

SALGSKONTRAKT

Nærværende salgskontrakt er indgået mellem følgende partnere:

1. Som køber: **Thomas Smedegaard eller ordre**
Sankt Markus Allé 6, 2.th
1922 Frederiksberg C.
Tlf: 2728 7575
2. Som sælger: **Ejerforeningen Krusågade 35 & Ingerslevsgade 108**
1386 Udenbys Vester Kvarter

Ejerforeningen repræsenteres ved bestyrelsens medlem :
Michael Brun Halfter
Ingerslevsgade 108, st. tv
1705 København V.

Kontrakten underskrives af køber med accept af betingelser og vilkår nævnt nedenfor i afsnittene **Generelle betingelser (A.1 til A.17)**, **Betingelser vedr. betaling (B.1 til B.8)**, **Vilkår for byggeprojektets gennemførelse (C.1 til C.21)** og **Tilsyn ved byggeprojektets gennemførelse (D.1 til D.9)**.

Kontrakten kendes gyldig af sælger, Ejerforeningen Krusågade 35 & Ingerslevsgade 108, ved tegnende underskrift af bestyrelsens formand og et medlem af bestyrelsen.

Køber: Thomas Smedegaard Thomas Smedegaard Dato: 14/3-2003

Sælger: Formand, EF1386 [Signature] Dato: 14/3 2003

Bestyrelsesmedlem Michael Brun Halfter Dato: 14/3 2003

Bestyrelsesmedlem Thomas Sørensen Dato: 14.03.2003

Generelle betingelser

- A.1 Loftlokalet Krusågade 35, 5. sal, som desuden omfatter ovenliggende tørreloft til kip, overtages af køber "som beset" (se oversigtstegning sidst i kontrakten).
- A.2 Sælger forpligter sig til at tømme pulterummene for eventuelle efterladte effekter inden overdragelsen.
- A.3 Købers overtagelse af lokalet sker ved modtagelse af myndighedernes byggetilladelse.
- A.4 Køber må ikke foretage ændringer i lokalet før overtagelsen.
- A.5 Nærværende kontrakt skal være underskrevet af køber senest pr. 14-03-2003.
- A.6 Køber indtræder i ejerforeningen som nyt medlem med rettigheder og forpligtigelser i henhold til vedtægter, generalforsamlingsbeslutninger m.v. Herunder tinglyses sikkerhedsstillelse for ejers forpligtelse overfor ejerforeningen på samme vilkår, som gælder de øvrige ejerlejligheder i foreningen.
- A.7 Køber betaler alle omkostninger i forbindelse med påkrævet myndighedsbehandling, herunder tillige nødvendige arbejder i forbindelse med registrering og tinglysning af det solgte som særskilt ejerlejlighed.
- A.8 Eventuelle omkostninger til frigørelse af det solgte for panthæftelser deles ligeledes mellem køber og sælger.
- A.9 Til sikring af sælgers krav og forbehold kræves nærværende kontrakt tinglyst på de to nye lejligheder for købers regning.
- A.10 Køber forpligter sig til at ansøge myndighederne om byggetilladelse senest pr. 15-04-2003.
- A.11 Køber forpligter sig til uden unødigt forsinkelse efter opnåelse af byggetilladelse at etablere 2 beboelseslejligheder uden bopælspligt i det solgte. Byggetilladelsen skal afleveres i kopi til bestyrelsen straks efter modtagelse. Alle omkostninger i forbindelse hermed, herunder tillige omkostninger til de nødvendige ændringer i bestående installationer og nye tilslutningsafgifter til det offentlige afholdes af køber. Køber betaler alle omkostninger til etablering af fuldt færdigt og funktionsdygtigt byggeri. Køber tiltræder at trappe til 5. sal etableres hurtigst muligt.
- A.12 De 2 beboelseslejligheder i det solgte får hver 9 enheder i fordelingstal. Betaling til fællesudgifter mv. starter ved modtagelse af ibrugtagelsestilladelse fra myndigheder dog senest pr. 01-08-2003.
- A.13 Sælger forpligter sig til at etablere pulterrum til én ny lejlighed. Da køber ønsker at indrette 2 lejligheder skal køber betale omkostningerne i forbindelse med indretning af pulterrum nr. 2, dog højst kr. 2.000,- excl. moms, på et af sælger anvist område i dyb kælder. Pulterrummet skal udføres af materialer som øvrige pulterrum.

- A.14 Sælger forbeholder sig ret til -uden beregning- at benytte stillads opstillet af køber til renoveringsarbejder på ejendommen. Såfremt Ejerforeningens bestyrelse ønsker opstillingsperioden forlænget eller stilladset flyttet, vil sælger betale hermed forbundne meromkostninger for køber. Denne bestemmelse gælder kun i det omfang køber vælger at opstille stillads i forbindelse med byggearbejderne.
- A.15 Detaljeret tidsplan for byggeprojektet skal godkendes af bestyrelsen og afleveres til Ejerforeningens beboere 4 uger inden byggestart. Perioder hvor der evt. er opstillet stillads skal fremgå af tidsplanen.
- A.16 Police for ejendommens nuværende ejendoms- og brandforsikring og seneste foreliggende regnskab for ejerforeningen kan evt. rekvireres ved Vest Administrationen (Att.: Ole Mortensen), Westend 12-14, 1661 København V, tlf.: +45 33 24 61 26, med henvisning til denne handel.
- A.17 For at sikre korrekt sagsbehandling og dokumentation af trufne beslutninger skal enhver henvendelse fra køber vedrørende nærværende kontrakt eller i forbindelse med byggeprojektets praktiske gennemførelse ske skriftligt ved fremsendelse af elektronisk post til Ejerforeningens bestyrelse på adressen bestyrelsen@EF1386.dk.

