.10 I det omfang der etableres yderligere cykelparkering, vil cykelparkeringen blive etableret på terræn i Tingbjerg. Køber accepterer eventuel tinglysning af cykelparkeringsdeklaration på Byggefeltet og Rækkehuset.
- 2.11 Køber skal tåle, at der tinglyses servitutter omkring forsyningsledninger, ret til varig forbliven på Tingbjerg, herunder ledning til affaldssug. Køber accepterer, at servitutterne kan tinglyses med fravigelse af gæsteprincippet.
- 2.12 Køber skal endvidere tåle, at der tinglyses servitutter omkring offentlighedens frie og ubegrænsede adgang til fællesarealer på Tingbjerg, hvis myndighederne eller Lokalplanen måtte stille krav herom.

### 3 RÆKKEHUSET

- 3.1 På de i Aftalen fastsatte vilkår overdrager Sælger hermed Rækkehuset til Køber. Aftalen er udarbejdet specifikt for salget af rækkehuse til beboelse på Byggefeltet, herunder Rækkehuset, og er således ikke baseret på Dansk Ejendomsmæglerforenings (DE) standardkøbsaftale.
- 3.2 Parterne er enige om, at der er tale om almindelig fri handel, hvorved forstås salg på almindelige markedsvilkår mellem parter, der ikke er familie og som i øvrigt ikke har interessefællesskab.
- 3.3 Rækkehusets adresse er foreløbigt fastsat, og Rækkehusets endelige adresse meddeles, når Københavns Kommune har fastlagt denne. Køber accepterer, at adressen endeligt fastlægges af Københavns Kommune.
- 3.4 Aftalen er indgået på baggrund af salgsopstilling med tilhørende bilag for Rækkehuset udarbejdet af LokalBolit Projekt ApS ("Mægler") vedlagt som bilag 3.4A samt materialebeskrivelse vedlagt som bilag 3.4B.
- 3.5 Rækkehuset opføres og indrettes, som det fremgår af vedlagte plantegning, jf. bilag 3.5. Der tages forbehold for, at der på billeder i salgsmaterialet kan være gengivet genstande, overflader, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres. Tegningsmaterialet er ikke målfast, hvorfor tegningsmaterialet ikke kan benyttes som dokumentation for

Rækkehusets størrelse og ej heller til brug for møblering af Rækkehuset. Det skal i den forbindelse bemærkes, at den tekstmæssige del af bilag 3.5 har forrang i forhold til tegningsmaterialet.

- 3.6 Køber er gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. Køber er desuden gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål er "væg til væg"-angivelser og dermed hverken svarer til BBR-areal, tinglyst ejerlejlighedsareal, boligareal eller lignende. Alle de på plantegningen oplyste mål og arealer er afrundede arealer.

Køber er i den forbindelse gjort bekendt med, at der ikke sker regulering af Købesummen udover ved afvigelser i det for Rækkehuset endeligt tinglyste areal som beskrevet i punkt 4.6.

Køber er således bekendt med og accepterer, at der ikke sker særskilt regulering af Købesummen i hverken opad- eller nedadgående retning, hvis de endeligt opgjorte længdemål i hvert rum måtte afvige fra de på plantegningen foreløbigt angivne længdeangivelser fra væg til væg jf. bilag 3.5, forudsat at sådanne afvigelser ikke medfører ændringer af Rækkehusets endeligt tinglyste ejerlejlighedsareal som beskrevet i punkt 4.6.

- 3.7 Sælger har via computervisualiseringer og andre medier søgt at visualisere byggeriet på Byggefeltet, udsigten fra Byggefeltet samt nærområdet. Køber er bekendt med og accepterer, at der kan forekomme forskelle mellem computervisualiseringerne og det færdige rækkehusbyggeri, ligesom Køber accepterer, at Sælgers computervisualiseringer og andre medier ikke er en del af Aftalen.
- 3.8 Køber er bekendt med og accepterer, at Lokalplanen indeholder en række ufravigelige regler omkring Rækkehusets udformning, og som kan være til hinder for efterfølgende ændringer i Rækkehusets udformning.
- 3.9 Køber er gjort opmærksom på og accepterer, at der ikke vil være niveaufri adgang til Rækkehuset fra den private fællesvej, der er etableret (eller påtænkes etableret) langs Byggefeltet.
- 3.10 Idet Byggefeltet og Tingbjerg er under udvikling, respekterer Køber, at der generelt kan forekomme (også væsentlige) ændringer - både af Rækkehuset og det øvrige byggeri på Byggefeltet - i forhold til det til Køber udleverede materiale som følge af myndighedskrav vedrørende f.eks. lyd, støj, adgangsveje, energikrav, vindforhold, brandmyndighedernes krav om ændringer til indretning m.v.

Køber skal desuden respektere Sælgers diskretionære beslutninger om projektændringer af Rækkehuset og det øvrige byggeri på Byggefeltet i forhold til det til Køber udleverede materiale som følge af, at Rækkehuset og det øvrige byggeri på Byggefeltet ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse er færdigprojekteret. Køber accepterer herunder, at der kan ske ændringer i valg af aptering uden samtykke fra Køber i forhold til det i salgsopstillingen beskrevne/angivne. Sådanne ændringer må dog ikke ud fra en samlet bedømmelse forringe Rækkehusets kvalitet.

Køber respekterer også ændringer i forhold til det til Køber udleverede materiale både for så vidt angår Byggefeltet (og dermed Rækkehuset) og for så vidt angår Tingbjerg som helhed



herunder fællesarealer i forhold til visuelle indtryk gengivet i det udleverede materiale, idet udviklingen og udformningen af Tingbjerg som helhed ikke ligger endeligt på plads på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse.

De valgte materialer og produktangivelser i materialebeskrivelsen er således et udtryk for et generelt kvalitetsniveau. Sælger er således berettiget til uden varsel – eksempelvis som følge af, at materialet eller produktet udgår hos leverandøren – at ombytte eller ændre til en anden producent, et andet materiale eller et andet produkt, der har samme egenskaber og kvalitet som det i materialebeskrivelsen anførte materiale eller produkt.

Køber er gjort særligt opmærksom på, at Kommunen har stillet krav til Sælger om etablering af skure/depotrum tilknyttet Rækkehuset. Idet de af Kommunen stillede krav er i strid med Lokalplanen, har Sælger søgt om dispensation fra Lokalplanen hos Kommunen til etablering af disse skure/depotrum tilknyttet Rækkehuset. Dispensationsansøgningen er vedlagt som [bilag 3.10](#). Såfremt Kommunen accepterer dispensationsansøgningen fremlagt som bilag 3.10, er Sælger forpligtet til at etablere disse skure/depotrum. Køber accepterer derfor, at der – for Sælgers regning - etableres disse skure/depotrum i tilknytning til Rækkehuset i overensstemmelse med dispensationsansøgningen. Der tages i denne forbindelse forbehold for placeringen af disse skure/depotrum i tilknytning til Rækkehuset, idet den eventuelle placering endnu er ukendt.

- 3.11 Køberen vil - afhængig af tidspunktet for Aftalens indgåelse i forhold til stedet på byggeriet - efter nærmere aftale med Sælgeren have mulighed for at vælge en række materialer og udstyr til Rækkehuset i henhold til det som [bilag 3.11](#) vedlagte tilvalgsdokument og foreviste prøver. Udover de tilbudte tilvalg kan der ikke ske ændringer i Rækkehuset og dets udstyr.

Parterne præciserer i den forbindelse skriftligt hvilke pristillæg, som skal foretages til Købesummen i anledning af de foretagne tilvalg. Pristillæg sker i henhold til punkt 11.9. Aftale om tilvalg skal være indgået senest på de tidspunkter, der er anført på Aftalens forside, og anses først for indgået, når det i henhold til tilvalgsdokumentet opgjorte pristillæg er deponeret i Sælgers pengeinstitut, eller der er stillet garanti herfor, jf. punkt 11.9, idet Købesummen og dermed garantien i givet fald skal indeholde pristillægget i anledning af de foretagne tilvalg. I modsat fald etablerer Sælger standardsortimentet i overensstemmelse med materialebeskrivelsen.

- 3.12 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Rækkehusets forsyningsselskaber.
- 3.13 Rækkehuset skal benyttes til helårsbeboelse, jf. i øvrigt bestemmelserne i Lokalplanen (bilag 2.4).
- 3.14 Sælger er uigenkaldeligt bemyndiget til at underskrive og tinglyse endelig udstykningsplan for bebyggelsen på Byggefeltet, således som denne udarbejdes af Sælgers landinspektør, uanset om dette sker før eller efter Overtagelsesdagen.

## 4 AREAL

4.1 Grundarealet, hvorpå Rækkehuset opføres, forventes at udgøre det areal, der fremgår af Aftalens forside. Køber accepterer, at grundarealet, hvorpå Rækkehuset opføres, kan afvige i opad- såvel som nedadgående retning, uden at Køber kan gøre nogen beføjelser gældende herunder således også i forhold til udenomsarealers placering og størrelse.

