

Bilag 3.2A

STRICTLY CONFIDENTIAL - LEGAL PRIVILEGE

BETINGET TEGNINGSTILBUD - ANDELSBOLIGFORENINGEN STEMPELHUSENE 2

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	IRMABYEN.....	4
2	BYGGEFELT 12	4
3	ANDELSBOLIGEN	5
4	INDSKUD OG BOLIGAFGIFT	6
5	STIFTELSE AF ANDELSBOLIGFORENINGEN	8
6	GRUNDEJERFORENINGEN IRMA BYEN	9
7	SAMLET ANSKAFFELSESSUM.....	9
8	FINANSIERING	9
9	FORSIKRING	10
10	PARKERING	10
11	OVERTAGELSESDAGEN.....	11
12	BETINGELSER.....	11
13	OVERDRAGELSE AF TEGNINGSTILBUD	12
14	MISLIGHOLDELSE	12
15	OMKOSTNINGER.....	12
16	BINDINGSPERIODE OG FORTRYDELSESRET	13
17	UDLEVEREDE OPLYSNINGER.....	13
18	EJENDOMSMÆGLEROPLYSNINGER	13
19	STATSBORGERERKLÆRING	14
20	TRANSPORT	14
21	DATABESKYTTELSE.....	14
22	MARKEDSFØRINGSSAMTYKKE.....	14
23	UNDERSKRIFTER	15

Der er dags dato indgået følgende betingede tegningstilbud ("**Tegningstilbuddet**") mellem:

- (1) IrmaByen 12 ApS, CVR-nr. 39 89 77 76, c/o ELF Development A/S, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup ("**Sælgeren**") og
- (2) "**Tilbudsgiveren**" som angivet i skemaet nedenfor:

Navn	[•]	Navn	[•]
Adresse	[•]	Adresse	[•]
Postnr.	[•]	Postnr.	[•]
Tlf.	[•]	Tlf.	[•]
E-mail	[•]	E-mail	[•]
Ejerandel	[•] %	Ejerandel	[•] %
Tilbudsgiveren er dansk statsborger:		Tilbudsgiveren er dansk statsborger:	
Ja [] Nej []		Ja [] Nej []	
Hvis nej, bopæl i DK mere end 5 år:		Hvis nej, bopæl i DK mere end 5 år:	
Ja [] Nej []		Ja [] Nej []	
Tilbudsgiveren har NEM-ID:		Tilbudsgiveren har NEM-ID:	
Ja [] Nej []		Ja [] Nej []	
Tilbudsgiverens rådgiver	[•]		
Tilbudsgiverens pengeinstitut	[•]		

vedrørende Tilbudsgiverens tilbud om at erhverve følgende andel med en tilknyttet eksklusiv brugsret til følgende andelsbolig ("**Andelsboligen**"), der er under projektering, beliggende på Byggefelt 12 i Irma Byen, jf. punkt 1.1:

Andel nr. i delareal nr. af matr.nr.	[•] [•] [•]	Deponering mægler	- kr.	25.000
Adresse	[•]	Restindskud: Heraf andel af stiftelsesom- kostninger:		[•] [•]
Areal (BBR)	[•] m ²	Indskud i alt	kr.	[•]
Fordelingstal - Drift	[•]/[•]	Mdl. boligafgift	kr.	[•]
Fordelingstal - Lån	[•]/[•]			
Overtagelsesdag	[•]	Fravalg af væg		[•]
Mæglerens sagsnr.	[•]	Dato salgsopstil.		[•]

Der indgås særskilt aftaler om eventuelle tilvalg, jf. nærmere herom punkt 3.4.

Sælgeren og Tilbudsgiveren er samlet benævnt "**Parterne**" og separat tillige en "**Part**"

1 IRMABYEN

- 1.1 ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup ("**ELF Development**") har via Korsdalskvarteret ApS, CVR-nr. 35 65 89 12, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup ("**Korsdal**"), der er et selskab i ELF Development koncernen, erhvervet dele af Irma Byen ("**Irma Byen**"), herunder byggefelt 12, matr.nr. 10 aø, Rødovre By, Rødovre, ("**Byggefelt 12**"), hvorpå Andelsboligen er beliggende.
- 1.2 Byggefelt 12 er overdraget til Sælgeren (som er et fuldstændigt ejet datterselskab af ELF Development), der forestår udviklingen af Byggefelt 12. Sælgers adkomst er ikke tinglyst og Korsdal står således fortsat som tinglyst adkomstthaver i tingbogen.

2 BYGGEFELT 12

- 2.1 Sælgeren ønsker på Byggefelt 12 at opføre bebyggelse til beboelse, herunder andelsboliger ("**Andelsboligerne**"). Sælger forventer at lade Byggefelt 12 udstykke i 4 særskilte matrikler, jf. det som [Bilag 2.1](#) vedlagte udstykningsrids. Sælger har på delareal 1 og 2 opført i alt 44 andelsboliger, som indgår i en anden andelsboligforening ("**Andelsboligforening Stempelhusene**"). Andelsboligerne, som tilsvarende forventeligt vil bestå af 44 andelsboliger (herunder Andelsboligen) vil være fordelt på 2 bygninger, opført på henholdsvis delareal 3 ("**Ejendom 1**") og delareal 4 ("**Ejendom 2**") af Byggefelt 12, som angivet på Bilag 2.1 (Ejendom 1 og Ejendom 2 er samlet benævnt "**Ejendommene**"). Ejendom 1 vil indeholde Andelsboligerne nr. 1-22, og Ejendom 2 vil indeholde Andelsboligerne nr. 23-44. Andelsboligen er beliggende i Ejendom [•]. Andelsboligerne opføres som private andelsboliger uden offentlig støtte i henhold til Lov om almene boliger og støttede private andelsboliger med videre.

