

BETINGET KØBSAFTALE

'DETAIL VED HAVNEN'

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**
og **[KØBER]**

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

15. JANUAR 2021

SAGSNR. 1043513 HET/SFP

DOK. NR. 60991070

KØBENHAVN

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS

RÅDHUSPLADSEN 3

DK-8000 AARHUS C

LONDON

65 ST. PAUL'S CHURCHYARD

LONDON EC4M 8AB

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | EJENDOMMEN | 4 |
| 2. | PARKERINGSPLADSER OG FRIAREALER | 4 |
| 3. | SERVITUTTER M.V. | 5 |
| 4. | UDVIKLINGSFASE OG PROJEKTMATERIALE | 5 |
| 5. | SÆLGEROPLYSNINGER | 6 |
| 6. | OVERTAGELSES DAG OG RISIKOOVERGANG | 6 |
| 7. | REFUSIONSOPGØRELSE | 7 |
| 8. | KØBESUMMEN | 7 |
| 9. | GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN | 8 |
| 10. | BYGGEPLIGT M.V. | 8 |
| 11. | MULIGHED FOR VIDERESALG | 8 |
| 12. | FORKØBSRET | 8 |
| 13. | SÆRLIGE VILKÅR | 9 |
| 14. | BETINGELSER | 10 |
| 15. | ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING | 10 |
| 16. | ADVOKATBISTAND | 11 |
| 17. | OMKOSTNINGER | 11 |
| 18. | UNDERSKRIFTER | 11 |

BILAG

| | |
|----------|---|
| Bilag 1 | Udstykningsplan af 6. januar 2021 udarbejdet af LIFA Landinspektører |
| Bilag 2 | Projektbeskrivelse inkl. bilag |
| Bilag 3 | Servituterklæring af 11. december 2020 udarbejdet af LIFA Landinspektører |
| Bilag 4 | Notat om fremtidige deklarationer mv. for Ejendommen udarbejdet af Advokatfirmaet Kromann Reumert |
| Bilag 5 | Indledende projektmateriale for Ejendommen af [1] inkl. tilbudsbrief af [2] |
| Bilag 6 | Tingbogsudskrift for matr.nr. 114a, Kerteminde Bygrunde, af 12. januar 2021 |
| Bilag 7 | Tingbogsudskrift for matr.nr. 422c, Kerteminde Bygrunde, af 12. januar 2021 |
| Bilag 8 | Udkast til bankgaranti |
| Bilag 9 | Udtalelse af 19. november 2020 vedrørende arkæologiske forhold |
| Bilag 10 | Forureningsundersøgelse af 15. december 2020 |
| Bilag 11 | Geoteknisk undersøgelse af 15. december 2020 |
| Bilag 12 | Q/A - udbudsfasen – Havneplan, Kerteminde - dynamisk dokument af [3], senest revideret [4] |

PARTER

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE** og
CVR-nr.: 29 18 97 06
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
("Sælger")

og **[KØBER]** og
CVR-nr. [*]
[Adresse]
("Køber")