4.2 Køber accepterer, at der på Byggefeltet og Rækkehuset vil blive lyst en deklaration vedrørende udformningen af udenomsarealerne på Rækkehusets grundareal, der indeholder vilkår, der skal sikre, at den til enhver tid værende ejer af Rækkehuset er forpligtet til at opretholde udformningen af udenomsarealerne på Rækkehusets grundareal i overensstemmelse med de bestemmelser, der er fastsat herom i Lokalplanen.

4.3 Sælgers landinspektør har udarbejdet det som bilag 4.2 vedlagte kort over Tingbjerg med angivelse af den forventede placering af fælles udenomsarealer på Tingbjerg.

De udenomsarealer, der er markeret på bilag 4.2, vil forventeligt blive afleveret til Bydelsforeningen Tingbjerg, der vil være varetage driften og vedligeholdelsen af disse.

4.4 Sælger er ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse bekendt med, i hvilket tempo og på hvilken måde Tingbjerg endeligt udvikles, hvilket Køber er bekendt med og accepterer.

Køber accepterer ligeledes, at det endelige designoplæg for de fælles udenomsarealer endnu ikke er fastlagt, og Sælger er derfor berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til udviklingen af udenomsarealer, herunder udformningen heraf, placeringen af træer, buske, bænke etc., anvendelsesforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til udviklingen af Byggefeltet og Tingbjerg, så længe dette er i overensstemmelse med vilkårene fastsat i forbindelse med myndighedsbehandlingen. Køber er således indforstået med, at Sælger er frit stillet til at udvikle de fælles udenomsarealer på en hvilken som helst måde, Sælger ønsker det, så længe kravene som fastsat under myndighedsbehandlingen opfyldes, og uden at Køber i den forbindelse kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod Sælger, herunder krav om forholdsmæssigt afslag mv.

4.5 Sælgers landinspektør har udarbejdet den som bilag 4.5 vedlagte fortegnelse over arealer for Rækkehuset, der er foreløbig fastsat.

Køber er desuden forpligtet til at acceptere, at det endelige antal rækkehuse kan afvige fra bilag 4.5, og at have indflydelse på størrelsen af Købers medlemsbidrag til Grundejerforeningen.

4.6 Såfremt det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset ændrer sig med op til og med +/- 3 % i forhold til det foreløbigt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset (som angivet i bilag 4.5), medfører det ikke ændringer i Købesummen.

Såfremt det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset ændrer sig med mere end +/- 3 % i forhold til det foreløbigt opgjorte BBR-areal areal for Rækkehuset (som angivet i bilag 4.5), reguleres Købesummen i opad- eller nedadgående retning for så vidt angår den del af arealafvigelsen, der overstiger 3 %. Ændrer arealet sig således med +/- 4 %,

reguleres Købesummen med +/- 1 %. Ændrer arealet sig med +/- 5 %, reguleres Købesummen med +/- 2 %.

Såfremt det af Sælgers landinspektør endeligt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset ændrer sig med mere end +/- 5 % i forhold til det foreløbigt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset (som angivet i bilag 4.5), har Køber ret til at hæve Aftalen. Hvor det endeligt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset ændrer sig med mere end + 5 % i forhold til det foreløbigt opgjorte BBR-areal for Rækkehuset, kan Sælger dog afværge Købers ret til at hæve Aftalen, såfremt Sælger vælger at nedsætte Købesummen for så vidt angår den del af arealafvigelsen, der overstiger 5 %, og Sælger samtidig fastholder Aftalen. Ændrer arealet sig således med 6 %, skal Sælger - for at afværge Købers ophævelse - nedsætte Købesummen med 1 %, således at Sælger kun kræver regulering af Købesummen svarende til en arealafvigelse på + 5 %, jf. ovenfor.

- 4.7 Købers tilbagetræden fra Aftalen i medfør af punkt 4.6 medfører alene, at Parterne skal tilbagelevere ydelser, og ingen af Parterne har i den anledning krav på erstatning eller andre misligholdelsesbeføjelser.

## 5 EJENDOMSSKAT

- 5.1 På tidspunktet for Aftalens udarbejdelse er hverken Byggefeltet eller Rækkehuset selvstændigt vurderet i henhold til Lokalplanen i forhold til det projekt, som Sælger påtænker gennemført på Byggefeltet.

- 5.2 Køber er gjort bekendt med, at der er vedtaget en ny ejendomsvurderingslov (lov nr. 1449 af 1. oktober 2020) som får virkning for vurderinger, der udsendes fra 2. halvår 2021 og frem.

Køber er ligeledes gjort bekendt med, at der er indgået en politisk aftale om nye ejendomsskatter fra 2024. Det betyder blandt andet, at ejendomsværdi og grundværdi, der fastsættes efter opførelsen af rækkehusbebyggelsen på Byggefeltet, herunder Rækkehuset, vil blive beregnet efter andre principper end de principper, der ligger til grund for den skønnede ejendomsskat.

Det nye vurderingssystem og de nye ejendomsskatter kan både sammen og hver for sig medføre forhøjede ejendomsskatter for Rækkehuset. Fremtidige udgifter for Rækkehuset kan således afvige væsentligt fra det i salgsopstillingen anførte, hvilket kan få indflydelse på de med Rækkehuset forbundne udgifter.

Sælger og Mægler fraskriver sig ethvert ansvar for den offentlige ejendomsvurdering af Rækkehuset som følge af den nye ejendomsvurderingslov og bærer intet ansvar for udfaldet af vurderingssystemet, når det fra politisk side er endeligt vedtaget og implementeret. Køber er således bekendt med og accepterer, at Køber ikke kan gøre krav gældende mod Sælger og Mægler som følge heraf.

- 5.3 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.

- 5.4 Idet der ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse foreligger en selvstændig vurdering af Rækkehuset, og idet der samtidig er usikkerhed om de fremtidige regler for beregning af ejendomsskat, har Mægler ved beregning af de forventede ejendomsskatter for Rækkehuset foretaget et skøn i overensstemmelse med de principper, der fremgår af salgsopstillingen, jf. bilag 3.4A.

Det præciseres, at beregningerne i salgsopstillingen alene er vejledende og uden ansvar for Sælger og Mægler og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af de fremtidige ejendomsskatter.

Køber er derfor bekendt med og accepterer, at der kan ske ændret beskatning af Rækkehuset i både opad- og nedadgående retning, når der sker selvstændig vurdering af Rækkehuset, og at Sælger og Mægler er uden ansvar herfor.

Som bilag 5.4 er vedlagt en beskrivelse, der redegør for beregningen af den i salgsopstillingen anslåede grund- og ejendomsværdi.

- 5.5 Køber er særskilt opfordret til at søge rådgivning om de kommende ejendomsvurderinger og ejendomsbeskatning.
- 5.6 Såfremt Rækkehuset ikke er selvstændigt ejendomsvurderet på Overtagelsesdagen, forestår Sælger betaling af ejendomsskatter (alle offentlige skatter, afgifter og andre pligtige bidrag) relateret til Rækkehuset, indtil Rækkehuset er selvstændigt vurderet, hvilken betaling udgør Rækkehusets forholdsmæssige andel af skatterne/afgifterne for Byggefeltet, som Rækkehuset udgør en del af.

Hvis Skatteforvaltningen eller Kommunen efter Overtagelsesdagen opkræver yderligere grundskyld vedrørende Byggefeltet/Rækkehuset for en periode forud for Overtagelsesdagen, skal en sådan efteropkrævning udelukkende bæres af Sælger. Hvis Køber efter Overtagelsesdagen modtager refusion af grundskyld for en periode forud for Overtagelsesdagen, så skal Køber betale et tilsvarende beløb til Sælger.

- 5.7 Alle ejendomsskatter relateret til Rækkehuset, som måtte blive pålagt Sælger i perioden fra Overtagelsesdagen, og indtil Rækkehuset er selvstændigt vurderet, fordeles og opkræves Køber af Sælger ud fra Rækkehusets fordelingstal. Køber er forpligtet til at betale det opkrævede beløb ved påkrav herom.
- 5.8 Fra det tidspunkt, hvor ejendomsskatter opkræves særskilt for Rækkehuset efter selvstændig vurdering, er Køber ikke længere pligtig at betale en forholdsmæssig andel af ejendomsskatterne i henhold til punkt 5.6
- 5.9 Ejendomsskatter der relaterer sig til perioden forud for Overtagelsesdagen afholdes af Sælger. Eventuel tilbagebetaling af allerede afholdte ejendomsskatter tilfalder Sælger.

## 6 PARKERING

- 6.1 Det fremgår af Lokalplanen, at der skal etableres et nærmere antal parkeringspladser på Tingbjerg i forbindelse med udviklingen af Byggefelterne.