- 2.2 Ejendommene færdiggøres og afleveres samlet den [1. december 2020].

Ejendommene overdrages til andelsboligforeningen Stempelhusene 2 ("**Andelsboligforeningen**") på vilkår, som fremgår af det som Bilag 2.2 vedlagte udkast til købsaftale ("**Købsaftalen**").

- 2.3 Tilbudsgiveren er bekendt og indforstået med, at Sælgeren i henhold til Købsaftalen er tillagt diskretionære rettigheder til at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til udviklingen af Irma Byen, herunder (men ikke begrænset til) fællesområder, anvendelsesforhold, parkeringsforhold, forsyningsforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til udviklingen af Irma Byen såvel som individuelle forhold på Byggefelt 12, herunder i Ejendommene, eller på fællesarealerne, idet Sælgeren er frit stillet til at færdiggøre udviklingen af Irma Byen, under iagttagelse af den for området gældende lokalplan nr. 133 Irma Byen ("**Lokalplanen**") samt vedtægterne for grundejerforeningen Irma Byen ("**Grundejerforeningen**").

Tilbudsgiveren er endvidere bekendt med indholdet af Købsaftalen og accepterer de bestemmelser, som fremgår heraf, som en integreret del af Tegningstilbuddet, herunder de begrænsninger, der i henhold til Købsaftalen er pålagt Andelsboligforeningen, og som kan have en tilsvarende begrænsende virkning på Tilbudsgiveren og dennes forhold.

3 ANDELSBOLIGEN

- 3.1 Tegningstilbuddet er indgået på baggrund af salgsopstilling med tilhørende bilag for Andelsboligen udarbejdet af Nybolig Rødovre, Rødovrevej 264, 2610 Rødovre ("**Mægleren**") vedlagt som Bilag 3.1A samt salgsprospekt inklusive materialebeskrivelse vedlagt som Bilag 3.1B.

- 3.2 Andelsboligen opføres og indrettes, som det fremgår af vedlagte salgsprospekt, jf. Bilag 3.1B. 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. Det skal i den forbindelse bemærkes, at den tekstmæssige del af Bilag 3.1B har forrang i forhold til tegningsmaterialet.

- 3.3 Idet Byggefelt 12 og Irma Byen er under udvikling, respekterer Tilbudsgiveren, at der generelt kan forekomme (også væsentlige) ændringer - både af Andelsboligen og Ejendommene - i forhold til det til Andelshaveren udleverede materiale som følge af myndighedskrav vedrørende f.eks. lyd, støj, adgangsveje, energikrav, vindforhold, brandmyndighedernes krav om ændringer til indretning med videre.

Tilbudsgiveren vil - afhængig af tidspunktet for Tegningstilbuddets indgåelse i forhold til stedet på Ejendommene - efter nærmere aftale med Sælgeren have mulighed for at vælge en række materialer og udstyr til Andelsboligen i henhold til tilvalgsdokument og foreviste prøver. Udover de tilbudte tilvalg kan der ikke ske ændringer i Andelsboligen og dens udstyr.

- 3.4 Aftaler om tilvalg, der skal indgås særskilt med Sælgeren, er fra Sælgerens side betinget af opnået præsalgskrav pr. de i punkt 3.4.1 og punkt 3.4.2 anførte datoer, og deponering af pristillæg eller udstedelse af særskilt tilvalgsgaranti, og de anses således først for indgået, når betingelsen om præsalgskravet er opfyldt og når det i henhold til tilvalgsdokumentet opgjorte pristillæg er enten deponeret i Sælgerens pengeinstitut, i overensstemmelse med de i tilvalgsdokumentet fastsatte betalingsbestemmelser, eller når Tilbudsgiveren har udstedt garanti for valg af tilvalg til ELF Development, i overensstemmelse med de i tilvalgsparadigmet fastsatte bestemmelser for udstedelse af tilvalgsgaranti, jf. paradigme for tilvalgsdokumenter, der fremgår af salgsprospektet og materialebeskrivelsen (Bilag 3.1B). I modsat fald etablerer Sælgeren standardsortimentet og indretning i overensstemmelse med projekt- og materialebeskrivelserne.

- 3.4.1 Aftale om tilvalg af elementer og materialevalg, er fra Sælgerens side betinget af, at der for mindst 75% af Andelsboligerne, svarende til 33 Andelsboliger, er indgået bindende tegningstilbud senest den 15. januar 2020.
- 3.4.2 Aftale om fravalg af væg, er fra Sælgerens side betinget af, at der for mindst 75% af Andelsboligerne, svarende til 33 Andelsboliger, er indgået bindende tegningstilbud senest den 15. januar 2020.