1. EJENDOMMEN

- 1.1 På de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår overdrager Sælger herved til Køber det Sælger tilhørende byggefelt 1 beliggende på hjørnet af Hindsholmvej og Ny Marinavej (nord for tankstationen Circle K) i Kerteminde (i det følgende benævnt "Ejendommen").
- 1.2 Ejendommens beliggenhed fremgår af den som **Bilag 1** vedlagte udstykningsplan. Ejendommen er beliggende i byzone og vil blive udstykket dels fra matr.nr. 114a, Kerteminde Bygrunde, og dels fra matr.nr. 422c, Kerteminde Bygrunde. Ejendommen er således ikke særskilt vurderet.
- 1.3 Ejendommen forventes at udgøre en matrikel med et grundareal på ca. 3.245 m². Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på 1.200 etagekvadratmeter. På Ejendommen må alene opføres erhvervsbygninger til detailhandel i form af dagligvarebutik.
- 1.4 Det forventes, at den for Ejendommen eksisterende lokalplan bortfalder i sin helhed i forbindelse med vedtagelsen af ny byggeretsgivende lokalplan.
- 1.5 Endelig opmåling af Ejendommens grundareal foretages af Sælgers landinspektør i forbindelse med udstykningen. Køber er forpligtet til at acceptere ændringer i Ejendommens grundareal - der dog ikke må afstedkomme en formindskelse af byggeretsarealet på minimum 1.200 etagekvadratmeter - og kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i anledning heraf.
- 1.6 Køber indrømmes adgangsret til Ejendommen straks efter underskrift på denne købsaftale, således at Køber bl.a. kan gennemføre eventuelle yderligere og nødvendige funderingsundersøgelser m.v. Adgangen til Ejendommen sker dog med respekt af andre rettigheder på Ejendommen.

2. PARKERINGSPLADSER OG FRIAREALER

- 2.1 Køber er forpligtet til at anlægge [*] parkeringsplads pr. etagekvadratmeter [*] i henhold normerne i Kerteminde Kommunes parkeringsregler svarende til i alt [*] parkeringspladser. Parkeringspladserne skal anlægges som grønne parkeringsarealer på terræn på Ejendommen, og Køber er således forpligtet til at etablere grønne arealer med træ- og buskbeplantning.

- 2.2 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til parkering på Ejendommen.
- 2.3 Beplantning skal afvejes og tilpasses i forhold til at bevare den særlige havnestemning. Træer skal have de fornødne vækstvilkår. Buske og træsorter skal findes blandt de arter, som allerede findes i købstaden. Træer skal placeres, så de ikke dækker de vigtige sigtelinjer, der fremgår af projektbeskrivelsen med tillæg og bilag vedlagt som **Bilag 2**. Hvad angår den brede synskile, som fremgår af kortbilaget på side 10 i bilag 2 skal beplantningen placeres med omtanke for og således, at man fra de fleste positioner i kilen kan orientere og bevæge sig mod vandet.
- 2.4 Friarealer kan af Køber anvendes som vareindkørsel.

3. SERVITUTTER M.V.

- 3.1 Køber er bekendt med og respekterer de servitutter, der fremgår af den som **Bilag 3** vedlagte servituterklæring for Ejendommen. Køber er endvidere bekendt med og respekterer de servitutter, der forventes tinglyst på Ejendommens blad i tingbogen i forbindelse med udviklingen og udstykningen af Ejendommen. Notat om fremtidige deklarationer m.v. for Ejendommen udarbejdet af Advokatfirmaet Kromann Reumert indeholder en oversigt over en del af disse fremtidige servitutter. Oversigten er vedlagt denne købsaftale som **Bilag 4**, og Køber respekterer i enhver henseende indholdet af Bilag 4, herunder at Sælger lader sådanne deklarationer tinglyse på Ejendommen inden overtagelsesdagen.
- 3.2 Køber respekterer de offentlige og private servitutter og deklarationer, med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udstykningen, den kommunale projektudvikling og gennemførelse af byggeri.
- 3.3 Køber respekterer, at Sælger på Ejendommen tinglyser servitutter og deklarationer til opfyldelse af den forudsatte byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen.
- 3.4 Køber meddeler ved sin underskrift på nærværende købsaftale Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at underskrive respektpåtegning og/eller tinglyse sådanne servitutter og deklarationer m.v. på Ejendommen, som er omtalt ovenfor, således at Købers betingede og/eller endelige adkomst respekterer disse servitutter og deklarationer m.v.