- 6.2 Etablering af parkeringspladser på Byggefeltet (eller øvrige steder i Tingbjerg) medfører dog ikke, at Køber tildeles en eksklusiv brugsrettighed til nogen parkeringsplads etableret på Byggefeltet eller andetsteds i Tingbjerg. Køber accepterer således, at Køber ikke har nogen rettigheder over de parkeringspladser, der vil blive anvist i forbindelse med opførelsen af byggeriet på Byggefeltet (herunder Rækkehuset).
- 6.3 Sælger kender ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse den endelige placering eller det endelige antal af parkeringspladser, der vil blive yderligere etableret i Tingbjerg i forbindelse med udviklingen af Byggefelterne, hvilket Køber er bekendt med og accepterer. Køber respekterer derfor, at Sælger diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering af parkeringspladser på Tingbjerg.

## 7 OVERTAGELSES DAG

- 7.1 Rækkehusets overtagelsesdag følger af Aftalens forside ("Overtagelsesdagen"). Risikoen for og dispositionsretten til Rækkehuset overgår til Køber på Overtagelsesdagen.
- 7.2 Sælger har i henhold til, men ikke begrænset til, bestemmelserne herom i ABT 18 ret til uden betaling af dagbod eller anden kompensation at udskyde Overtagelsesdagen med det antal kalenderdage, byggeriet bliver forsinket, der er en følge af:
- i. Ændringer i arbejdets art og omfang, som er aftalt med Køber,
  - ii. Købers forhold, herunder manglende forhøjelse af garantien som følge af tilvalg,
  - iii. Forhold, der opstår uden Sælgers skyld, og over hvilke Sælger ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, 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 egn,
  - v. Fund af fortidsminder,
  - vi. Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Sælgers egne forhold,
  - vii. At nødvendige tilladelser fra myndigheder til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne.
  - viii. Sælgers entreprenørers eller leverandørers konkurs, betalingsstandsning, tvangsakkord, uberettiget arbejdsstandsning eller lignende,
  - ix. behandling af og håndtering vedrørende forurenede jord, ekstrarundering og hindringer i jordbundsforholdene, der ikke var kendt ved Aftalens indgåelse, eller
  - x. andre grunde, der kan give entreprenøren ret til fristforlængelse, herunder bl.a. med hjemmel i ABT 18 § 37.

Fortolkning af ovennævnte bestemmelser sker i overensstemmelse med ABT 18.

- 7.3 Udover de i punkt 7.2 anførte forhold er Køber gjort særligt opmærksom på, at Sælger er berettiget til at udskyde Overtagelsesdagen uden betaling af dagbod eller anden kompensation som følge af forhold relateret til COVID-19 eller anden epidemi/pandemi både nationalt og internationalt. Såfremt COVID-19 eller en anden epidemi eller pandemi forlænger eller hindrer, at de af Sælger forudsatte byggetider overholdes, ifalder Sælger ikke dagbod eller forpligtes til at betale anden kompensation til Køber. 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.
- 7.4 Sælger har desuden ret til uden betaling af dagbod eller anden kompensation at udskyde Overtagelsesdagen med det antal kalenderdage, byggeriet bliver forsinket i henhold til den af Sælger fastlagte tidsplan for byggeriets gennemførelse, hvor forsinkelsen skyldes manglende levering af de til brug for byggeriet nødvendige betonelementer.
- 7.5 Såfremt Sælger opnår byggetilladelse til opførelse af byggeriet samt tilladelse til udstykningen af Byggefeltet i selvstændige matrikler senere end den 30. april 2023, parallelforskydes Overtagelsesdagen med det antal kalenderdage som Sælgers opnåelse af byggetilladelsen og tilladelse til udstykningen af Byggefeltet i selvstændige matrikler forsinkes med efter den 30. april 2023, dvs. hvis Sælger opnår byggetilladelse eller tilladelse til udstykning 14 kalenderdage senere end den 30. april 2023, udskydes Overtagelsesdagen med 14 kalenderdage, jf. dog også betingelsen i punkt 17.1. Parallelforskydningen af Overtagelsesdagen i medfør af denne bestemmelse sker, uden at Køber har krav på betaling af dagbod eller anden kompensation.
- 7.6 Sælger skal forsøge forsinkelsen 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 herom.
- 7.7 Sælger er derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Køber at udskyde Overtagelsesdagen med op til 3 måneder, under forudsætning af at Køber får meddelelse herom senest 5 måneder før Overtagelsesdagen.
- 7.8 Sælger er derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Køber at fremrykke Overtagelsesdagen op til 3 måneder, under forudsætning af at Sælger har givet Køber meddelelse herom senest 6 måneder før Overtagelsesdagen.
- 7.9 Ud over ovenstående muligheder for ændring af Overtagelsesdagen, skal Parterne i enighed skriftligt indgå aftale om eventuel ændring af Overtagelsesdagen.
- 7.10 Såfremt Rækkehuset ikke kan overtages rettidigt, ifalder Sælger en dagbod på kr. 500,00 inklusive moms pr. arbejdsdag, som Overtagelsesdagen udskydes, medmindre Sælger har ret til tidsfristforlængelse i henhold til punkt 7.2, eller udskydelsen sker i henhold til punkt 7.7. Erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses ud over den anførte dagbod. Køber er endvidere ikke berettiget til at ophæve Aftalen som følge af en udskydelse af Overtagelsesdagen.

- 7.11 I tilfælde af at der indtræder en begivenhed, som giver Sælger ret til tidsfristforlængelse i henhold til punkt 7.2, udskydes alle frister i dette punkt 7, herunder at der kan varsles udskydelse af Overtagelsesdagen i henhold til punkt 7.7 med tillæg af tidsfristforlængelsen.

I tilfælde af at Sælger i øvrigt udnytter sin ret til at udskyde eller fremrykke Overtagelsesdagen i henhold til punkt 7.7 eller punkt 7.8, fastsættes alle frister i henhold til dette punkt 7 i forhold til den nye udskudte eller fremrykkede Overtagelsesdag, således at alle frister i dette punkt 7 til enhver tid fastsættes i forhold til den senest meddelte eller aftalte Overtagelsesdag.

## **8 AFLEVERING**

- 8.1 Rækkehuset afleveres på Overtagelsesdagen fuldt nøglefærdig i overensstemmelse med god håndværksmæssig udførelse samt rengjort efter håndværkere. I forbindelse med overtagelsen foretages aflæsning af Rækkehusets forbrugsmålere, og Sælger meddeler ejerskitte til forsyningsselskaberne.
- 8.2 Senest 10 arbejdsdage før Overtagelsesdagen er Sælger berettiget – men ikke forpligtet - til at foretage en for-aflevering af Rækkehuset med deltagelse af Sælger og Køber. Sælger sørger for at indkalde Køber til for-afleveringen, og Køber eller dennes repræsentant har pligt til at deltage i for-afleveringen, således at mangler, der kunne eller burde være opdaget/påtaget ved for-afleveringen, ikke kan påberåbes af Køber ved afleveringsforretningen på Overtagelsesdagen.
- 8.3 På Overtagelsesdagen foretages en afleveringsforretning, hvorunder der udfærdiges en afleveringsprotokol indeholdende en eventuel mangelliste, der tiltrædes af Sælger og Køber.
- 8.4 Sælger er berettiget til at indkalde den udførende entreprenør til henholdsvis for-afleveringen og afleveringen af Rækkehuset fra Sælger til Køber.
- 8.5 Køber eller dennes repræsentant har pligt til at deltage i afleveringsforretningen. Hvis Køber eller dennes repræsentant mod forventning ikke møder op til aftalt afleveringsforretning, vil aflevering af Rækkehuset være at betragte som accepteret af Køber. Hvis Køber ikke ønsker at underskrive afleveringsprotokollen, indhenter Køber en sagkyndig erklæring i henhold til ABT 18 § 66 om, hvorvidt Rækkehuset er egnet til ibrugtagning. Hvis den sagkyndige erklærer, at Rækkehuset er egnet til ibrugtagning, er dette at sidestille med Købers underskrift på afleveringsprotokollen. Den sagkyndige træffer beslutning om, hvorvidt Køber og/eller Sælger skal betale omkostningerne ved den sagkyndige erklæring, idet der i den forbindelse tages hensyn til, hvilken Part der har fået medhold.

## **9 MANGLER**

- 9.1 I det omfang der på Overtagelsesdagen påvises mangler ved Rækkehuset, har Sælger ret og pligt til at afhjælpe disse mangler. Sælger bestræber sig på, at mangelahjælpning er foretaget indenfor 8 uger, medmindre manglende materialeleverancer eller lignende umuliggør dette.