4 INDSKUD OG BOLIGAFGIFT

- 4.1 Tilbudsgiverens indskud og første måneds boligafgift fremgår af Tegningstilbuddets forside.
- 4.2 Økonomioversigten ("**Økonomioversigten**") vedlagt som Bilag 4.2 indeholder jf. Andelsboligforeningslovens § 3a og § 3b følgende oversigter:
- 4.2.1 Underbilag 4.2A: Budget for Andelsboligforeningen baseret på det finansieringstilbud, der er indhentet af Sælgeren, til finansiering af købet af Ejendommene og som Sælgeren vil hjemtage som forhåndslån ("**Lånet**") forud for Overtagelsesdagen, idet Andelsboligforeningen på Overtagelsesdagen således vil være forpligtet til at indtræde i Lånet som ny låntager. Budgettet omfatter samtlige poster for Andelsboligforeningens økonomi og dækker en periode på 15 år fra Andelsboligforeningens stiftelse.
- 4.2.2 Underbilag 4.2B: Et sammenligneligt budget for Andelsboligforeningen baseret på finansiering af Andelsboligforeningens køb af Ejendommene med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentede realkreditlån med afdrag, og omfattende samtlige poster for Andelsboligforeningens økonomi og dækkende en periode på 15 år fra Andelsboligforeningens stiftelse.
- 4.2.3 Underbilag 4.2C: Et 15-årigt budgetoverslag for Andelsboligforeningen, omfattende den del af finansieringsperioden som ikke er omfattet af driftsbudgettet i Underbilag 4.2A.
- 4.2.4 Underbilag 4.2D: En 15-årig vedligeholdelsesplan for Ejendommene regnet fra tidspunktet for Andelsboligforeningens erhvervelse af Ejendommene.
- 4.3 Tilbudsgiverens kontante indskud i Andelsboligforeningen ("**Indskuddet**") er opgjort til kr. [beløb], skriver kroner [indsæt beløb] 00/100 inklusive moms, og berigtiges således:

4.3.1	Ved underskrift af Tegningstilbuddet deponeres hos Mægleren reg.nr. [•], kontonr. [•]	kr.	25.000
-------	---	-----	--------

4.3.2	Restindskuddet (" Restindskuddet "):	kr.	[•]
-------	---	-----	-----

Deponeres senest 7 hverdage efter Sælgerens underskrift på Tegningstilbuddet på konto i Sælgerens pengeinstitut ("**Deponeringskontoen**") - efter Sælgerens nærmere anvisninger.

Eller

Senest 7 hverdage efter Sælgerens underskrift på Tegningstilbuddet stiller Tilbudsgiveren uigenkaldelig bankgaranti svarende til Restindskuddet over for Sælgeren. Den originale garanti sendes til Sælgeren: Irmabyen 12 ApS c/o Elf Development A/S, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup.

Senest 10 hverdage før Overtagelsesdagen skal garantien afløses af kontant deponering (med angivelse af andelsbolignr.) på Deponeringskontoen ("**Deponeringsdagen**").

Indskud i alt

[Indsæt]

- 4.4 Tilbudsgiverens deponering på Sælgerens konto skal sidestilles med en delvis deponering fra Andelsboligforeningen til delvis berigtigelse af købesummen for Ejendommene i henhold til Købsaftalen med Sælgeren.
- Berigtigende advokat, jf. punkt 15.1, og i henhold til Købsaftalen, er således også berettiget til at anvende det af Tilbudsgiveren deponerede beløb, jf. punkt 4.3.2 ovenfor til delvis berigtigelse af købesummen i henhold til Købsaftalen med Andelsboligforeningen.
- 4.5 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med og accepterer, at Sælgeren vil hjemtage Lånet, jf. punkt 8.2.1, som et forhåndslån, idet Andelsboligforeningen således forpligtes til at indtræde i Lånet som låntager ved indgåelse af aftale med Jyske Bank A/S om gældsovertagelse på Overtagelsesdagen, i henhold til den mellem Sælger og Andelsboligforeningen indgåede købsaftale. Restløbetiden på Lånet på Overtagelsestidspunktet vil således forventeligt udgøre mindre end 30 år. Lånet vil i henhold til det af Sælgeren indhentede lånetilbud være afdragsfrit i perioden forud for Overtagelsesdagen og frem til og med den 31. december 2020, mens renter på Lånet samt den til Lånet knyttede garantiprovision i perioden forud for Overtagelsesdagen og frem til Overtagelsesdagen betales af Sælgeren.
- 4.6 Sælgeren forbeholder sig retten til at give transport til Jyske Bank A/S i alle betalinger i henhold til tegningstilbuddene, herunder indestående på Deponeringskontoen, og Tilbudsgiveren kan derfor kun betale med frigørende virkning til Deponeringskontoen, jf. også punkt 20.1.
- 4.7 Eventuelle renter af det på Deponeringskontoen deponerede beløb tilfalder indtil frigivelsestidspunktet, jf. punkt 4.10, Tilbudsgiveren. Sælgeren bærer risikoen for eventuel negativ forrentning af Deponeringskontoen.
- 4.8 Den uigenkaldelige bankgaranti, som Tilbudsgiveren skal stille, jf. punkt 4.3.2, skal formuleres som anført i **Bilag 4.8** "Standardgaranti ved køb af nybygget andelsbolig (entreprenørstyret)", idet Sælgeren dog gør opmærksom på, at Sælgeren har fraveget standardgarantitekstens bestemmelser om Deponering af garantibeløbet, om Frigivelse af garantibeløbet/de deponerede beløb - bekræftelse fra andelsboligforeningen (pkt. 2.2 og 2.8) og om Gyldighedsperiode, således at bestemmelserne ændres til (se også Bilag 4.8):

"Til sikkerhed for [●]s (køber) opfyldelse af tegningsaftale af [xx.xx.xxxx] vedrørende køb af andel med brugsret til andelsbolig nr. [xx] i Stempelhusene (andelsboligforeningen), matr.nr. 10 aø, Rødovre By, Rødovre, beliggende Krydderivej 2, 2610 Rødovre, under opførelse stilles uigenkaldelig garanti stor"

Deponering

Garantien afløses af kontant deponering i [●] (sælgers pengeinstitut) senest 10 hverdage før Overtagelsesdagen (med angivelse af andelsbolignr.) på Deponeringskontoen.

Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen*2. Bekræftelse fra andelsboligforeningen*

Andelsboligforeningen skal bekræfte, at følgende betingelser er opfyldt:

2. Der skal alene foreligge midlertidig ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, der ikke er til hindrer for købers anvendelse af andelslejligheden, jf. tegningsaftalen og Købsaftalen mellem Andelsboligforeningen og Sælgeren.

8. Beløbet til andelsboligforeningens rådgivere er betalt i overensstemmelse med Købsaftalen.

Gyldighedsperiode

Garantien er gyldig til den ■ (forventet overtagelsesdag tillagt 12 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."

Original garanti skal tilstilles Sælgeren med kopi til Mægleren på følgende e-mail: [●]. Såfremt garantien ikke som aftalt afløses af kontant deponering senest 10 hverdage før Overtagelsesdagen, skal den del af Indskuddet, der ikke er deponeret kontant, forrentes fra og med Deponeringsdagen, og indtil deponering finder sted, med diskontoen tillagt 8%.

- 4.9 Senest 20 hverdage efter begge Parters underskrift af tilvalgsdokument, dog senest indenfor de frister for tilvalg, der følger af tilvalgsdokumenterne, jf. punkt 3.4.1 og 3.4.2, skal Tilbudsgiveren enten foretage kontant deponering af tillægsbetaling eller udstede en særskilt tilvalgsgaranti til ELF Development i overensstemmelse med tilvalgsdokumenterne for valg af udstyr ud over standard i henhold til materialebeskrivelsen og indretning, jf. punkt 3.4.
- 4.10 Berigtigende advokat er berettiget til at frigive de oven for under punkt 4.3.1 og 4.3.2 nævnte beløb til Sælgeren, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden frister eller anmærkninger til Andelsboligforeningen, jf. Købsaftalen, og i øvrigt når betingelserne i henhold til den i punkt 4.8 stillede bankgaranti er opfyldt, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

5 STIFTELSE AF ANDELSBOLIGFORENINGEN

- 5.1 Stiftelse af Andelsboligforeningen og Andelsboligforeningens køb af Ejendommene sker under iagttagelse af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 5.2 Det er under alle omstændigheder en forudsætning for overdragelsen af Ejendommene til Andelsboligforeningen, at betingelserne i punkt 12 er opfyldt.
- 5.3 Sælgeren indkalder med minimum 10 hverdages varsel til afholdelse af stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen, idet Tilbudsgiveren er pligtig til at medvirke hertil, og til på den stiftende generalforsamling at stemme for stiftelse af Andelsboligforeningen, at indmelde sig i Andelsboligforeningen, at stemme for vedtagelse af de som [Bilag 5.3A](#) vedlagte vedtægter (med eventuelle ændringer, jf. punkt 5.8) for Andelsboligforeningen og det som [Bilag 5.3B](#) vedlagte budget for 2021 for Andelsboligforeningen, samt at stemme for en bemyndigelse til Andelsboligforeningens bestyrelse til at erhverve Ejendommene på de i Købsaftalen, med dertilhørende bilagspakke fastsatte vilkår. Udkast til referat for stiftende generalforsamling er vedlagt som [Bilag 5.3C](#).
- 5.4 Såfremt Tilbudsgiveren bliver valgt til bestyrelsen for Andelsboligforeningen forpligter Tilbudsgiveren sig til, at stemme for, at samtlige af tilbudsgiverne i henhold til de af Sælgeren indgåede tegningstilbud, jf. punkt 12.1 godkendes som medlemmer af Andelsboligforeningen, samt til senest 10 hverdage efter generalforsamlingen at underskrive Købsaftalen for Ejendommene.
- 5.5 Tilbudsgiveren er herudover forpligtet til at tiltræde/underskrive samtlige dokumenter, som er nødvendige for overdragelse af Ejendommene til Andelsboligforeningen, herunder samtlige dokumenter relateret til Andelsboligforeningens indtrædelse i låneforholdet med Jyske Realkredit vedrørende Lånet som ny debitor.
- 5.6 Såfremt Tilbudsgiveren ikke kan være til stede på den stiftede generalforsamling, er Tilbudsgiverens underskrift af Tegningstilbuddet således at betragte som en uigenkaldelig stemme for de i punkt 5.3 anførte punkter.

5.7 Budgettet for Andelsboligforeningen er baseret på Sælgerens skøn og erfaring. Sælgeren og Mægleren er således uden ansvar for eventuel overskridelse af budgettet, og budgettet kan løbende ændres. Det samme gælder for så vidt angår el, vand og varme som angivet i salgsopstillingen.

5.8 Tilbudsgiveren accepterer ved sin underskrift på Tegningstilbuddet udkast til vedtægter for Andelsboligforeningen (Bilag 5.3A), idet Tilbudsgiveren samtidig er bekendt med og accepterer, at punkt 26 i vedtægterne, om Utegnede Andelsboliger, vil udgå af vedtægterne såfremt samtlige af Andelsboligerne er solgt senest på tidspunktet for afholdelse af stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen.

Tilbudsgiveren accepterer endvidere, at Sælgeren er berettiget til og uigenkaldeligt bemyndiges til at foretage ændringer til vedtægterne, som måtte være nødvendige (i) hvis det er nødvendigt af hensyn til ændringer i Ejendommene og Andelsboligerne eller (ii) hvis det er nødvendigt for at bringe vedtægterne i overensstemmelse med faktiske forhold.