Betingelser vedr. betaling

- B.1 Købssummen for loftlokalet med tilhørende tørreloft til kip udgør kr. 600.000,- kontant og er ikke afhængigt af det solgte areal.
- B.2 Køber fremviser overfor sælger garanti fra købers bank om, at købssummen overføres til sælgers konto ved købers modtagelse myndighedernes byggetilladelse.
- B.3 Handlen er for køber betinget af at myndighederne giver tilladelse til udstyknings- og byggetilladelse til 2 lejligheder, samt at der fra myndighedernes side ikke stilles krav om etablering af elevator.
- B.4 Såfremt byggetilladelse ikke opnås senest pr. 01-12-2003, betragtes handlen annulleret og parterne uden økonomisk mellemværende. Se også punkt [Fejl! Ukendt argument for parameter..](#)
- B.5 Såfremt tinglysning ikke kan gennemføres betragtes handlen annulleret og parterne uden økonomisk mellemværende.
- B.6 Til sikkerhed for projektets gennemførelse og udbedring af skader som byggeprojektet måtte påføre eksisterende bygningsdele yder køber sikkerhedsstillelse på kr. 300.000,00. Sikkerhedsstillelsen stilles af pengeinstitut som anfordringsgaranti. Sikkerhedsstillelsen frigives 14 dage efter afleveringsforretning vedrørende projektet har fundet sted og der ikke foreligger indsigelser fra Kommunen. Begge parter er berettigede til at indkalde til afleveringsforretning til afholdelse senest 14 dage efter udløb af byggeperioden jf. tidsplan.
- Sikkerhedsstillelsen er endvidere sælgers sikkerhed for erstatningskrav i forbindelse med misligholdelse af nærværende aftale fra købers side.

- B.7 Købers sikkerhedsstillelse skal ske samtidig med betaling af købesummen. Sælger kan umiddelbart ophæve nærværende kontrakt ved forsinket eller manglende betaling eller sikkerhedsstillelse.
- B.8 De nye lejligheder skal ikke deltage i udgifterne til vedligeholdelsesprojekt vedrørende omfangsdræn.

Vilkår for byggeprojektets gennemførelse

- C.1 Ejendommens tekniske installationer må ikke overbelastes eller beskadiges i forbindelse med byggeriets gennemførelse.
- C.2 Såfremt ventilationsaggregat fra skralderum skal flyttes, skal det sikres, at sugeevnen ikke forringes.
- C.3 Sælger oplyser hvor mange skorstene/aftræk, der vil blive tilladt sløjfet, og dermed kan fjernes fra det solgte, for købers regning. Køber er ikke forpligtet til at fjerne sløjfede skorstensgennemføringer.
- C.4 Tegninger af facade og trapper skal godkendes af Ejerforeningens bestyrelse. Trapper skal videreføres til det solgte i en udformning som eksisterende. Såfremt køber ønsker ændringer skal disse forinden godkendes af bestyrelsen.
- C.5 Inden arbejdet påbegyndes skal der for købers regning udføres fotoregistring af trappeopgange og underliggende lejligheder på 4. sal. Kopi af optagelserne skal udleveres til bestyrelsen og underliggende lejligheder 3 uger inden byggestart.
- C.6 Føringsveje, der etableres igennem eksisterende lejligheder, skal etableres så skånsomt og usynligt som muligt og godkendes af de pågældende lejlighedsejere, som dog i forvejen er bekendt med, at det kan blive nødvendigt med gennemføringer.
- C.7 Af hensyn til beboerne under det solgte erklærer køber, at lydisolering af gulvet vil blive foretaget hurtigst muligt, dog med hensyntagen til byggeriets stadi. Såfremt Bygge- og Boligdirektoratet mener at isoleringen/etageadskillelsen er tilstrækkelig lydisolerende og brandstoppende til at opfylde bestemmelserne i BR-95, kan bygherren vælge at bibeholde eksisterende gulv.
- C.8 Al lydisolering skal gennemføres efter gældende bestemmelser, hvilket også er gældende for byggeriet i øvrigt.
- C.9 Almindelig arbejdstid er hverdage mellem 08:00 og 16:30. Eventuel dispensation herfra kan ske efter aftale med bestyrelsen og med godkendelse af beboere på Krusågade 35, 4. sal.
- C.10 Der må ikke udføres støjende arbejde mellem fredag kl. 16:00 og mandag kl. 08:00, med mindre anden aftale opnås.
- C.11 Håndværkeres adgang til loftlokalet skal ske via bagtrappen.
- C.12 Byggematerialer skal i videst mulig omfang transporteres ad bagtrappen.

