

## KØBSAFTALE

### NORDRE HAVNEKAJ

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**  
**"SOM SÆLGER"**

og **[KØBER]**  
**"SOM KØBER"**

---

**ADVOKATFIRMA**

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

**ANSVARLIG PARTNER**

JACOB MØLLER

31. OKTOBER 2017

SAGSNR. 1043513 HET/LRS

DOK. NR. 50165152-20

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>1.</b>	<b>EJENDOMMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BEBYGGELSENS OPFØRELSE PÅ PLINT OG SIGTELINJE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>GRØNNE TILTAG</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>PARKERINGSANLÆGGET PÅ EJENDOMMEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>SERVITUTTER M.V.</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>SÆLGEROPLYSNINGER</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>REFUSIONSOPGØRELSE</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>KØBESUMMEN</b>	<b>7</b>
<b>10.</b>	<b>GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>BETINGELSER</b>	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>BYGGEPLIGT M.V.</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>FORBUD MOD VIDERESALG</b>	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>PLIGT TIL ADVISERING OM FÆRDIGGØRELSE AF UDVENDIGE ARBEJDER PÅ EJENDOMMEN</b>	<b>9</b>
<b>15.</b>	<b>SÆRLIGE VILKÅR</b>	<b>10</b>
15.10	Renovationsrum	11
15.11	Transformerrum	11
<b>16.</b>	<b>ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING</b>	<b>11</b>
<b>17.</b>	<b>ADVOKATBISTAND</b>	<b>11</b>
<b>18.</b>	<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>11</b>

**BILAG**

Bilag 1	Kortrids af 26. september 2017
Bilag 2	Salgsaftale vedrørende bibliotek og turistkontor
Bilag 3	Servituterklæring for matr.nr. 417d, 417m, 417e og 417g, Kerteminde Bygrunde
Bilag 4	Notat om fremtidige deklARATIONER m.v. for Ejendommen udarbejdet af Advokatfirmaet Kromann Reumert
Bilag 5	Endeligt projektmateriale for Ejendommen af [*] inkl. tilbudsbrev af [*]
Bilag 6	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, af 26. september 2017
Bilag 7	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, af 26. september 2017
Bilag 8	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, af 26. september 2017
Bilag 9	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, af 26. september 2017
Bilag 10	Projektbeskrivelse inkl. bilag
Bilag 11	Udkast til bankgaranti
Bilag 12	Rapport af 8. september 2017 vedrørende arkæologiske forhold
Bilag 13	Forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017
Bilag 14	Geoteknisk undersøgelse af 5. oktober 2017
Bilag 15	Q/A - udbudsfasen – Havneplan, Kerteminde - dynamisk dokument af [*], senest revideret [*]

**PARTER**

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**  
CVR-nr: 29189706  
Hans Schacksvej 4  
5300 Kerteminde  
("Sælger")

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

**1. EJENDOMMEN**

- 1.1 På de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår overdrager Sælger herved til Køber det Sælger tilhørende byggefelt (i det følgende benævnt "Ejendommen") beliggende på Nordre Havnekaj i Kerteminde.
- 1.2 Ejendommens beliggenhed fremgår af det som **Bilag 1** vedlagte kortrids af 26. september 2017. Ejendommen er beliggende i byzone og vil blive udstykket fra og af matr.nr. 417d, 417m, 417e og 417g, Kerteminde Bygrunde. Ejendommen er således ikke særskilt vurderet.
- 1.3 Ejendommen udgør en matrikel med et grundareal på ca. 5.448 m<sup>2</sup>. Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på 6.600 etagekvadratmeter eksklusiv bibliotek og turistkontor, som til sammen skal være 650 etagemeter, jf. pkt. 1.5, og eksklusiv en eventuel udnyttelse af siloen på Ejendommen, jf. pkt. 1.8.
- 1.4 Det forventes, at den for Ejendommen eksisterede lokalplan bortfalder i sin helhed i forbindelse med vedtagelsen af ny byggeretsgivende lokalplan.
- 1.5 Som en del af nærværende handel, er Køber forpligtet til at opføre en (eller to) ejerlejlighed på i alt 650 etagemeter(er) til brug for bibliotek og turistkontor, i overensstemmelse med Købers tilbudsmateriale, ligesom Køber er forpligtet til at sælge den (eller de) omhandlede ejerlejlighed (ejerlejligheder) tilbage til Sælger. Byggekatalog for bibliotek hhv. turistkontor er udarbejdet i optionsperioden i samarbejde mellem den vindende tilbudsgiver og kommunen, dog således at byggekataloget for bibliotek hhv. turistkontor minimum skal indeholde samme funktions- og kvalitetsniveau som biblioteket og turistkontor i Middelfart – 'KulturØen'. Salgsaftale vedrørende bibliotek og turistkontor er vedlagt som **Bilag 2**, og det udarbejdede byggekatalog er bilag til Salgsaftalen.
- 1.6 Endelig opmåling af Ejendommens grundareal foretages af Sælgers landinspektør i forbindelse med udstykningen. Køber er forpligtet til at acceptere ændringer i Ejendommens grundareal og kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i anledning heraf.
- 1.7 Køber er forpligtet til, at de udenomsarealer, der etableres på byggefeltet, er offentligt tilgængelige. Køber er ligeledes forpligtet til, at der fra byggefeltet mod Grønlandsgade, mod kajen mod syd og mod den nyanlagte plads