4. UDVIKLINGSFASE OG PROJEKTMATERIALE

- 4.1 Køber har i forbindelse med denne købsaftale udarbejdet et endeligt tilbud, herunder et indledende projektmateriale for Ejendommen, jf. **Bilag 5**. Efter underskrift af denne betingede købsaftale vil parterne arbejde sammen om at færdigudvikle projektet i forlængelse af Købers indledende projektmateriale og således sikre, at projektet lever op til kravene i projektbeskrivelsen med tillæg og bilag vedlagt som Bilag 2, samt til kravene til projektets sammenhæng med de omkringliggende arealer. Den nærmere proces for udvikling af projektet aftales og tilrettelægges løbende af parterne, ligesom møder mellem parterne skemalægges efter behov.
- 4.2 Senest den [**] er Køber forpligtet til at aflevere et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i Udviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 2. Parterne er enige om, at købsaftalen hviler på en forudsætning om, at der for Ejendommen stedse skal tilstræbes et højt kvalitetsniveau i projektet. Det er afgørende for Sælger, at Købers ambitioner for arkitektur og kvalitetsniveau angivet i det indledende projektmateriale stedse efterleves i bearbejdningerne af samme.
- 4.3 Det forventes, at den byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen vedtages endeligt politisk den [31. december 2021]. Køber er forpligtet til at bidrage til udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan, i det omfang Kerteminde Kommune måtte stille krav herom. Købers projekt forudsættes indarbejdet i plangrundlaget for Ejendommen, og

Køber er derfor forpligtet til at aflevere det nødvendige indholdsmæssige input til udkastet til plangrundlaget for Ejendommen senest den [1. juni 2021], medmindre andet aftales.

5. SÆLGEROPLYSNINGER

5.1 Sælger oplyser:

- at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, udover sag vedrørende udvikling og udstykning af området,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de servitutter, herunder forventede fremtidige servitutter, der fremgår af denne købsaftale samt de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen i forbindelse med dennes udstykning, benyttelse og bebyggelse, og
- at der ikke er aktuelle planer om at etablere en samlet højvandssikring. Derfor skal nybyggeriet i sig selv sikres mod stormfloder, hvilket Køber er forpligtet til at etablere og bekoste. Det kan bl.a. ske gennem opførelse af høje sokler og anordninger, som kan forhindre vandet i at trænge gennem døre m.m. De høje sokler skjules visuelt bag bebyggelsens facademateriale. Se til eksempel plandiagram over højvandssikring, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen med tillæg, jf. Bilag 2. Det er ikke tilladt at vælge en løsning, som medfører, at bebyggelsen etableres på en forhøjet plint. Såfremt den valgte løsning medfører niveauforskel, er det et krav, at der anlægges ramper til udligning heraf, så bebyggelsen gøres handicapvenlig.

5.2 Køber er bekendt med, at der ikke findes tingbogs- og BBR-oplysninger eller kommunale ejendomsoplysninger for Ejendommen, da Ejendommen udstykkes til brug for Købers overtagelse. Ejendommen forventes udstykket dels fra matr.nr. 114a, Kerteminde Bygrunde, og dels fra matr.nr. 422c, Kerteminde Bygrunde. Tingbogsudskrift for matr.nr. 114a, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 6** og tingbogsudskrift for matr.nr. 422c, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 7**.