- 9.2 Køber er forpligtet til at overtage Rækkehuset, såfremt det ikke er behæftet med væsentlige mangler, idet Parterne er enige om, at fortolkning af begrebet væsentlige mangler sker i overensstemmelse med ABT 18.
- 9.3 Såfremt Rækkehuset på Overtagelsesdagen er behæftet med væsentlige mangler i henhold til ABT 18 - og dermed ikke anvendelig til beboelse - har Sælger ret til mod betaling af dagbod på kr. 500,00 inklusive moms pr. arbejdsdag, jf. punkt 7.10, at udskyde Overtagelsesdagen, indtil Rækkehuset er beboeligt, og uden at Køber kan hæve Aftalen eller gøre anden misligholdelsesbeføjelse gældende i den anledning.
- 9.4 Køber er forpligtet til at overtage Rækkehuset, selv om der alene foreligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse, eller - hvor ibrugtagningstilladelse ikke er påkrævet i henhold til bygningsreglementet - Sælger har indsendt en færdigmelding af byggeriet på Byggefeltet til kommunen, så længe Rækkehuset lovligt kan tages i brug som bolig. Eventuel manglende ibrugtagningstilladelse på Overtagelsesdagen udgør derfor ikke en mangel og berettiger ikke til hverken udskydelse af Overtagelsesdagen, tilbagehold i Købesummen eller øvrige misligholdelsesbeføjelser. Sælger er således berettiget til at frigive Købesummen, såfremt der alene foreligger en færdigmelding byggeriet på Overtagelsesdagen, og betingelserne for frigivelse i øvrigt er opfyldt.
- 9.5 Uagtet om (i) Køber og Sælger er enige om eksistensen af en mangel ved Rækkehuset på afleveringsforretningen, eller (ii) Køber påberåber sig en mangel ved Rækkehuset på afleveringsforretningen, og Sælger ikke er enig i manglens eksistens, eller Sælger anerkender manglen, men ikke er enig i størrelsen af udbedringsomkostningerne, er Køber ikke berettiget til at foretage tilbagehold i forbindelse med frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb, medmindre omkostningerne forbundet med udbedring af de konstaterede mangler udgør et beløb, der overstiger kr. 100.000 ekskl. moms. Køber har i så fald krav på refusion fra Sælger, så snart processen beskrevet i punkt 9.5 er gennemført og størrelsen på udbedringsomkostningerne dermed er endeligt fastsat.
- Køber er i så fald forpligtet til straks og senest 10 arbejdsdage efter det seneste tidspunkt af afleveringsforretningen eller afleveringsrapportens udlevering til Køber at foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, i henhold til hvilken de omtvistede udbedringsomkostninger begæres vurderet af en uafhængig sagkyndig. Har Køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en uafhængig sagkyndig inden 10 arbejdsdage, har Køber ikke noget krav på refusion og tilbagehold mod Sælger.
- Såfremt Køber efter Sælgers udbedring af manglen ikke vil acceptere Sælgers udbedringsforsøg, er Køber inden rimelig tid og senest 4 uger efter Sælgers meddelelse herom forpligtet til at anlægge sag vedrørende manglens eksistens ved Københavns Byret i første instans. Har Køber ikke anlagt sag herom inden 4 uger efter Sælgers meddelelse, skal hele det af Køber eventuelt tilbageholdte beløb frigives til Sælger.
- 9.6 Manglende færdiggørelse af anlæg af terræn-, anlægs- og belægningsarbejder på Tingbjerg og/eller Byggefeltet betragtes ikke som mangler, og Køber er forpligtet til, også efter Overtagelsesdagen, at tåle de gener, som er en følge af, at Tingbjerg bebygges i etaper.



- 9.7 Hvis Køber efter Overtagelsesdagen konstaterer mangler ved Rækkehuset, er Køber forpligtet til at rette skriftlig henvendelse til Sælger herom. Køber kan alene påberåbe sig mangler, som Sælger har fået skriftlig meddelelse om inden 10 arbejdsdage efter, at manglen er eller burde være opdaget.
- 9.8 Køber er forpligtet til at sikre, at Sælger, dennes entreprenører og håndværkere opnår uhindret adgang til Rækkehuset, evt. ved deponering af nøgler efter aftale med Sælger, med henblik på udbedring af konstaterede mangler. Adgang til Rækkehuset og udbedring af mangler skal dog - så vidt det er muligt - aftales med Køber. Hvis Køber ikke giver Sælger, dennes entreprenører og håndværkere uhindret adgang til Rækkehuset i overensstemmelse med ovenstående, mister Køber retten til at påberåbe sig manglerne og dermed retten til at kunne forlange manglerne udbedret.
- 9.9 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 Køber.
- 9.10 1 og 5 år efter Overtagelsesdagen gennemføres 1-års og 5-års gennemgang, hvor eventuelle mangler registreres og afhjælpes inden for sædvanlig og rimelig tid uden vederlag for Køber, for så vidt der er tale om mangler, som Sælger bærer ansvaret for. Mangler, der skyldes manglende eller fejlagtig vedligeholdelse af Rækkehuset, er således Sælger uvedkommende.
- 9.11 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 rækkehusbebyggelsen. Køber kan derfor ikke påregne, at der afholdes eftersyn i den enkelte bolig, herunder i Rækkehuset. For at forhindre en mulig forværring af skadeomfang, skal Køber straks underrette Sælger, såfremt en mulig dækningsberettiget bygningsskade konstateres. Sælger udleverer en kopi af forsikringscertifikatet for den lovpligtige byggeskadeforsikring til Køber forud for Overtagelsesdagen.
- 9.12 Vedrørende hårde hvidevarer såsom køle-/fryseskabe, kogesektion, indbygningsovn, emfang, vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og andet inventar overdrager Sælger fabrikantens/importørens garanti til Køber. I tilfælde af mangler skal Køber derfor rette direkte henvendelse til fabrikanten/importøren, og Sælger bærer således intet ansvar for mangler ved nævnte hvidevarer bortset fra mangler, der eventuelt skyldes Sælgers installation af disse. Det præciseres, at levering og overdragelse af garanti vedrørende hårde hvidevarer og andet inventar, som Køber erhverver gennem tilvalg direkte hos leverandøren, er Sælger uvedkommende, da dette er et kontraktuelt forhold direkte mellem Køber og den pågældende leverandør.
- 9.13 Køber er gjort opmærksom på, at visse af de materialer, som Sælger har valgt at benytte i forbindelse med opførelsen af byggeriet på Byggefeltet, kan kræve særlig vedligeholdelse af Køber. Køber kan derfor ikke rette krav mod Sælger for mangler ved materialer, såfremt manglen kan henføres til Købers manglende vedligeholdelse heraf i overensstemmelse med de udleverede driftsmanualer/vedligeholdelsesplaner m.v. eller i øvrigt, fordi det kan henføres til Købers forhold.

- 9.14 Køber accepterer, at Sælger, så snart samtlige boligenheder på Byggefeltet er solgt ved bindende og endelige købsaftaler, må forventes at blive likvideret, hvilket dog tidligst kan ske efter endt 1-årgennemgang af Rækkehuset. Køber accepterer endvidere, at Sælger har til hensigt, at den totalentreprenør, der forestår opførelsen af byggeriet på Byggefeltet ("Totalentreprenøren"), fra det tidspunkt, hvor samtlige boligenheder på Byggefeltet er solgt og afleveret, og uden varsel, skal indtræde i Sælgers stilling i henhold til mangler ved de udførte entreprisearbejder, og Køber accepterer, at Sælgers ansvar for mangler i givet fald overgår til Totalentreprenøren. Der henvises i øvrigt til punkt 9.11 om lovpligtig byggeskadeforsikring.

## **10 REFUSIONSOPGØRELSE**

- 10.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges af Sælgers advokat, Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, att.: Rasmus Lillebæk Bendixen, rlb@accura.dk en sædvanlig refusionsopgørelse over Rækkehusets indtægter og udgifter. Saldo reguleres over den kontante udbetaling, hvis saldoen er i Købers favør, og skal betales efter påkrav, såfremt saldoen er i Sælgers favør.
- 10.2 Ydelser, der forfalder før eller på Overtagelsesdagen, betales af Sælger, mens ydelser, der forfalder til betaling efter Overtagelsesdagen, betales af Køber.
- 10.3 Køber kan ikke uden Sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangler.
- 10.4 Refusionssaldo skal berigtiges kontant senest 10 arbejdsdage efter, at der er enighed om opgørelsen mellem Køber og Sælger. Køber har pligt til at meddele Accura Advokatpartnerselskab (som berigtigende advokat) eventuelle indsigelser til refusionsopgørelsen senest 5 arbejdsdage efter Købers modtagelse heraf. I modsat fald anses refusionsopgørelsen for accepteret, hvorefter ovennævnte frist for betaling løber. Ved forsinket betaling påløber renter med 4 % p.a. beregnet fra forfaldstidspunktet 10 arbejdsdage efter, at der er enighed om opgørelsen) dog senest fra 6 uger efter det tidspunkt, hvor Sælger har fremsendt første udkast til refusionsopgørelsen til Køber.

## **11 KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE**

- 11.1 Købet af Rækkehuset er en kontanthandel, hvorfor alle senere udgifter til prioritering af Rækkehuset er Sælger uvedkommende.
- 11.2 Den samlede købesum for Rækkehuset ("Købesummen") fremgår på Aftalens forside.
- 11.3 Købesummen berigtiges således:
- 11.3.1 Senest 6 hverdage efter Parternes underskrift på Aftalen deponeres på konto hos Mægler med reg.nr. 3667, kontonr. 0011877796 den del af Købesummen, som er angivet på Aftalens forside. Beløbet forrentes ikke.