mod øst etableres trapper, således at der sker en fuldstændig integrering mellem adgangen fra offentlig vej og sti og til bebyggelsen og dertilhørende grønne arealer. Mod Grønlandsgade og mod kajen mod syd skal trappeanlægget som minimum centrere sig om sigtelinjen, jf. 2.2, dvs. Marinavejen, mens trappeanlægget mod pladsen mod øst skal etableres i byggefeltets fulde længde.

- 1.8 Endvidere ligger som en del af Ejendommen og i umiddelbar forbindelse med Købers byggeri på Ejendommen den silo, der står på matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde. Siloen bliver en del af Ejendommen. Køber skal anvende/udnytte eller nedrive siloen i overensstemmelse med sit tilbud og projektmaterialet for Ejendommen. Køber er forpligtet til – eventuelt i samarbejde med Sælger – at indhente de nødvendige tilladelser til nedrivning eller tilladelser til udnyttelse af siloen ved bl.a. Kerteminde Kommune som myndighed. Køber skal afholde alle omkostninger i forbindelse med håndteringen/nedrivningen/udnyttelsen af siloen.

## **2. BEBYGGELSENS OPFØRELSE PÅ PLINT OG SIGTELINJE**

- 2.1 Køber er forpligtet til at sikre, at byggeriet opføres på en plint (en plan flade, som er løftet over det omgivende terræn), som mod øst udgør en del af højvandsmuren. Plinten skal opføres i kote 2.30.
- 2.2 Køber er endvidere forpligtet til at sikre en "sigtelinje" fra Marinavejen og hele vejen gennem bebyggelsen.
- 2.3 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til plint og etablering af sigtelinje.

## **3. GRØNNE TILTAG**

- 3.1 Taghaver og begrønning af facader og tage skal integreres sine steder i byggeriet.
- 3.2 Køber er forpligtet til, at friarealer i terræn etableres som grønne rum med beplantning.
- 3.3 Køber er forpligtet til at etablere, opretholde og drifte taghaver, grønne facader og friarealer.

## **4. PARKERINGSANLÆG PÅ EJENDOMMEN**

- 4.1 Køber er forpligtet til at etablere et underjordisk parkeringsanlæg på Ejendommen under plinten med ind- og ud-kørsel via nedkørselsrampe fra Grønlandsgade. Parkeringsanlægget skal opfylde den gældende parkeringsnorm for Ejendommen, således at der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. boligenhed og 1 parkeringsplads pr. erhvervsenhed. Ved eventuelt manglende parkeringspladser er Køber forpligtet til at indbetale et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb pr. plads til parkeringsfonden.
- 4.2 Parkeringsanlægget, jf. pkt. 4.1, ejes og administreres af Køber.
- 4.3 Udover ovenstående parkeringspladser anlægger Sælger 8 parkeringspladser inklusive 2 handicappladser til brug for bibliotekets og turistkontorets brugere. Ved eventuelt manglende parkeringspladser er Køber forpligtet til at indbetale et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb pr. plads til parkeringsfonden.
- 4.4 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til om parkeringskælderens.