6. OVERTAGELSES DAG OG RISIKOOVERGANG

- 6.1 Køber udarbejder udførelsesplan som led i projekteringen og udviklingen af byggeriet på Ejendommen, og Køber er forpligtet til, at denne ligger i en endelig form senest på tidspunktet, hvor Køber får byggetilladelse for hele byggeriet på Ejendommen. Udførelsesplanen skal angive en realiseringsperiode samt en eventuel rækkefølge for byggeriet på Ejendommen, og varighed af byggeaktiviteter i udførelsesfasen skal i planen angives som "varighed af råhusarbejder". Udarbejdelsen og tilretning af udførelsesplanen skal ske i tæt samarbejde mellem parterne. Byggeriet for det samlede projektområde forventes at forløbe i overensstemmelse med denne udførelsesplan. Sælger har til hensigt loyalt at arbejde for, at overtagelsesdagen indtræder snarest muligt, ligesom overtagelsesdagen ligger umiddelbart efter at de nedenfor i pkt. 6.2 angivne forudsætninger er opfyldt.
- 6.2 Medmindre andet aftales parterne imellem, overtager Køber Ejendommen den 1. i måneden efter, at
- samtlige betingelser for nærværende aftale er opfyldt (bortset fra betingelsen om rettidig erlæggelse af købesummen, jf. pkt. 14.1).
- 6.3 Ovenstående forudsætninger for overtagelsesdagens indtræden forventes p.t. at være opfyldt den [31. december 2021]. Forventet overtagelsesdag er således [1. januar 2022].
- 6.4 Sælger forbeholder sig dog retten til med [5] måneders skriftligt varsel at udskyde den til enhver tid forventede overtagelsesdag med op til [3] måneder, hvis byggepladslogistikken i og omkring Kerteminde midtby – efter Sælgers skøn – nødvendiggør dette. Sælger er opmærksom på, at Køber skal bestille elementer til byggeriet i god tid

forud for overtagelsesdagen. Sælger har til hensigt at drøfte en eventuel udskydelse af overtagelsesdagen med Køber forud for Købers bestilling af elementer m.v., dog under forudsætning af at Køber giver Sælger meddelelse i rimelig tid forud for, at de omhandlede elementer bestilles.

6.5 Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko.

7. REFUSIONSOPGØRELSE

7.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Sælger sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant.

7.2 Ydelser, der forfalder før eller på overtagelsesdagen, betales af Sælger, medens ydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen, betales af Køber.

7.3 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

8. KØBESUMMEN

8.1 Købesummen er aftalt til kontant at udgøre DKK [*] skriver kroner [*] 00/100 med tillæg af moms, der skal deponeres i Sælgers bank senest pr. overtagelsesdagen, jf. afsnit 6.

8.2 Købesummen er angivet i januar 2021-niveau. Købesummen indeksreguleres ikke i perioden frem til overtagelsesdagen.

8.3 Købesummen reguleres for eventuel forskel mellem forventet byggeretsomfang, [*] etagekvadratmeter, og endeligt byggeretsomfang for Ejendommen i henhold til byggetilladelsen, men købesummen vil aldrig kunne reguleres under DKK [*], jf. pkt. 8.1. Der vil endvidere alene skulle ske regulering af købesummen i nedadgående retning, såfremt en reduktion i byggeretsomfanget i henhold til byggetilladelsen skyldes udefrakommende faktorer (f.eks. som følge af myndighedskrav fra Kerteminde Kommune), og således ikke, hvis det er Køber, der vælger at formindske sit projekt i forhold til det i Bilag 5 indeholdte.

8.4 Køber er uden Sælgers accept uberettiget til at ansøge om byggetilladelse til et byggeri, der indeholder flere etagekvadratmeter, end Køber har anført i sit tilbudsbrev. Såfremt den byggeretsgivende lokalplan giver mulighed for at bygge yderligere etagekvadratmeter, og Sælger godkender, at byggeriet på Ejendommen udvides, er Køber forpligtet til at afholde købesum for en eventuel udvidelse af byggeretten.

Købesummen for en udvidelse af byggeretten skal afregnes i overensstemmelse med denne købsaftale med bilag, dog skal købesum for eventuel yderligere byggeret indeksreguleres med stigningen i nettoprisindekset fra tidspunktet for underskrift af denne købsaftale og frem til en eventuel yderligere byggeret bevilliges af Sælger og yderligere købesum afregnes.

Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om dette pkt. 8.4.

8.5 Købesummen opgøres og afregnes foreløbigt på overtagelsesdagen, jf. pkt. 6. Endeligt byggeretsomfang opgøres efter byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet, men modificeret som byggeriets nettoareal.