- 11.3.2 Senest 14 kalenderdage efter Sælgers underskrift på Aftalen stiller Køber uigenkaldelig bankgaranti svarende til restkøbesummen - som angivet på Aftalens forside - overfor Sælger.
- 11.3.3 Senest 5 bankdage inden Overtagelsesdagen skal garantien afløses af en kontant deponering på Deponeringskontoen i Sælgers bank, jf. dog punkt 11.9.
- 11.4 Sælger oplyser Køber mindst 30 kalenderdage før Overtagelsesdagen, hvilken konto ("Deponeringskontoen") i Sælgers bank, som Køber skal deponere den ovenfor i punkt 11.3.2 anførte restkøbesum på. Sælger har givet transport til Danske Bank i alle betalinger i henhold til Aftalen, herunder den i henhold til punkt 11.3.2 stillede bankgaranti samt indestående på Deponeringskontoen, og Køber kan derfor kun betale med frigørende virkning til Deponeringskontoen.
- 11.5 Renter af de på Deponeringskontoen deponerede beløb fra deponeringstidspunktet og indtil Overtagelsesdagen tilfalder Køber, mens renter af de på Deponeringskontoen deponerede beløb fra og med Overtagelsesdagen tilfalder Sælger. Det i punkt 11.3.1 angivne beløb forrentes ikke.
- 11.6 Den uigenkaldelige bankgaranti, som Køber skal stille over for Sælger, jf. punkt 11.3.2, skal stilles gennem et pengeinstitut, der fremgår af Finanstilsynets liste over systemisk vigtige finansielle institutter - de såkaldte SIFI-institutter - på tidspunktet for garantistillelsen. Garantien skal formuleres som anført i [bilag 11.6](#), og Sælger gør udtrykkeligt Køber opmærksom på, at bilag 11.6 indeholder fravigelser fra den af Advokatsamfundet, Dansk Byggeri, Dansk Ejendoms-mæglerforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Finansrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation udarbejdede "standardgaranti ved køb af nybygget fast ejendom" af 21. november 2016 for så vidt angår standardgarantitekstens bestemmelser om deponering, mangler, færdigmelding og gyldighedsperiode. Standardgarantitekstens bestemmelser herom ændres til nedenstående ordlyd, hvor standardgarantitekstens bestemmelser fremgår med overstreget sort skrift, mens den nye, gældende garantitekst fremgår med kursiveret/understreget skrift:

Følgende bestemmelse:

**"Deponering.**

~~Garantien afløses af kontant deponering i [xx] (sælgers pengeinstitut) på overtagelsesdagen. Falder overtagelsesdagen ikke på en bankdag, skal garantibeløbet deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen."~~

Erstattes af:

**"Deponering.**

Garantien afløses af kontant deponering i Danske Bank (sælgers pengeinstitut) senest 5 bankdage inden overtagelsesdagen, Falder den seneste dag for deponering ikke på en bankdag, skal garantibeløbet deponeres seneste bankdag forud for dette tidspunkt.

Følgende bestemmelse:

**Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen**

## 2 Mangler

Der skal være afholdt en afleveringsforretning, og køber skal have afgivet en erklæring om, at denne har overtaget ejendommen uden væsentlige mangler.

Hvis der mellem køber og sælger er enighed om eksistensen af en mangel og størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan dette beløb tilbageholdes i forbindelse med frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb.

Hvis køber påberåber sig en mangel ved byggeriet, og sælger ikke er enig i eksistensen heraf eller størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan køber tilbageholde et rimeligt beløb maksimalt svarende til udbedringsomkostningerne.

Køber skal herefter straks og senest inden 10 arbejdsdage foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at få den mulige mangel og eventuelle udbedringsomkostninger vurderet af en uafhængig sagkyndig. Der kan herefter alene tilbageholdes et beløb svarende til den sagkyndiges vurdering. Har køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en uafhængig sagkyndig inden for 10 arbejdsdage, skal det af køber tilbageholdte beløb frigives til sælger i sin helhed.

Erstattes af:

### **Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen**

## 2 Mangler

Der skal være afholdt en afleveringsforretning, og køber skal have afgivet en erklæring om, at denne har overtaget ejendommen uden væsentlige mangler.

Uagtet om der mellem køber og sælger er enighed om eksistensen af en mangel og størrelsen af udbedringsomkostningerne, eller hvis køber påberåber sig en mangel ved byggeriet, og sælger ikke er enig i eksistensen heraf eller størrelsen af udbedringsomkostningerne, er køber alene berettiget til at tilbageholde et beløb, hvis omkostningerne forbundet med ubedring af de konstaterede mangler udgør et beløb, der overstiger kr. 100.000 ekskl. moms

Køber skal herefter straks og senest inden 10 arbejdsdage foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at få den mulige mangel og eventuelle udbedringsomkostninger vurderet af en uafhængig sagkyndig. Der kan herefter alene tilbageholdes et beløb svarende til den sagkyndiges vurdering. Har køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en uafhængig sagkyndig inden for 10 arbejdsdage, skal det af køber tilbageholdte beløb under alle omstændigheder frigives til sælger i sin helhed.

Følgende bestemmelse:

### **"Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen**

## 3. Færdigmelding

~~De i henhold til købsaftalen fornødne anmeldelser til myndigheder/myndighedsgodkendelse skal foreligge."~~

Erstattes af:

**"Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen**

### 3. Færdigmelding

Der skal foreligge midlertidig ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding af ejendommen, der ikke er til hinder for Købers anvendelse af ejendommen."

Følgende bestemmelse:

#### **"Gyldighedsperiode**

~~Garantien er gyldig til den [xx.xx.xxxx] (forventet overtagelsesdag tillagt 6 måneder). Såfremt der inden deponering eller - hvis deponering ikke sker - inden garantiperiodens udløb iværksættes retsskridt fra nogen af parterne vedrørende handlens opfyldelse og gennemførelse, suspenderes garantiens udløbstidspunkt til 1 måned efter, at endelig afgørelse foreligger, eller retssagen ophæves."~~

Erstattes af:

#### **"Gyldighedsperiode**

Garantien er gyldig til den [xx.xx.xxxx] (forventet overtagelsesdag tillagt 18 måneder). Såfremt der inden deponering eller - hvis deponering ikke sker - inden garantiperiodens udløb iværksættes retsskridt fra nogen af parterne vedrørende handlens opfyldelse og gennemførelse, suspenderes garantiens udløbstidspunkt til 1 måned efter, at endelig afgørelse foreligger, eller retssagen ophæves."

- 11.7 Original garanti skal tilstilles berigtigende advokat, Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, att.: Ditte Christine Refsbech, [projektsalg@accura.dk](mailto:projektsalg@accura.dk) med kopi til Mægler på følgende e-mail: [projektsalg@lokalbolig.dk](mailto:projektsalg@lokalbolig.dk).
- 11.8 Hvis garantien ikke som aftalt afløses af kontant deponering senest 10 bankdage inden Overtagelsesdagen, skal den del af Købesummen, der ikke er deponeret kontant, forrentes fra og med tre bankdage inden Overtagelsesdagen, og indtil deponering finder sted, med diskontoen tillagt 8 %. Hvis den seneste dag for deponering ikke er en bankdag, sker forrentningen fra seneste bankdag forud for denne dato.
- 11.9 Senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor Køber har underskrevet Aftalen, dog senest den 1. juli 2023, skal Køber foretage kontant deponering af tillægsbetaling i overensstemmelse med tilvalgsdokumentet for valg af udstyr ud over standard i henhold til materialebeskrivelsen, jf. punkt 3.11. Køber kan alternativt vælge at stille garanti for tillægsbetalingen i henhold til punkt 11.6.
- 11.10 Køber får ikke udleveret nøgler til Rækkehuset, førend Købesummen er deponeret på Deponeeringskontoen, jf. dog punkt 11.6.

- 11.11 De oven for under punkt 11.3.1 og 11.3.2 nævnte beløb frigives til Sælger, når der foreligger endeligt, tinglyst skøde uden frister eller anmærkninger og i øvrigt når betingelserne i den i henhold til punkt 11.6 stillede bankgaranti er opfyldt, jf. også punkt 9.4, dog tidligst på Overtagelsesdagen. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på, og accepterer, at der ikke kan forventes at foreligge endelig ibrugtagningstilladelse på Overtagelsesdagen.
- 11.12 Uden for Købesummen overtager Køber ingen gæld, jf. dog punkt 12.4.

## **12 TILSLUTNINGSAFGIFTER M.V.**

- 12.1 Sælger afholder samtlige omkostninger til tilslutningsafgifter og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, el, varme, vand, kloak og rensnings- og ledningsanlæg, der vedrører Byggefeltet.
- 12.2 Sælger bekendt er der ikke udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende ovennævnte forhold, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Rækkehuset.
- 12.3 Eventuelle fremtidige udgifter vedrørende de oven for anførte forhold er Sælger uvedkommende.
- 12.4 Fælles gæld, som afvikles gennem Grundejerforeningen, og som fremgår af de til Køber udleverede dokumenter, overtages af Køber enten direkte eller gennem sit medlemskab til de nævnte foreninger. Gæld, der afvikles sammen med betaling for forbrug, og som fremgår af de til Køber udleverede dokumenter, overtages af Køber.