- C.13 Under projektets gennemførelse skal der løbende udføres fejning og øvrig påkrævet rengøring på ejendommens fællesarealer, herunder specielt hoved- og bagtrapper. Ved etablering af lejlighedens adgang til hovedtrappe skal det sikres, at underliggende lejligheder ikke udsættes for støvgener.
- C.14 Byggeaffald må ikke opmagasineres på ejendommens fællesarealer.
- C.15 Drift af byggepladsen, herunder forbrug af elektricitet og vand, betales af køber. Separate forbrugsmålere skal opsættes inden arbejdet påbegyndes for købers regning.
- C.16 Arbejdet skal udføres kontinuerligt og hurtigst muligt, idet byggeperioden højst kan udgøre 3 måneder og idet der tages forbehold for uforudsete forsinkelser.
- C.17 Alt arbejde skal udføres efter god håndværksmæssig praksis af godkendte, momsregistrerede firmaer.
- C.18 Under byggeprojektets projektering og udførelse skal anvisninger i følgende BYG-ERFA erfaringsblade følges:
 - C.18.1 Ventilation af tagkonstruktioner (99 09 20)
 - C.18.2 Dampspærre i loft og ydervægge (97 07 04)
 - C.18.3 Undertage - Udførelse og detaljer (97 11 25)
- C.19 For arbejdets udførelse gælder relevante love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. fra Boligministeriet, Arbejdsministeriet, Miljøministeriet og Arbejdstilsynet.
- C.20 Eventuelle bøder og ulemper, som er en følge af købers overtrædelser af gældende love og forskrifter, er sælger uvedkommende.
- C.21 Sælger accepterer at det kan blive nødvendigt, at køber etablerer ekstra rør til koldt og/eller varmt vand fra dyb kælder til nye lejligheder, idet dette skal ske via bagtrappen Krusågade 35.

Tilsyn ved byggeprojektets gennemførelse

- D.1 Køber forpligter sig til at lade en af køber valgt akademiuddannet arkitekt foretage udarbejdelse af projektmateriale til brug ved myndighedsbehandling.
Projektmaterialet skal så vidt muligt følge PAR's foreskrifter.
- D.2 Køber kan vælge selv at forestå projektering og projektledelse, herunder indhentelse af byggetilladelse og tilsyn med byggeriet. Sælger kan ikke drages til ansvar ved fejl i projektering eller udførelse eller ved forsikringsmæssige tvister. Se i øvrigt punkt [Fejl! Ukendt argument for parameter..](#)
- D.3 Ingeniør Kurt Nicolaisen, Ingeniørfirmaet Jensen & Partner, skal tilkaldes for byggetilsyn for købers regning. Tilsynsnotater skal udleveres i kopi til bestyrelsen. Kurt Nicolaisen kan i denne forbindelse ikke drages til ansvar for eventuelle fejl eller mangler i det projekterede eller udførte arbejde.
- D.4 Bestyrelsen og ingeniør Kurt Nicolaisen skal have adgang til at gennemse og kommentere projektets planer før arbejdet bliver iværksat.

- D.5 Alle projekterende, udførende og tilsynsførende parter skal have sædvanlig ansvarsforsikring for skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler. Køber skal overfor ingeniør Kurt Nicolaisen dokumentere, at disse forsikringer er i kraft. Køber skal betale for og sikre, at der etableres entreprisforsikring på "All Risk" vilkår, der også dækker skader på bestående bygning. Forsikringen etableres ved at der tegnes en tillæggsforsikring til ejerforeningens forsikring hos Købstædernes Forsikring tlf. 33143748 (policenummer er 3-082-003970).
- D.6 Ved indsigelse overfor arbejdets udførelse fra ingeniør Kurt Nicolaisen eller fra bestyrelsen, kan sælger kræve fejl eller mangler udbedret øjeblikkeligt og for købers regning. Ved eventuelle tvister er myndighedernes afgørelse gældende.
- D.7 Bestyrelsens godkendelse af det færdige byggeprojekt forudsætter anmærkningsfri godkendelse af arbejdets udførelse fra Kommunale myndigheder og fra ingeniør Kurt Nicolaisen.
- D.8 Eventuelle skader på ejendommens fællesarealer eller i underliggende lejligheder skal repareres hurtigst muligt og for købers regning såfremt skaderne ikke vurderes ubetydelige af ejerforeningens bestyrelse eller en repræsentant for denne. Ved skader på ejendommen skal ingeniør Kurt Nicolaisen omgående tilkaldes og give rapport til bestyrelsen. Ved eventuelle tvister er myndighedernes afgørelse gældende.
- D.9 Købers salær til ingeniør Kurt Nicolaisen kan maksimalt udgøre kr. 5.000,- excl. moms, idet sælger betaler yderligere faktureret salær.

Oversigtstegning over ejendommens 5. sal.

- Rød farve (solid) markerer areal til salg, som omtalt i nærværende kontrakt.

5. sal