6 GRUNDEJERFORENINGEN IRMA BYEN

6.1 Tilbudsgiveren er bekendt med og accepterer, at Andelsboligforeningen, har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen som varetager alle fælles anliggender for alle ejere indenfor Irma Byen.

6.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder koordinere og forestå ren- og vedligeholdelse af grundejerforeningens fællesarealer.

6.3 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for Andelsboligforeningen, er Andelsboligforeningen forpligtiget til at give Grundejerforeningen tinglyst førsteprioritetspant i Ejendommene, for et beløb svarende til kr. 50.00 pr. etagekvadratmeter jf. Grundejerforeningens vedtægters punkt 28.3.

6.4 Der henvises i øvrigt til vedtægterne for Grundejerforeningen og budget, der er vedlagt Købsaftalen til Andelsboligforeningen.

7 SAMLET ANSKAFFELSESSUM

7.1 Anskaffelsessummen for Ejendommene er i henhold til Købsaftalen fastsat til i alt kontant kr. 161.160.000, skriver kroner ethundredeogtresmillionerethundredetrestusinde 00/100.

7.2 Vilkårene for overdragelsen fremgår af Købsaftalen.

8 FINANSIERING

8.1 Andelsboligforeningens køb af Ejendommene finansieres med forventeligt 76% realkreditlån og 24% kontantindskud fra andelshaverne, jf. det af Sælgeren indhentede lånetilbud, vedlagt som Bilag 8.1 ("**Lånetilbuddet**"), og som nærmere specificeret i Økonomioversigten og de tilhørende Underbilag ("**Økonomioversigten**") (Bilag 4.2).

8.2 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med, at der er forskellige muligheder for finansiering, herunder i relation til valg af långiver, lånetype, andel af egenfinansiering med videre, men at der i det som Bilag 5.3B vedlagte forslag til budget for 2021 er taget udgangspunkt i følgende forudsætninger på baggrund af Lånetilbuddet, hvorefter Lånet vil blive hjemtaget af Sælgeren og Korsdal, som tinglyst adkomsthaver, forud for Overtagelsesdagen som et forhåndslån, fra JyskeRealkredit, idet Andelsboligforeningen, forpligtes til at indtræde i Lånet som låntager på Overtagelsesdagen samtidig med Sælgerens og Korsdals udtrædelse.

Realkreditfinansieringen er specificeret som følger:

8.2.1 Ejendom 1 og Ejendom 2:

- (I) 30 årigt obligationslån med en hovedstol på kr. 126.815.000 og en rentefod på 1%, og med delvis afdragsfrihed ("**Lånet**"), idet Lånet hjemtages som forhåndslån af Sælgeren forud for Overtagelsesdagen, jf. nedenfor.

- 8.3 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med og accepterer, at Sælgeren uigenkaldeligt er bemyndiget til at hjemtage Lånet som forhåndslån forud for Overtagelsesdagen, idet Lånet er afdragsfrit i perioden forud for Overtagelsesdagen og til med den 31 December 2020, hvorved forventeligt 6 af de i alt 40 afdragsfrie perioder i Lånets løbetid, således er anvendt forud for Overtagelsesdagen. Restløbetiden på Lånet vil på Overtagelsestidspunktet således forventeligt udgøre mindre end 30 år. Andelsboligforeningen er forpligtet til på Overtagelsesdagen at indtræde i Lånet som ny låntager ("**Gældsøvertagelsen**"), idet Sælgeren samtidig er forpligtet til at sikre, at Jyske Realkredit vil acceptere Andelsboligforeningens indtrædelse som ny låntager, og herunder sikre, at de af Jyske Realkredit stillede betingelser for Andelsboligforeningens indtrædelse kan opfyldes.
- 8.4 Renter på Lånet, samt den til Lånet knyttede garantiprovision i perioden forud for Overtagelsesdagen og frem til Overtagelsesdagen betales af Sælgeren.
- 8.5 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med og accepterer, at boligydelsen, som forudsat i Bilag 4.2A vil kunne ændres i opadgående retning ved Sælgerens hjemtagelse af Lånet, såfremt Lånet hjemtages på lånevilkår som er dårligere end forudsat ved boligafgiftens beregning, jf. Bilag 4.2A. Tilbudsgiveren er ligeledes gjort bekendt og indforstået med, at der i forbindelse med Sælgerens hjemtagelse af Lånet ikke vil ske efterregulering af boligydelsen i forhold til den enkelte andelshaver, uanset Lånet måtte blive hjemtaget på bedre lånevilkår end forudsat ved boligafgiftens beregning, jf. Bilag 4.2A, idet en eventuel kursgevinst således vil tilfalde Andelsboligforeningen.
- 8.6 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med og accepterer, at Jyske Realkredit på tidspunktet for Gældsøvertagelsen vil foretage endelig vurdering af Ejendommene med henblik på fastsættelse af belåningsgrad og Lånets endelige størrelse. Såfremt Jyske Realkredits vurdering medfører, at Lånets endelige størrelse fastsættes til et lavere beløb end forudsat ved Lånets hjemtagelse som forhåndslån, er Sælgeren på vegne af Tilbudsgiveren og Andelsboligforeningen uigenkaldeligt bemyndiget til at indhente lånetilbud fra Jyske Bank til finansiering af differencen ("**Differencelånet**") og til at hjemtage Differencelånet, med henblik på Andelsboligforeningens indtrædelse i Differencelånet samtidig med Gældsøvertagelsen. Tilbudsgiveren er bekendt og indforstået med, at hjemtagelse af Differencelånet vil medføre en stigning af boligydelsen i forhold til den i Bilag 4.2A forudsatte boligafgift.