## **13 GRUNDEJERFORENINGEN TINGBJERG RÆKKEHUSE**

- 13.1 Køber har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Tingbjerg Rækkehuse ("Grundejerforeningen"). Vedtægter for Grundejerforeningen er vedlagt som [bilag 13.1A](#) og referat fra Grundejerforeningens stiftende generalforsamling er vedlagt som [bilag 13.1B](#), som Køber accepterer ved sin underskrift på Aftalen.
- 13.2 Det er ikke forventningen, at der decideret er drift af nogen art i Grundejerforeningen. Køber accepterer dog, at Sælger ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse endeligt kan fastlægge omfanget af de fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, Grundejerforeningen eventuelt måtte skulle overtage (evt. fra Bydelsforeningen). Køber er derfor forpligtet til at acceptere enhver ændring i denne fordeling. Sådanne fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer skal således forstås som de til enhver tid værende fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer som disse endeligt bliver fastlagt i forbindelse med udviklingen af Tingbjerg.
- 13.3 Sælger er ikke på tidspunktet for Aftalens udarbejdelse bekendt med, i hvilket omfang tekniske installationer på Tingbjerg vil blive ejet af enten grundejerforeninger, Bydelsforeningen Tingbjerg, eventuelle øvrige laug eller de respektive forsyningsselskaber. Mægler har i sine beregninger i salgsopstillingen og de til Aftalen vedlagte budgetter taget udgangspunkt i, at disse installationer vil blive ejet af forsyningsselskaberne. Køber respekterer, såfremt det

efterfølgende viser sig, at Grundejerforeningen skal eje dele af installationerne på Tingbjerg, at budgettet for foreningen da ændres i overensstemmelse hermed, hvad enten dette medfører en stigning i udgiften eller ej, ligesom Køber accepterer, at ejerskabet til sådanne installationer vederlagsfrit overdrages til Grundejerforeningen.

- 13.4 Køber accepterer, at Sælger er berettiget til og uigenkaldeligt bemyndiges til at foretage ændringer til vedtægterne, som måtte være nødvendige for (i) at tinglyse disse vedtægter pant- og servitutstiftende, (ii) hvis dette er nødvendigt af hensyn til ændringer i byggeriet på Tingbjerg, eller (iii) hvis dette er nødvendigt for at bringe vedtægterne i overensstemmelse med faktiske forhold.
- 13.5 Køber respekterer ligeledes, at Grundejerforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på Rækkehuset med respekt af de byrder, som skal tinglyses på Byggefeltet i forbindelse med udstykningen af Byggefeltet samt de i øvrigt i Aftalen nævnte servitutter.

#### **14 BYDELSCORENINGEN TINGBJERG**

- 14.1 Byggefeltet er beliggende i et område, der er omfattet af Bydelsforeningen Tingbjerg ("Bydelsforeningen").
- 14.2 Vedtægter for Bydelsforeningen er vedlagt som [bilag 14.2A](#), referat fra den seneste ordinære generalforsamling er vedlagt som [bilag 14.2B](#), og senest offentliggjorte budget er vedlagt som [bilag 14.2C](#). Køberen accepterer ved sin underskrift på Købsaftalen vedtægterne og budgettet for Bydelsforeningen.
- 14.3 Køberen har – som pligtmæssigt medlem af Grundejerforeningen - ret og pligt til at være medlem af Bydelsforeningen. Medlemskabet for Bydelsforeningen varetages gennem Grundejerforeningen, jf. pkt. 13. Rækkehuset skal gennem sit pligtmæssige medlemskab af Grundejerforeningen deltage i Bydelsforeningens omkostninger i henhold til bestemmelserne i vedtægterne.
- 14.4 Køberen respekterer, at Bydelsforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på Rækkehuset med respekt af de i øvrigt i Købsaftalen nævnte servitutter, og at Køberen er forpligtet til at indbetale et depositum på kr. 2.500 til sikkerhed overfor Bydelsforeningen i forbindelse med Rækkehusets overtagelse.

#### **15 SERVITUTTER**

- 15.1 Køber accepterer, at Sælger foranlediger tinglysning af de i Aftalen nævnte deklarationer samt deklarationerne omfattet af servitutredegørelsen, jf. bilag 15.7.
- 15.2 Køber accepterer, at Sælger foranlediger vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyst servitut- og pantstiftende som angivet i punkt 13.5.
- 15.3 Køber accepterer, at der tinglyses gensalgsservitut vedrørende Sælgers forbud mod videresalg af Rækkehuset indenfor 4 år fra overtagelsesdagen, jf. [bilag 15.3](#).

- 15.4 Køber accepterer, at Sælger foranlediger den som bilag 15.4 vedlagte deklaration vedrørende fuldmagt på Byggefeltet tinglyst servitutstiftende på Rækkehuset, hvilken deklaration giver Sælger v/ Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, uigenkaldelig fuldmagt til at foretage de i deklarationen nævnte tinglysninger på vegne af Køber.
- 15.5 Tingbogsattest af 7. marts 2023 over de på Byggefeltet tinglyste servitutter vedlægges som bilag 15.5.
- 15.6 De på Byggefeltet tinglyste servitutter vedlægges som følger:
- 23.01.1995-925916-01: Dok om fjernvarme/anlæg, jf. bilag 15.6A
- 26.04.2006-63647-01- S0001: Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg, jf. bilag 15.6B
- 27.05.2022-1013935219: Servitut om pligt til medlemskab af Bydelsforeningen Tingbjerg, bilag 15.6C
- 15.7 Køber respekterer de servitutter - både offentligretlige og privatretlige - der måtte blive pålagt Rækkehuset i forbindelse med udstykningen af Byggefeltet og opdeling af byggeriet i ejerlejligheder, herunder de servitutter som følger af den som bilag 15.7 vedlagte servitutredogørelse, der er udarbejdet af Sælgers landinspektør, samt alle andre servitutter, som måtte blive pålagt Rækkehuset uden Sælgers aktive medvirken.
- 15.8 Køber respekterer andre servitutter, der er nødvendige eller normale i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri i området, og som er krævet af Københavns Kommune eller andre offentlige myndigheder eller koncessionerede selskaber for gennemførelse af byggesagen.
- 15.9 Køber respekterer sådanne servitutter om forsyningsledninger, tv/bredbåndskabler, vand, kloak og fjernvarmeledning, som måtte være nødvendige at tinglyse på Rækkehuset, herunder eksempelvis servitutter om tilslutningspligt.
- 15.10 Køber er forpligtet til at medvirke til tinglysning af de i dette punkt 15 nævnte servitutter. Køber giver Sælger v/ Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, uigenkaldelig fuldmagt til på Købers vegne at underskrive og anmelde betinget og endeligt skøde vedrørende Rækkehuset samt til i nødvendigt omfang at underskrive og anmelde de deklarationer på Rækkehuset, som følger af Aftalen (både servitut- og pantstiftende), samt at underskrive respektpåtegning, således at Købers betingede/endelige adkomst respekterer sådanne servitutter og pantehæftelser. Fuldmagten, der er vedlagt Aftalen som paradigme i bilag 15.10, skal underskrives digitalt ved påkrav fra Accura Advokatpartnerselskab senest 30 kalenderdage før Overtagelsesdagen. Køber får ikke udleveret nøgler til Rækkehuset, førend fuldmagten er underskrevet digitalt af Køber.
- Hvis Køber (i) er et selskab, (ii) er fritaget fra at have NemID, (iii) ikke har et CPR-nr. eller af andre årsager ikke kan tiltræde fuldmagten digitalt, skal fuldmagten underskrives fysisk ved påkrav fra Accura Advokatpartnerselskab og skal være modtaget hos Accura



Advokatpartnerselskab senest 1 måned før Overtagelsesdagen. Køber får ikke udleveret nøgler til Rækkehuset, førend fuldmagten er modtaget hos Accura Advokatpartnerselskab.

- 15.11 Hvis Sælger ikke på tidspunktet for anmeldelse af en af de i dette punkt 15 nævnte servitutter er i besiddelse af en gyldig tinglysningsfuldmagt fra Køber, er Køber forpligtet til på ny ved påkrav fra Accura Advokatpartnerselskab at underskrive en tinglysningsfuldmagt.
- 15.12 Såfremt Køber videresælger Rækkehuset, er Køber forpligtet til at sikre, at Købers køber får udleveret kopi af Aftalen, og at Købers køber forpligtes til at respektere de i dette punkt 15 nævnte servitutter, herunder at udstede tinglysningsfuldmagt til Accura Advokatpartnerselskab i henhold til punkt 15.11. Hvis Køber ikke sikrer dette, er Køber erstatningsansvarlig overfor Sælger for ethvert eventuelt tab, Sælger måtte lide som følge af, at Sælger ikke kan gennemføre de i Aftalen forudsatte tinglysninger.