8.6 Køber er forpligtet til senest en uge efter indgåelse af denne købsaftale at stille en for Sælger betryggende sikkerhed for den senere rettidige deponering af købesummen – sikkerheden skal udgøre et beløb svarende til 25 % af købesummen. Medmindre Sælger accepterer andet, er Sælger berettiget til at kræve sikkerheden stillet i form af en uigenkaldelig bankgaranti fra en af Sælger godkendt bank. Bankgarantien skal da stilles på de vilkår og med den ordlyd som fremgår af vedlagte **Bilag 8**, medmindre Sælger godkender andet.

- 8.7 Garantien erstattes pr. overtagelsesdagen automatisk af kontant deponering af den samlede, endelige købesum i Sælgers bank, som oplyses ved særskilt underretning til Køber forud for overtagelsesdagen.
- 8.8 I tilfælde af Købers misligholdelse kan udbetaling under garantien ske, når Sælger har opnået endelig dom for sit erstatningskrav, eller når parterne har indgået frivilligt forlig om samme.
- 8.9 Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 8.10 Renter af deponeringsbeløb tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen.

9. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

- 9.1 Uden for købesummen overtager Køber ingen gæld.

10. BYGGEPLIGT M.V.

- 10.1 Senest 6 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt byggeriet på Ejendommen.
- 10.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil.
- 10.3 Overholdes ovenstående frister ikke, er Sælger berettiget til at kræve en dagbod på 1 promille pr. kalenderdag af den endelige købesum. Dagboden kan dog maksimalt udgøre 10 % af den endelige købesum.
- 10.4 Overholdes ovenstående frist under pkt. 10.1 ikke, er Sælger ligeledes berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den oprindelige endelige købesum, jf. pkt. 8.1, reduceret med 25 %. Sælgers ret til at tilbagekøbe Ejendommen er uafhængig af Sælgers ret til at kræve dagbod.
- 10.5 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om byggepligten i nærværende afsnit.

11. MULIGHED FOR VIDERESALG

- 11.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeriet på Ejendommen.
- 11.2 Hvis Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 7, hvis Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 11.3 Køber har mulighed for at skyde aftalen ned i et - til lejligheden stiftet - 100% ejet datterselskab, således at Køber bliver holdingselskab i denne konstruktion. For at udnytte denne ret skal Købers datterselskab dels have minimum den samme økonomiske bonitet som Køber og dokumenterer dette for Sælger på en tilfredsstillende måde.
- 11.4 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om vilkårene for videresalg i nærværende afsnit.

12. FORKØBSRET

- 12.1 Køber er gjort opmærksom på, at Salling Group Ejendomme A/S har forkøbsret til at erhverve Ejendommen med den dertilhørende byggeret som beskrevet i projektbeskrivelsen (Bilag 2) i henhold til de for udbuddet for Ejendommen gældende vilkår.

Aftalen om forkøbsret indebærer, at Salling Group Ejendomme A/S opnår en ret til at indtræde i det vindende købstilbud inden 4 uger efter Sælgers tildelingsbeslutning meddeles til den for udbuddet vindende part. Tildelingsbeslutningen er således betinget af, at Salling Group Ejendomme A/S ikke udnytter sin forkøbsret.

12.2 Sælger forpligter sig derfor til, straks tildelingsbeslutning meddeles til den for udbuddet vindende part, at tilbyde Salling Group Ejendomme A/S at købe Ejendommen på samme vilkår som den vindende parts købstilbud.