## 5. SERVITUTTER M.V.

- 5.1 Køber er bekendt med og respekterer de servitutter, der fremgår af den som **Bilag 3** vedlagte servituterklæring for matr.nr. 417d, 417m, 417e og 417g, Kerteminde Bygrunde. 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 nærværende købsaftale som **Bilag 4**, og Køber respekterer i enhver henseende indholdet af Bilag 4, herunder at Sælger lader sådanne deklarationer tinglyse på Ejendommen forinden overtagelsesdagen.
- 5.2 Køber respekterer de offentlige og private servitutter og deklarationer, med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udstykningerne, den kommunale projektudvikling og gennemførelse af byggeri.
- 5.3 Køber respekterer, at Sælger på Ejendommen tinglyser servitutter og deklarationer til opfyldelse af den forudsatte byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen.
- 5.4 Køber har i forbindelse med nærværende købsaftale udarbejdet et endeligt projektmateriale for Ejendommen, jf. **Bilag 5**. I perioden mellem underskrift af nærværende betingede købsaftale og overtagelsesdagen, vil parterne arbejde sammen om at færdigudvikle projektet i forlængelse af Købers projektmateriale og således sikre, at projektet lever op til kravene i Havneplanen m.v. samt til kravene til projektets sammenbygning med de omkringliggende arealer. Parterne er enige om, at købsaftalen hviler på en forudsætning om, at der for Ejendommen stedse skal tilstræbes et højt kvalitetsniveau. Sælger accepterer dog samtidig, at der vil og skal ske en viderebearbejdning af projektmaterialet i perioden frem til overtagelsesdagen, hvorfor projektmaterialet anses for dynamisk og derfor vil udvikle sig løbende. Det afgørende for Sælger er, at Købers ambitioner for arkitektur og kvalitetsniveau angivet i det nuværende projektmateriale stedse skal efterleves i bearbejdningerne af samme.
- 5.5 Det forventes, at den byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen vil kunne vedtages primo 2019. Køber er forpligtet til at bidrage til udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan i tilstrækkeligt omfang.
- 5.6 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.

## 6. SÆLGEROPLYSNINGER

- 6.1 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 nærværende købsaftale samt de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen i forbindelse med dennes udstykning, benyttelse, og bebyggelse, og
- at Sælger i nærmeste fremtid forventer at vedtage et kystsikringsprojekt – og i den forbindelse – påhviler der de kystnære bebyggelser (herunder Ejendommen) betalingsbidrag i henhold til lov nr. 78 af 19. januar 2017 om kystbeskyttelse § 9 a. Den omhandlede betalingsforpligtelse for Køber medfører ikke at der kan rettes noget krav mod Sælger og er således Sælger uvedkommende.

6.2 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 udstykkes af matr.nr. 417d, 417m, 417e og 417g, Kerteminde Bygrunde. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 6**, tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 7**, tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 8**, og tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 9**.

## 7. OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG

7.1 Køber har udarbejdet udførelsesplan dateret [ \* ] der er vedlagt som en del af Bilag 5. 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. 7.2 angivne forudsætninger er opfyldt. I øvrigt fremgår vilkår omkring overtagelsesdagen af projektbeskrivelsen, som er vedlagt som **Bilag 10**.

7.2 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. 11.1).

7.3 Ovenstående forudsætninger for overtagelsesdagens indtræden forventes p.t. at være opfyldt den 1. februar 2019.

7.4 Sælger forbeholder sig dog retten til med 6 måneders skriftligt varsel at udskyde den til enhver tid forventede overtagelsesdag med op til 6 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.

7.5 Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko.

## 8. REFUSIONSOPGØRELSE

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

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

8.3 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

## 9. KØBESUMMEN

9.1 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 7.

9.2 Købesummen er angivet i december 2017-niveau. Købesummen indeksreguleres i perioden frem til overtagelsesdagen med ændringen i nettoprisindekset fra december 2017 og frem til overtagelsesdagen. Såfremt nettoprisindekset måtte have en negativ udvikling i perioden fra december 2017 og frem til overtagelsesdagen, vil der ikke ske regulering af købesummen.

- 9.3 Købesummen reguleres derudover for eventuel forskel mellem forventet byggeretsomfang som angivet i Købers tilbuds-brev og endeligt byggeretsomfang for Ejendommen i henhold til byggetilladelsen, men købesummen vil aldrig kunne reguleres under DKK [ \* ], jf. pkt. 9.1. 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.
- 9.4 Køber er uden Sælgers accept uberettiget til at ansøge om byggetilladelse til et byggeri der indeholder flere etagekvadrater, end Køber har anført i sit tilbuds-brev som led i dennes tilbud til Sælger.
- 9.5 Købesummen opgøres og afregnes foreløbigt på overtagelsesdagen, jf. pkt. 7. Endeligt byggeretsomfang opgøres efter byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet. Eventuelt yderligere byggeri – der overstiger omfanget angivet i Købers tilbuds-brev af [ \* ] (del af Bilag 5) – skal afregnes i henhold til de tilbudte priser pr. byggeretskategori (bolig, erhverv og detailhandel (i form af mindre enheder, f.eks. fiskehandel el.lign. specialbutikker)) i samme tilbuds-brev inkl. indeksering.
- 9.6 Køber er forpligtet til senest en uge efter indgåelse af nærværende 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 11**, medmindre Sælger godkender andet.
- 9.7 Garantien erstattes pr. overtagelsesdagen automatisk af kontant deponering i Sælgers bank, som oplyses ved særskilt underretning til Køber forud for overtagelsesdagen.
- 9.8 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.
- 9.9 Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 9.10 Renter af deponeringsbeløb tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen.