Provenuet tilfalder Sælgeren, der ligeledes forestår berigtigelsen af Lånet på Andeboligforeningens vegne. Tinglysningsafgift, kurtage og gebyrer til kreditforeningen er indeholdt i købesummen for Ejendommene.

9 FORSIKRING

- 9.1 Sælgeren tegner lovpligtig byggeskadeforsikring efter gældende regler.
- 9.2 Sælgeren sørger for tegning af sædvanlig forsikring af Ejendommene, herunder mod brand, storm, svamp, husbukke og rørskade i anerkendt selskab, idet Andelsboligforeningen indtræder heri pr. Overtagelsesdagen.
- 9.3 Grundejerforeningen Irma Byen tegner sædvanlig grundejerforsikring for de fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, Grundejerforeningen Irma Byen skal overtage, når Grundejerforeningen har overtaget driften heraf.
- 9.4 Tilbudsgiveren sørger selv for at tegne yderligere forsikringer, herunder indboforsikring, pr. Overtagelsesdagen.

10 PARKERING

- 10.1 Det fremgår af Lokalplanen, at der skal etableres et nærmere antal parkeringspladser i Irma Byen.

- 10.2 Sælgeren forventer, at der etableres 84 fælles parkeringspladser på terræn på Byggefelt 12, inden for Grundejerforeningens fællesarealer til opfyldelse af parkeringskravene i Lokalplanen. Der henvises i øvrigt til vedtægter for Grundejerforeningen Irma Byen herom.
- 10.3 Sælgeren kender dog ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af Tegningstilbuddet den endelige placering. Tilbudsgiveren respekterer, at Sælgeren under iagttagelse af Lokalplanen og Grundejerforenings vedtægter, diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering af parkeringspladser i Irma Byen.
- 10.4 Tilbudsgiveren er bekendt med, at der ikke er tilknyttet en særskilt parkeringsplads til Andelsboligen.

11 OVERTAGELSESDAGEN

- 11.1 Overtagelsesdagen for Andelsboligen forventes at være som angivet på Tegningstilbuddets forside ("**Overtagelsesdagen**"). Overtagelsesdagen for Andelsboligen og Overtagelsesdagen i henhold til Købsaftalen, for så vidt angår Ejendommene er sammenfaldende.
- 11.2 I henhold til Købsaftalen har Sælgeren i tilfælde af byggeriets forsinkelse, jf. bestemmelserne herom i ABT 18, ret til uden betaling af dagbod eller anden kompensation at udskyde Overtagelsesdagen for Ejendommene, med det antal dage forsinkelsen medfører, hvilket således, jf. punkt 11.1, vil medføre en tilsvarende udskydelse af Overtagelsesdagen for Andelsboligen.
- 11.3 Sælgeren er i henhold til Købsaftalen derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Andelsboligforeningen at udskyde Overtagelsesdagen med op til 3 måneder, under forudsætning af, at Andelsboligforeningen får meddelelse herom senest 4 måneder før Overtagelsesdagen. Dette vil således, jf. punkt 11.1, medføre en tilsvarende udskydelse af Overtagelsesdagen for Andelsboligen, idet Sælgeren giver Tilbudsgiveren meddelelse herom.
- 11.4 Sælgeren er derudover berettiget til uden begrundelse og uden betaling af dagbod eller anden kompensation til Andelsboligforeningen at fremrykke Overtagelsesdagen med op til 2 måneder, under forudsætning af, at Sælgeren har givet Andelsboligforeningen meddelelse herom senest 5 måneder før Overtagelsesdagen. Dette vil således, jf. punkt 11.1, medføre en tilsvarende fremrykkelse af Overtagelsesdagen for Andelsboligen, idet Sælgeren giver Tilbudsgiveren tilsvarende meddelelse herom.
- 11.5 Sælgeren er i henhold til Købsaftalen berettiget til at benytte sin ret til at udskyde Overtagelsesdagen jf. pkt. 11.3 flere gange, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Sælgerens udskydelsesadgang jf. pkt. 11.3 kan dog samlet maksimalt udgøre 12 måneder, idet Tilbudsgiveren i modsat fald skal være berettiget til at træde tilbage fra Tegningstilbuddet uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf. I det omfang Andelsboligforeningen er berettiget til bod i henhold til Købsaftalen mellem Sælgeren og Andelsboligforeningen som følge af byggeriets forsinkelse, giver Andelsboligforeningen de enkelte tilbudsgivere, som er berørte af forsinkelsen, transport i dagbøderne.
- 11.6 Tilbudsgiveren er forpligtet til fra Overtagelsesdagen at påbegynde betaling af boligafgift i overensstemmelse med det af Sælgeren udleverede budget, jf. Bilag 5.3B.
- 11.7 Tilbudsgiveren er bekendt med, at der vil kunne finde arbejder sted på Byggefelt 12, og i nærheden af Ejendommene efter Overtagelsesdagen. Tilbudsgiveren er forpligtet til at tåle dette, idet Sælgeren dog omvendt er forpligtet til at sikre, at der kan etableres midlertidige adgangsveje for Tilbudsgiveren til Ejendommene, ligesom Sælgeren er forpligtet til at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Ejendommene som følge af Sælgerens byggeaktivitet.