12.3 Såfremt Salling Group Ejendomme A/S ikke udnytter forkøbsretten rettidigt, bortfalder forkøbsretten.

13. SÆRLIGE VILKÅR

13.1 Sælger har forud for overtagelsesdagen undersøgt funderings- og forureningsforhold samt forhold vedrørende arkæologi for Ejendommen. Som **Bilag 9** vedlægges udtalelse af 19. november 2020 vedrørende arkæologiske forhold, og som **Bilag 10** vedlægges forureningsundersøgelse og som **Bilag 11** vedlægges geoteknisk undersøgelse af, begge af 15. december 2020. Alle forhold vedrørende fundering, forurening og arkæologi el.lign. er i øvrigt Sælger uvedkommende. Køber har tilladelse til at gennemføre nødvendige og tilstrækkelige funderingsundersøgelser af Ejendommen, jf. pkt. 1.6 ovenfor. Købesummen for Ejendommen afspejler Ejendommens forventede jordbundsforhold. Såfremt Købers supplerende undersøgelser af Ejendommen viser væsentlige ændrede funderings- og forureningsforhold end angivet i Bilag 10 og Bilag 11, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Denne ret bortfalder 6 måneder efter Sælgers meddelelse om tildeling af Ejendommen, fra hvilket tidspunkt Køber ikke kan gøre nogen ret gældende mod Sælger som følge af funderings- og forureningsforholdene på Ejendommen.

13.2 Sælger indestår for, at der på overtagelsesdagen er vejadgang til Ejendommen, således at Køber kan oprette byggeplads på Ejendommen og påbegynde byggeriet.

13.3 Sælger foranlediger til overtagelsesdagen, at Ejendommens skel er markeret af landinspektør.

13.4 Med undtagelse af det i pkt. 13.3 nævnte forhold overtager Køber Ejendommen som beset, og Køber er således selv forpligtet til at byggemodne Ejendommen.

13.5 Sælger foranlediger, at der er fysisk mulighed for, at Køber kan koble byggeriet på Ejendommen til eksisterende forsynings- og afløbsledninger. Køber betaler samtlige tilslutningsbidrag- og afgifter til forsyningselskaberne i henhold til de på det relevante tidspunkt gældende betalingsvedtægter. Køber respekterer, at der på Ejendommen i relevant omfang og efter Sælgers nærmere bestemmelse tinglyses deklARATIONER om tilslutningspligt til relevante forsyningsvirksomheder.

13.6 Køber er gjort bekendt med, at områderne beliggende på 'Erhverv ved Marinavejen', Strandkilen Nord, Strandkilen Syd og Nordre Havnekaj, herunder Ejendommen, i en periode vil være under bymæssig udvikling, og Køber accepterer de gener, som er en følge heraf. Sælger er indstillet på at inddrage Køber i projekteringen af de relevante omkringliggende byrum, heri ligger dog ikke en vetoret for Køber, men Køber får mulighed for at blive hørt og inddraget i udviklingen af byrummene.

13.7 Sælger gør opmærksom på, at udviklingsplanen med tillæg for Kerteminde Kommune er under løbende bearbejdning, hvilket Køber accepterer, herunder de påvirkninger dette kan medføre for Ejendommen.

13.8 Vejledende ledningsoplysninger er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 2. Køber er forpligtet til selv at indhente alle nødvendige ledningsoplysninger, inden gravearbejdet/byggeriet påbegyndes. Alle forhold vedrørende ledninger mv. er således Sælger uvedkommende. Sælger vil levere de oplysninger om ledninger og tilslutningsafgifter m.v., som Sælger ligger inde med.

- 13.9 Køber skal bidrage med materiale til VVM-screening, ligesom Køber – for egen regning – udarbejder en eventuel VVM-redegørelse, hvis en sådan vil blive krævet.
- 13.10 I tilfælde af købsaftalens bortfald forpligter Køber sig til vederlagsfrit at overdrage alt tilvejebragt projektmateriale til Sælger. Sælger har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende, tilrette, redigere m.v. samt overdrage til tredjemand, det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på Ejendommen, herunder ved afholdelse af nyt udbud. Køber er forpligtet til og ansvarlig for at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekter, ingeniører, øvrige rådgivere m.v.
- 13.11 Køber (samt de øvrige tilbudsgivere) har i perioden fra udbuddets annoncering og frem til udbuddets afslutning løbende stillet en række spørgsmål vedrørende udviklingen af Ejendommen, som Sælger har besvaret. Som **Bilag 12** vedlægges "Q/A - udbudsfasen – Havneplan, Kerteminde - dynamisk dokument af [X], senest revideret [X]" udarbejdet af Kromann Reumert. Besvarelsene indeholdt heri er – såfremt de måtte være relevante – en del af aftalegrundlaget mellem parterne.

