

---

## Beskrivelse af projektets juridiske rammer

---

Herved skitseres de juridiske rammer for køb af ejerlejlighed eller nyopført parcelhus i forbindelse med Ejendomsselskabet Søbyen A/S' projektering og opførelse af Søbyens etape 2, Skanderborg, beliggende Søbyen nr. 10, 12, 14 samt Søbyen nr. 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27, 8660 Skanderborg.

Ejendomsselskabet Søbyen A/S forestår som projektudbyder den samlede projektering og byggeriet frem til endelig aflevering af nøglefærdigt byggeri køber.

Ejendomsselskabet Søbyen A/S er således ansvarlig for bl.a. projektets byggeledelse, udarbejdelse af arkitekttegninger, ingeniørrådgivning, indgåelse af entreprisekontrakter, indkøb og installation af indretningsmaterialer og hårde hvidevarer, matrikulære arbejder, byggeudrustning, miljøforhold, indhentelse af myndighedsgodkendelse, tidsplanens overholdelse, overholdelse af byggebudgettet og etablering af ejerforening og grundejerforening mv. Der udstedes desuden byggeskadeforsikring i overensstemmelse med lovgivningen herom.

Denne struktur har bl.a. de fordele for køber, at køber kun har én kontraktpart at forholde sig til under projekteringen, at sælger er fuldt ansvarlig for projektets og byggeriets lovlighed, og at byggeriet ikke medfører uforudsete omkostninger for køber, da omfanget af købers udgifter fastlægges endeligt i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Købers primære forpligtelse består i berigtigelse af handlens købesum, der sker i form af bankgaranti og efterfølgende deponering på overtagelsesdagen. Købesummen frigives til sælger, når der er lyst endeligt anmærkningsfrit skøde for den handlede ejendom, samt når ejendommen er leveret og opført i overensstemmelse med købsaftalen. Såfremt der konstateres mangler ved afleveringen, frigives købesummen med fradrag af et beløb til udbedring af disse mangler.

Ejendommene leveres i overensstemmelse med aftalt udstykningsplan, tegning over ejendommen samt materialeliste mv., således at køber har vished for, hvad der erhverves. Køber har tilmed mulighed for at sætte sit individuelle præg på det købte, da der efter nærmere aftale med Ejendomsselskabet Søbyen A/S' entreprenør og leverandører kan vælges andre

materialer end standardmaterialerne anført i materialelisten. Køber betaler selv for ændringerne/tilvalgene i det omfang disse medfører ekstrabetalinger i forhold til den aftalte købesum.

Efter aflevering af byggeriet har køber pligt til medlemskab af henholdsvis grundejer- og ejerforening og modtager den lovpligtige byggeskadeforsikring fra Ejendomsselskabet Søbyen A/S.

Vedr. 1 og 5 års gennemgang:

Entreprenøren (KOM Århus A/S) stiller sædvanlig entreprenørgaranti overfor Ejendomsselskabet Søbyen A/S, jf. ABT. Når Ejendomsselskabet Søbyen A/S overtager ejendommene fra entreprenøren og overdrager disse til køberne (og ejerforeningen/grundejerforeningen), overdrager Ejendomsselskabet Søbyen A/S samtidig de af KOM Århus A/S stillede garantier til ejerforeningen/grundejerforeningen.

1 år efter aflevering indkalder ejer/ejerforeningen/grundejerforeningen til 1 års gennemgang af byggeriet, og det vil være ejer/ejerforeningen/grundejerforeningen, der skal deltage i denne gennemgang. Når gennemgangen er overstået og eventuelle mangler udbedret, skal garantien fra KOM Århus A/S nedskrives fra 10% til 2 %.

5 år efter aflevering skal ejer/ejerforeningen/grundejerforeningen indkalde KOM Århus A/S til gennemgang af ejendommene for eventuelle fejl, og når sådanne fejl er udbedret, leveres garantien tilbage til KOM Århus A/S.

Ejendomsselskabet Søbyen A/S har tegnet en byggeskadeforsikring, som dækker for eventuelle byggeskader på ejendommene i 10 år fra aflevering.

Med hensyn til hårde hvidevarer og termoruder henvises dog til købsaftalens bestemmelser herom.

De juridiske rammer for projektet er illustreret ved følgende diagram.

