

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TØRNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN
MARK STEFFENAUER

J.nr. 171645/THS/THS/KG

10.07.2018

■■■■ . ■■■■ .201 ■■■■

Til

Nørre Farimagsgade 43 – 49 ApS

Cvr.nr. 38215361

Råensvej 1.

9000 Aalborg

(Sælger)

1 Garanti ved køb af nybygget fast ejendom

Til sikkerhed for ■■■■ (Købers) opfyldelse af købsaftale af ■■■■ vedrørende køb af ejendommen matr.nr. ■■■■, beliggende ■■■■, under opførelse (herefter benævnt "Ejendommen"), stilles uigenkaldelig garanti stor

kr. ■■■■

skriver ■■■■ 00/100 kroner

1.1.1 Dækningsomfang

Garantien sidestilles med kontant deponering og dækker inden for garantisummen ethvert krav, som Sælger har mod Køber som følge af købsaftalen, herunder Sælgers eventuelle krav på refusionssaldo og eventuelle erstatningskrav over for Køber som følge af dennes misligholdelse.

1.1.2 Deponering

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

1.1.3 Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved Sælgers opfyldelse af aftalen

Garantibeløbet/det deponerede beløb kan tidligst frigives til Sælger på overtagelsesdagen, og når samtlige nedenstående betingelser er opfyldt:

1. Endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger

Køber skal have opnået endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

Såfremt der ikke foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger på overtagelsesdagen, og Sælger ønsker at få udbetalt garantibeløbet/det deponerede beløb eller dele heraf, kan udbetaling alligevel finde sted. Forudsætningen herfor er, at Sælger samtidig hermed stiller en pengeinstitutgaranti over for Køber svarende til størrelsen af det beløb, der ønskes udbetalt. Garantien skal efter sit indhold garantere tilbagebetaling af det udbetalte beløb med renter efter renteloven (Nationalbankens officielle udlånsrente + 7 pct. p.a.), hvis der ikke inden 12 måneder efter overtagelsesdagen foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

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, jf. dog næste afsnit.

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.

3. Færdigmelding

De i henhold til købsaftalen fornødne anmeldelser til myndigheder / myndighedsgodkendelser skal foreligge.

Ved "anmeldelser til myndigheder/ myndighedsgodkendelser" forstås tilladelse til midlertidig ibrugtagningstilladelse/indflytningstilladelse, idet parterne er enige om, at frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb kan ske uagtet, at der ikke foreligger endelig ibrugtagningstilladelse/indflytningstilladelse, jf. købsaftalens pkt. 6.6, således at det sædvanlige vilkår i den af Advokatrådet, Andelsboligforeningernes fællesrepræsentation, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet udarbejdede standardgaranti ved køb af nybygget ejendom på dette punkt er fraveget.

1.1.4 Frigivelse ved misligholdelse

I tilfælde af Købers misligholdelse før Køber har fået et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, kommer garantibeløbet/det deponerede beløb helt eller delvist til udbetaling til Sælger, når der foreligger dokumentation for Sælgers krav i form af en erklæring underskrevet af Køber, frivilligt forlig, endelig dom, kendelse eller retsforlig.

1.1.5 Gyldighedsperiode

Garantien er gyldig til den [] (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.

1.1.6 Tilbagelevering af garantibrevet

Når der er betalt under garantien, eller denne på anden måde er ophørt, skal garantibrevet tilbageleveres til pengeinstituttet.

..... den

[]
[]