14. BETINGELSER

- 14.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at Kerteminde Byråd godkender handlen, og af at købesummen, herunder den forudsatte delvise sikkerhed for købesummen, berigtiges til aftalt tid.
- 14.2 Købsaftalen er fra Sælgers side herudover betinget af, at Køber i udviklingsfasen fra tildelingen af købsaftalen – forventeligt den [25. marts 2021] – og senest 6 måneder efter tildelingen – forventeligt den [25. september 2021] – på en for Sælger tilfredsstillende vis udarbejder et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i Udviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 2. Herudover skal projektet tage højde for enhver binding som følge af rammelokalplanen, naboskabet til Marinaen og offentlige veje og stier. Udviklingen skal ske i tæt dialog med Sælger.
- 14.3 Fra Sælgers side er købsaftalen ydermere betinget af, at Salling Group Ejendomme A/S ikke udnytter sin forkøbsret inden 4 uger efter, at Sælgers tildelingsbeslutning meddeles Køber, jf. pkt. 12.
- 14.4 Købsaftalen er derudover fra begge parter side betinget af,
- at lokalplanforslaget, som tillader realiseringen af Købers projekt for Ejendommen vedtages uden væsentlige ændringer, og at klagefristen i henhold til planloven er udløbet, uden at der er indgivet klage over lokalplanen, eller at en eventuel klage over lokalplanen i) bortfalder eller ii) er endeligt afgjort, således at Købers byggeri kan opføres uden væsentlige ændringer, samt
- at udstykningen af Ejendommen godkendes og endeligt approberes af Geodatastyrelsen.
- 14.5 Når ovennævnte betingelser er opfyldt, er Køber pligtig til at tage og Sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde.
- 14.6 Såfremt en eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafalder, bortfalder handlen, uden at der kan fremsættes krav i den anledning, medmindre der foreligger misligholdelse af købsaftalen.

15. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

- 15.1 Køber erklærer, at Ejendommen skal anvendes i erhvervsøjemed, som ikke er omfattet af § 1 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v., da Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af erhvervsbyggeri til detailhandel.

16. ADVOKATBISTAND

- 16.1 Sælgers advokat er advokat Henrik Thorning, Advokatfirmaet Kromann Reumert, Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C. Sælgers advokat forestår berigtigelsen af handlen.
- 16.2 Køber har til enhver tid ret til for egen regning at lade sig repræsentere af egen advokat eller andre rådgivere, og Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.
- 16.3 Køber er forpligtet til at tage betinget skøde på Sælgers anfordring. Køber er bekendt med, at tinglysning af betinget skøde sker på et af Sælger valgt tidspunkt således, at dette koordineres med tinglysning af servitutter m.v.

17. OMKOSTNINGER

- 17.1 Tinglysningsafgiften vedrørende skødet betales af Køber og forfalder til betaling ved Købers underskrift af betinget skøde.
- 17.2 Udgifterne forbundet med udstykning, herunder honorar til landinspektør m.v., betales af Sælger.
- 17.3 Hver part betaler i øvrigt honorar til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 17.4 Det påhviler Køber selv at udarbejde energimærkning for Ejendommen efter færdigopførelse af Købers planlagte byggeri, og udgiften hertil er Sælger uvedkommende.

18. UNDERSKRIFTER

FOR KERTEMINDE KOMMUNE

FOR [NAME]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]