12 BETINGELSER

- 12.1 Tegningstilbuddet er fra Sælgerens side betinget af,
at der er indgået bindende tegningstilbud om salg af mindst 75% af Andelsboligerne, svarende til 33 Andelsboliger, og at indskuddene er deponeret, jf. punkt 4.3,

- at finansiering kan hjemtages på de i punkt 8 stipulerede vilkår
- 12.2 Tegningstilbuddet er fra Tilbudsgiverens side betinget af,
- at Tilbudsgiverens advokat godkender Tegningstilbuddet og handlen i sin helhed senest 6 hverdage efter Sælgerens underskrift af Tegningstilbuddet,
- at Tilbudsgiverens bank godkender Tegningstilbuddet og handlen i sin helhed senest 6 hverdage efter Sælgerens underskrift af Tegningstilbuddet.
- 12.3 Er Tilbudsgiveren, Tilbudsgiverens advokat eller Tilbudsgiverens bank ikke fremkommet med indsigelser indenfor den i punkt 12.2 nævnte frist på 6 hverdage efter Sælgerens underskrift af Tegningstilbuddet, bortfalder Tilbudsgiverens betingelser herom automatisk, og Tegningstilbuddet er herefter bindende bortset fra eventuel fortrydelsesret, jf. punkt 16.2. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at fortrydelsesfristen efter punkt 16.2 løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse. Indsigelser skal sendes til Mægleren.
- 12.4 Såfremt en eller flere af de i punkt 12.1 nævnte betingelser ikke er opfyldt senest den 15. januar 2020 og Sælgeren ønsker at påberåbe sig den manglende opfyldelse heraf skal Sælgeren give Tilbudsgiveren meddelelse herom snarest muligt efter det tidspunkt, hvor Sælgeren bliver opmærksom på, at den pågældende betingelse ikke kan opfyldes. I givet fald bortfalder Tegningstilbuddet.
- 12.5 Hverken Sælgeren eller Tilbudsgiveren har økonomiske krav på hinanden, såfremt Tegningstilbuddet bortfalder som følge af, at Sælgeren eller Tilbudsgiveren gør en eller flere betingelser gældende, bortset fra at Tilbudsgiveren har krav på at få refunderet eventuel deponeret Indskud med tillæg af eventuelle positive renter.

13 OVERDRAGELSE AF TEGNINGSTILBUD

- 13.1 Tegningstilbuddet må indtil Sælgeren har overdraget samtlige 44 Andelsboliger til Andelsboligforeningen ikke overdrages og/eller videresælges uden Sælgerens forudgående skriftlige godkendelse af den nye tilbudsgiver.

14 MISLIGHOLDELSE

- 14.1 Såfremt Tilbudsgiveren misligholder de i Tegningstilbuddet nævnte forpligtelser, er Sælgeren berettiget til at hæve og kræve erstatning, subsidiært er Andelsboligforeningen berettiget til at ekskludere Tilbudsgiveren af Andelsboligforeningen og kræve erstatning for de tab, der er en følge af misligholdelsen.

15 OMKOSTNINGER

- 15.1 Tegningstilbuddet berigtiges af Sælgerens advokat, der ligeledes er berigtigende advokat i Købsaftalen mellem Andelsboligforeningen og Sælgeren. Tinglysningsafgift, tilslutningsafgifter med videre er indeholdt i Andelsboligforeningens købesum for Ejendommene, og Tilbudsgiveren betaler således ingen omkostninger til Sælgeren i forbindelse med underskrift af Tegningstilbuddet, jf. dog punkt 15.2 nedenfor.
- 15.2 Såfremt Tilbudsgiverens pengeinstitut opkræver transportnoteringsgebyrer, vil disse efterfølgende blive opkrævet hos de enkelte tilbudsgivere.
- 15.3 Tilbudsgiveren har ret til for egen regning af lade sig repræsentere ved egen advokat eller øvrige rådgivere, ligesom Tilbudsgiveren for så vidt angår afleveringen af Andelsboligen kan antage en professionel byggeteknisk sagkyndig, til at deltage i afleveringsforretningen.

Tilbudsgiveren erklærer ved sin underskrift på Tegningstilbuddet, at Tilbudsgiveren er blevet opfordret til at søge bistand i forbindelse med indgåelse af Tegningstilbuddet og er blevet oplyst om, at hverken Mægleren eller Plesner Advokatpartnerselskab kan yde rådgivning til Tilbudsgiveren. Tilbudsgiveren afholder endvidere selv omkostninger til eget pengeinstitut i forbindelse med eventuel bankgarantistillelse.

16 BINDINGSPERIODE OG FORTRYDELSESRET

- 16.1 Tegningstilbuddet er fra Tilbudsgiverens side bindende indtil det eventuelt måtte bortfalde i henhold til punkt 12.4 som følge af at de heri opstillede betingelser ikke er opfyldt inden for de i punkt 12.4 anførte frister.
- 16.2 Tilbudsgiveren er orienteret om, at Tilbudsgiveren kan træde tilbage fra handlen i henhold til reglerne om fortrydelsesret i Andelsboligforeningslovens §1b, og Tilbudsgiveren har modtaget særskilt erklæring herom, jf. Bilag 16.2.
- 16.3 Fortrydelsesfristen er på seks hverdage. Om hvornår fristen løber fra med viderehenvises til Bilag 16.2.

17 UDLEVEREDE OPLYSNINGER

- 17.1 Tilbudsgiveren bekræfter forud for underskriften af Tegningstilbuddet at have modtaget et eksemplar af følgende dokumenter, som alle også ligeledes er tilgængelige på [Indsættes af ELF/mægler], en platform, der stilles til rådighed af medvirkende Mægler.