## 16 FORSIKRING

- 16.1 Der tegnes lovpligtig byggeskadeforsikring efter gældende regler, jf. punkt 9.11.
- 16.2 Køber sørger selv for at tegne sædvanlig forsikring mod brand, storm, svamp, husbukke og rørskade mv. i anerkendt selskab samt indboforsikring, pr. Overtagelsesdagen.

## 17 BETINGELSER

- 17.1 Aftalen er fra Sælgers side betinget af,
- at udstykningen af Byggefeltet i selvstændige matrikler, hvorpå rækkehusbebyggelsen (inkl. Rækkehuset) godkendes af myndighederne og registreres endeligt i tinglysnings-systemet senest den 15. september 2023,
  - at Sælger opnår byggetilladelse til opførelse af byggeriet på Tingbjerg senest den 15. september 2023,
  - at Sælger opnår tinglyst endelig adkomst til Byggefeltet senest den 1. november 2023,
  - at Sælger opnår en for Sælger tilfredsstillende finansiering til brug for opførelsen af byggeriet på Tingbjerg senest den 1. juni 2023,
  - at der er indgået bindende købsaftaler om salg af samtlige af de i alt 13 planlagte rækkehuse på Byggefeltet, senest den 1. juni 2023.
- 17.2 Aftalen er fra Købers side betinget af,
- at Købers advokat godkender Aftalen og handlen i sin helhed senest 6 arbejdsdage efter Sælgers underskrift af Aftalen,
  - at Købers bank godkender Aftalen og handlen i sin helhed senest 6 arbejdsdage efter Sælgers underskrift af Aftalen.

- 17.3 Er Køber, Købers advokat eller Købers bank ikke fremkommet med indsigelser indenfor den i punkt 17.2 nævnte frist på 6 arbejdsdage efter Sælgers underskrift af Aftalen, bortfalder Købers betingelser herom automatisk, og Aftalen er herefter bindende bortset fra evt. fortrydelsesret efter lovbekendtgørelse om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse. Indsigelser skal sendes til Mægler.
- 17.4 Hvis en eller flere af de i punkt 17.1 nævnte betingelser ikke opfyldes, og Sælger ønsker at påberåbe sig den manglende opfyldelse af en eller flere af betingelserne, skal Sælger give Køber meddelelse herom snarest muligt efter det tidspunkt, hvor Sælger bliver opmærksom på, at den pågældende betingelse ikke kan opfyldes. I givet fald bortfalder Aftalen.
- 17.5 Hverken Sælger eller Køber har økonomiske krav på hinanden, såfremt Aftalen bortfalder som følge af, at Sælger eller Køber gør en eller flere betingelser gældende, bortset fra at Køber har krav på at få refunderet eventuel deponeret købesum med tillæg af eventuelle renter og tilbagelevering af en eventuelt stillet bankgaranti.

## **18 TILSTANDSRAPPORT, ELINSTALLATIONSRAPPORT, ENERGIMÆRKNING OG TILBUD OM EJERSKIFTEFORSIKRING**

- 18.1 Sælger har ikke udarbejdet tilstandsrapport eller elinstallationsrapport og ikke fremlagt tilbud om ejerskifteforsikring efter lovbekendtgørelse om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- 18.2 Konsekvensen heraf er, at Sælger hæfter for fysiske fejl og mangler ved Rækkehuset i henhold til de almindelige regler om 10-årig forældelsesfrist fra Overtagelsesdagen.
- 18.3 Sælger oplyser, at Rækkehuset er omfattet af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger (energimærkeloven). Sælger sørger for udarbejdelse af energimærkning for byggeriet på Byggefeltet, når samtlige rækkehuse på Byggefeltet er færdigopført. Energimærkning udleveres til Køber i forbindelse med overtagelsen af Rækkehuset. Køber kan ikke gøre nogen form for krav gældende overfor Sælger som følge af indholdet af energimærkningen.
- 18.4 Der henvises i øvrigt til [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) vedrørende informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning.

## **19 OMKOSTNINGER OG BERIGTIGELSE**

- 19.1 Køber betaler tinglysningsafgift vedrørende skøde, som udgør 0,6 % af Købesummen afrundet til nærmeste hundrede tillagt kr. 1.750,00. Tinglysningsafgiften forfalder til betaling ved påkrav fra Accura Advokatpartnerselskab og skal være modtaget hos Accura Advokatpartnerselskab senest 1 måned før Overtagelsesdagen. Køber får ikke udleveret nøgler til Rækkehuset, førend tinglysningsafgiften er modtaget hos Accura Advokatpartnerselskab.

- 19.2 Hvis Accura Advokatpartnerselskab ikke har modtaget tinglysningsafgiften efter påkrav herom senest 1 måned før Overtagelsesdagen, og den manglende betaling heraf medfører, at betingelserne for frigivelse af Købesummen ikke kan opfyldes senest pr. Overtagelsesdagen, ifalder Køber en dagbod på kr. 500,00 inklusive moms pr. kalenderdag, som frigivelse af Købesummen forsinkes som følge af dette forhold.
- 19.3 Salget af Rækkehuset sker som seriesalg, hvorfor Sælgers advokat udarbejder skøde og refusionsopgørelse samt foretager selve handlens berigtigelse. Omkostninger i forbindelse med berigtigelsen afholdes af Sælger, bortset fra de i punkt 19.1 nævnte omkostninger og eventuelle omkostninger i henhold til punkt 19.5, 19.6 og 19.8.
- 19.4 Køber er - såfremt Køber er en privatperson - forpligtet til senest 3 måneder inden Overtagelsesdagen at fremsende oplysninger om Købers CPR-nr. til Sælgers advokat til brug for berigtigelsen af handlen.
- Oplysninger om Købers CPR-nr. kan fremsendes enten via e-mail til Sælgers advokat til [berigtigelse@accura.dk](mailto:berigtigelse@accura.dk) eller med post til Accura Advokatpartnerselskab, att. Projektsalgsteam, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, med henvisning til sagsnr. 1039093.
- 19.5 Sælger betaler salær til Mægler, og hver Part bærer i øvrigt omkostningerne til egne rådgivere. Køber har ret til for egen regning af lade sig repræsentere ved egen advokat, købermægler eller øvrige rådgivere, f.eks. byggetekniske rådgivere, og Køber erklærer ved sin underskrift på Aftalen, at Køber er blevet opfordret til at søge bistand i forbindelse med indgåelse af Aftalen og er blevet oplyst om, at hverken Mægler eller Accura Advokatpartnerselskab kan yde rådgivning til Køber.
- 19.6 Sælger er berettiget til at tinglyse betinget skøde på et af Sælger valgt tidspunkt og endeligt skøde, når betingelserne i punkt 17.1-17.2 er opfyldt. Sælger er ikke forpligtet til at afgive ejendomsretten til Rækkehuset, førend Sælger har modtaget den i punkt 11.6 nævnte bankgaranti eller kontant deponering af Købesummen på Deponeringskontoen. Køber er bekendt med og accepterer, at endeligt tinglyst og anmærkningsfrit skøde muligvis først vil foreligge efter Overtagelsesdagen, herunder såfremt ejerlejlighedsopdeling ikke foreligger på Overtagelsesdagen. Køber er i den forbindelse særligt gjort opmærksom på, at dette kan medføre ekstra omkostninger til finansiering af handlen, idet Købers eventuelle lån/pantebreve tidligst kan tinglyses på Rækkehuset i forbindelse med tinglysning af endeligt og anmærkningsfrit skøde. Tilsvarende kan manglende endelig ibrugtagningstilladelse medføre, at lån ikke kan udbetales eller kun kan udbetales mod ekstra omkostninger. Sådanne omkostninger foranlediget af, at endeligt tinglyst skøde og/eller endelig ibrugtagningstilladelse først foreligger efter Overtagelsesdagen er Sælger uvedkommende og berettiger ikke Køber til misligholdelsesbeføjelser af nogen art, herunder kan Køber ikke gøre Sælger ansvarlig for eventuelle kurstab, serieskift, ændringer i rentevilkår m.v.
- 19.7 Køber har ikke mulighed for at opnå reduktion af tinglysningsafgiften ved at overtage tinglysningsafgift fra Sælgers indestående lån, ligesom Køber ikke kan overtage eventuelle eksisterende ejerpantebreve tinglyst på Rækkehuset. Sælger foranlediger, at eventuelle hæftelser på Rækkehuset relaxeres i forbindelse med berigtigelsen af handlen.

- 19.8 Købet er en kontanthandel. Køber bærer som følge heraf alle eventuelle omkostninger og risici ved en eventuel efterfølgende finansiering af handlen, herunder kurssikring og bankgarantistillelse samt udgifter til tinglysning af pantebreve. Køber er gjort bekendt med, at opførelsen af byggeriet på Byggefeltet og opdelingen i ejerlejligheder er led i en udvikling af det omkringliggende område, og at der derfor kan opstå forhold, som medfører, at endeligt tinglyst skøde for Rækkehuset først foreligger efter Overtagelsesdagen. Køber er i den forbindelse særligt gjort opmærksom på de yderligere omkostninger, der kan være forbundet med ikke at kunne opnå endeligt tinglyst skøde for Rækkehuset på Overtagelsesdagen, såfremt ejerlejlighedsopdelingen ikke er på plads, og at Køber ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende mod Sælger, herunder krav om forholdsmæssigt afslag mv. eller andre former for krav, som følge heraf.