Bilag 2.1:	Udstykningsrids
Bilag 2.2:	Udkast til Købsaftale mellem Irmabyen 12 ApS og Andelsboligforeningen Stempelhusene 2
Bilag 3.1A:	Salgsopstilling udarbejdet af Mægleren
Bilag 3.1B:	Salgsprospekt inklusive materialebeskrivelse
Bilag 4.2:	Økonomioversigten, herunder Underbilag 4.2A, Underbilag 4.2B, Underbilag 4.2C og Underbilag 4.2D
Bilag 4.8:	Paradigme til garantitekst - køb af nybygget andelsbolig (entreprenørstyret)
Bilag 5.3A:	Udkast til vedtægter for Andelsboligforeningen
Bilag 5.3B:	Udkast til budget 2021 for Andelsboligforeningen
Bilag 5.3C:	Udkast til referat for stiftende generalforsamling for Andelsboligforeningen
Bilag 8.1:	Lånetilbud fra JyskeRealkredit
Bilag 16.2:	Oplysning om fortrydelsesret
Bilag 19.1:	Erklæring om erhvervelse af fast ejendom i Danmark
Bilag 21.1:	Sælgerens persondatapolitik

18 EJENDOMSMÆGLEROPLYSNINGER

- 18.1 Parterne er gjort opmærksomme på, at Mægleren i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1022 af 13. august 2013 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve, at Tilbudsgiveren legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med Tilbudsgiveren, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.
- 18.2 Legitimationen skal foreligge senest samtidig med Tegningstilbuddets underskrivelse. Ved personligt fremmøde bedes legitimation medbragt. Såfremt underskrevet tegningstilbud returneres til Mæglerens kontor med almindelig post, bedes legitimation medsendt. Legitimationen skal da være påført en original påtegning af to vitterlighedsvidner eller af Tilbudsgiverens bank eller advokat, der bekræfter legitimationens ægthed.

- 18.3 Legitimation for personer er enten kopi af pas eller kørekort kombineret med et andet dokument, der indeholder oplysninger om Tilbudsgiverens navn og aktuelle adresse. Legitimation for selskaber er en tegningsudskrift fra Erhvervsstyrelsen.
- 18.4 Mægleren, dennes nærtstående eller ansatte har ikke en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af Andelsboligen eller i Andelsboligforeningens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætningen af fast ejendom ud over det aftalte formidlingshonorar og for ansatte ejendomsrådgiveres provision af salg.
- 18.5 Tilbudsgiveren bekræfter at have modtaget Bilag 3.1A, som på side 1 indeholder Mæglerens detaljerede oplysning til Parterne om samarbejdsaftaler og/eller vederlag/provision/rabat samt alternative forslag til finansiering og lovpligtige økonomiplysninger.

19 STATSBOGGERERKLÆRING

- 19.1 Tilbudsgiveren er orienteret om, at Tilbudsgiveren for at kunne købe Andelsboligen 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. Køberen har tiltrådt særskilt erklæring herom, jf. [Bilag 19.1](#).

20 TRANSPORT

- 20.1 Tilbudsgiveren er gjort bekendt med, at Sælgeren til brug for opførelsen af Ejendommene har optaget byggelån. Sælgeren er berettiget til at give långiver (JyskeRealkredit, jf. punkt 4.6) transport i samtlige Sælgerens rettigheder (herunder betalinger) i henhold til Tegningstilbuddet. Tilbudsgiveren har derfor ved sin underskrift på Tegningstilbuddet noteret, at såfremt Sælgeren transporterer sine rettigheder i henhold til Tegningstilbuddet, kan Indskuddet alene kan betales med frigørende virkning til JyskeRealkredit, og at det således kun er JyskeRealkredit, der vil kunne modtage og kvittere for deponeringer i henhold til Tegningstilbuddets punkt 4.6.

21 DATABESKYTTELSE

- 21.1 Sælgeren behandler Tilbudsgiverens personoplysninger som beskrevet i Sælgerens persondatapolitik <https://www.elfdevelopment.com/privacy-policy/> og jf. vedlagte [Bilag 21.1](#). I overensstemmelse med persondatapolitikken kan Sælgeren videregive Tilbudsgiverens personoplysninger til samarbejdspartnere, der er involveret i byggeriet af Ejendommene og Andelsboligen, herunder leverandører af materialer og tilvalg.

22 MARKEDSFØRINGSSAMTYKKE

- 22.1 (SÆT KRYDS)

Ja tak, jeg vil gerne kontaktes af nedenstående virksomheder via email [og pr. telefon] med forslag, tilbud og markedsføring fra

- (i) **Living Art A/S indenfor deres produktsortiment, herunder tilvalgsprodukter såsom gardiner og markiser,**
- (ii) **HTH Glostrup A/S indenfor deres produktsortiment, herunder tilvalgsprodukter såsom køkkener, bad og garderober, samt**
- (iii) **Glindorf og Partnere A/S vedrørende tilvalgsmuligheder i min bolig.**

Samtykket kan til en hver tid tilbagekaldes ved at [beskriv, hvordan samtykket kan tilbagekaldes, eks. ved at gå ind på vores hjemmeside].

23 UNDERSKRIFTER

23.1 Tegningstilbuddet underskrives af Tilbudsgiveren med bindingsperiode i overensstemmelse med punkt 16.1. **[Der underskrives via Estatetool/E-signature, jf. ELF]**

[Som Tilbudsgiver:]

[Som Tilbudsgiver:]

[Sted, dato]

[Sted, dato]

[Navn]

[Navn]

[For Sælgeren:]

[Sted, dato]

[Erik Ludvig Find]