## 20 FORTRYDELSESRET

- 20.1 Køber er orienteret om, at Køber kan træde tilbage fra handlen i henhold til reglerne om fortrydelsesret i kapitel 3 i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og har modtaget særskilt erklæring herom, jf. [bilag 20.1](#). Det bemærkes i den forbindelse, at Sælger opfører Rækkehuset med salg for øje, og således at Sælger ikke - såfremt Køber gør brug af sin fortrydelsesret - skal modtage godtgørelse.
- 20.2 Fortrydelsesfristen er på seks hverdage. Om hvornår fristen løber fra m.v. henvises til bilag 20.1.

## 21 EJENDOMSMÆGLEROPLYSNINGER

- 21.1 Parterne er gjort opmærksomme på, at Mægler i henhold til lovbekendtgørelse nr. 316 af 11. marts 2022 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve, at Køber legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med Køber, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.
- 21.2 Legitimationen skal foreligge senest samtidig med Aftalens underskrivelse. Ved personligt fremmøde bedes legitimation medbragt. Hvis underskrevet Aftale returneres til Mæglers kontor med almindelig post, bedes legitimation medsendt. Legitimationen skal da være påført en original påtegning af to vitterlighedsvidner eller af Købers bank eller advokat, der bekræfter legitimationens ægthed.
- 21.3 Legitimation for personer er enten kopi af pas eller kørekort kombineret med et andet dokument, der indeholder oplysninger om Købers navn og aktuelle adresse. Legitimation for selskaber er en tegningsudskrift fra Erhvervsstyrelsen.
- 21.4 Mægler, dennes nærtstående eller ansatte har ikke en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af Rækkehuset eller i Parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætningen af fast ejendom ud over det aftalte formidlingshonorar og for ansatte ejendomsmægleres provision af salg.

## 22 MEDDELELSER

22.1 Alle meddelelser til Sælger i henhold til Aftalen skal sendes med brev eller e-mail til:

Accura Advokatpartnerselskab  
Att.: Advokat Rasmus Lillebæk Bendixen  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup  
E-mail: [rlb@accura.dk](mailto:rlb@accura.dk)  
Sagsnr. 1039093

med kopi til Mægler som nævnt på Aftalens forside.

22.2 Original bankgaranti, jf. punkt 11.6, skal dog fremsendes til:

Accura Advokatpartnerselskab  
Att.: Projektsalg  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup  
Sagsnr. 1039093

med kopi til Sælger og Mægler på e-mail: [projektsalg@lokalbolig.dk](mailto:projektsalg@lokalbolig.dk) med angivelse af Mæglers sagsnr. som anført på Aftalens forside.

22.3 Alle meddelelser til Køber i henhold til Aftalen skal sendes med brev til Købers adresse eller til den e-mail, som fremgår af forsiden til Aftalen.

22.4 Køber er til enhver tid forpligtet til straks skriftligt at give meddelelse til Sælger og Mægler om eventuelle ændringer i Købers og dennes eventuelle rådgivers og pengeinstituts kontaktoplysninger, således at Sælger og Mægler til enhver tid er i besiddelse af de korrekte kontaktoplysninger i forbindelse med handlen. I modsat fald sendes alle oplysninger til den på Aftalens forside oplyste adresse eller e-mailadresse, jf. punkt 22.3.

## 23 ERKLÆRING OM ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM / SOMMERHUSERKLÆRING

23.1 Køber er orienteret om, at Køber for at kunne købe Rækkehuset skal opfylde betingelserne for at erhverve fast ejendom i Danmark. De nærmere regler herom er fastsat i lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 om erhvervelse af fast ejendom og i bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde. Køber har modtaget særskilt erklæring herom til underskrift, jf. [bilag 23.1](#).

23.2 Køber er orienteret om, at såfremt Køber er en juridisk person, skal Køber have en tilladelse til at købe Rækkehuset, medmindre Rækkehuset skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. De nærmere regler herom er fastsat i lov nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og

campering mv. Hvis Køber er en juridisk person, har Køber modtaget særskilt erklæring om Rækkehusets fremtidige anvendelse til underskrift, jf. [bilag 23.2](#).

## 24 TRANSPORT

- 24.1 Køber er gjort bekendt med, at Sælger til brug for opførelsen af byggeriet på Byggefeltet vil optage byggelån, og at et vilkår for byggelånet forventes at være, at långiver får transport i samtlige Sælgers rettigheder (herunder betalinger) i henhold til Aftalen. Køberen accepterer ved sin underskrift på Aftalen, at Sælgeren vil kunne give sådan transport, således at Købesummen alene kan betales med frigørende virkning til Sælgerens långiver, og at det således kun er Sælgerens långiver, der vil kunne modtage og kvittere for deponering i henhold til Aftalens punkt 11.3.1 og 11.3.2, jf. også punkt 11.4.
- 24.2 Sælger forventer endvidere at der skal gives Sælgers långiver transport i den i punkt 11.3.2 anførte garanti, og Køber accepterer at skulle refundere Sælger eventuelle omkostninger hos garantistilleren ved dennes notering af transporten. Eventuelle omkostninger, Sælger bliver opkrævet herved, medtages over refusionsopgørelsen.

## 25 PERSONDATA

- 25.1 Sælger behandler Købers personoplysninger som beskrevet i Sælgers persondatapolitik, der er tilgængelig på [www.Tingbjerghusene.dk](http://www.Tingbjerghusene.dk).

## 26 BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1.1:	Kort over Tingbjerg
Bilag 1.3:	Oversigt med angivelse af den forventede udvikling af Tingbjerg
Bilag 2.4:	Lokalplan
Bilag 3.4A:	Salgsopstilling udarbejdet af Mægler
Bilag 3.4B:	Materialebeskrivelse
Bilag 3.5:	Plantegning
Bilag 3.10	Dispensationsansøgning om etablering af skure/depotrum
Bilag 3.11	Tilvalgsdokument
Bilag 4.2:	Oversigtskort med angivelse af fælles udenomsarealer på Tingbjerg
Bilag 4.5:	Foreløbig fortegnelse over arealer for Rækkehuset
Bilag 5.4	Redegørelse for beregningen af anslåede grund- og ejendomsværdi
Bilag 11.6:	Paradigme til garantitekst
Bilag 13.1A:	Vedtægter for Grundejerforeningen

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Bilag 13.1B        | Referat for stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen   |
| Bilag 14.2A:       | Vedtægter for Bydelsforeningen  |
| Bilag 14.2B:       | Referat for seneste ordinære generalforsamling for Bydelsforeningen   |
| Bilag 14.2C:       | Senest offentliggjort budget for Bydelsforeningen   |
| Bilag 15.3         | Deklaration om salgsforbud  |
| Bilag 15.4:        | Deklaration vedrørende fuldmagt   |
| Bilag 15.5:        | Tingbogsattest for Byggefeltet  |
| Bilag 15.6A-15.6C: | Servitutter tinglyst på Byggefeltet   |
| Bilag 15.7:        | Servitutredegørelse udarbejdet af Sælgers landinspektør   |
| Bilag 15.10:       | Paradigme til fuldmagt til Accura Advokatpartnerselskab fra Køber indeholdende bemyndigelse til i nødvendigt omfang at tinglyse deklARATIONER på Rækkehuset både servitut- og pantstiftende |
| Bilag 20.1:        | Oplysning om fortrydelsesret  |
| Bilag 23.1:        | Erklæring om erhvervelse af fast ejendom i Danmark  |
| Bilag 23.2:        | Erklæring i henhold til sommerhusloven  |
- 26.1 Herudover eftersendes de i øvrigt i Aftalen nævnte servitutter, der skal tinglyses i forbindelse med udviklingen af Byggefeltet, når de foreligger. Dokumenterne udgør en integreret del af Aftalen, og Køber er forpligtet til at respektere det indhold, bilagene får.

\*\*\*

## 27 UNDERSKRIFTER

- 27.1 Køber afgiver ved sin underskrift på Aftalen tilbud til Sælger om at indgå handlen på Aftalens vilkår. Så længe Sælger ikke har skrevet under på Aftalen, er der alene tale om et tilbud til Sælger, som Sælger ikke er forpligtet til at acceptere.
- 27.2 Køber er bundet af sit tilbud indtil kl. 23.59 på dag 14 efter Købers underskrift, hvorefter Aftalen automatisk bortfalder, såfremt Køber ikke har modtaget kopi af Aftalen underskrevet af de tegningsberettigede for Sælger.
- 27.3 Aftalen er underskrevet af Parterne ved brug af digital signatur. Parterne er enige om, at underskrift af Aftalen ved brug af digital signatur skal sidestilles med en almindelig papirbaseret underskrift.