## 10. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

- 10.1 Uden for købesummen overtager Køber ingen gæld.

## 11. BETINGELSER

- 11.1 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.
- 11.2 Købsaftalen er derudover fra begge parters side betinget af,
- at lokalplansforslaget, som tillader realiseringen af Købers projekt for Ejendommen, vedtages uden væsentlige ændringer, og 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.



- 11.3 Når ovennævnte betingelser er opfyldt, er Køber pligtig til at tage og Sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde.
- 11.4 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.
- 12. BYGGEPLIGT M.V.**
- 12.1 Senest 6 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt byggeriet, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 5.
- 12.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil.
- 12.3 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet i Siloen står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil, eller at Siloen er nedrevet.
- 12.4 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.
- 12.5 Overholdes ovenstående frist under pkt. 12.1 ikke, er Sælger ligeledes berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den oprindelige endelige købesum, jf. pkt. 9.1, reduceret med 25 %. Sælgers ret til at tilbagekøbe Ejendommen er uafhængig af Sælgers ret til at kræve dagbod.
- 12.6 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om byggepligten i nærværende afsnit.
- 13. FORBUD MOD VIDERESALG**
- 13.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeriet på Ejendommen, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 5. Undtaget fra nærværende bestemmelse er Købers ret til projektsalg, idet Køber er berettiget til at sælge enkelte enheder (ejerlejligheder) forud for færdiggørelsen af byggeriet, og til overtagelse, når byggeriet er færdiggjort.
- 13.2 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.
- 13.3 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om forbuddet mod videresalg i nærværende afsnit.
- 14. PLIGT TIL ADVISERING OM FÆRDIGGØRELSE AF UDVENDIGE ARBEJDER PÅ EJENDOMMEN**
- 14.1 Det er Sælgers hensigt at anlægge byrum (offentlige stier og veje) successivt omkring byggefeltet, så snart Køber har færdiggjort egne udvendige arbejder på Ejendommen, hvorefter udenomsarealerne omkring Ejendommen forventes afsluttet inden indflytning.
- 14.2 Sælgers færdiggørelse af byrummene (i umiddelbar forbindelse med Ejendommen) er i høj grad afhængig af Sælgers mulighed for at skaffe sig adgang til de omhandlede arealerne for Købers konstruktionsarbejde, hvorfor Sælgers færdiggørelse, sker under forudsætning af, at Køber har ryddet samtlige arealer, herunder sikret adgang for Sælgers brolægger m.v.

- 14.3 Køber er derfor forpligtet til med minimum 3 måneders varsel at give Sælger meddelelse om tidspunktet, hvor de omhandlede arealer er ryddet og klar til Sælgers arbejder med etablering af byrummene.
- 14.4 Køber indestår for, at de omhandlede arealer er ryddet og klar til Sælgers arbejder med etablering af byrummene senest pr. tidspunktet, hvortil Køber har varslet, at Sælger kan igangsætte arbejderne med etablering af byrummene, jf. pkt. 14.3.
- 15. SÆRLIGE VILKÅR**
- 15.1 Sælger har forud for overtagelsesdagen undersøgt funderings- og forureningsforhold samt forhold vedrørende arkæologi for Ejendommen. Som **Bilag 12** vedlægges rapport af 8. september vedrørende arkæologiske forhold, og som **Bilag 13** vedlægges forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017, og som **Bilag 14** vedlægges geoteknisk undersøgelse af 5. oktober 2017. Alle forhold vedrørende fundering, forurening og arkæologi el.lign. er i øvrigt Sælger uvedkommende.
- 15.2 Sælger indestår for, at der på overtagelsesdagen er vejadgang til Ejendommen, således at Køber kan oprette byggeplads på Ejendommen og påbegynde byggeriet.
- 15.3 Sælger foranlediger til overtagelsesdagen, at Ejendommens skel er markeret af landinspektør.
- 15.4 Sælger foranlediger, at der er fysisk mulighed for, at Køber kan koble byggeriet på Ejendommen til eksisterende forsynings- og afløbsledninger. Køber betaler samtlige tilslutningsbidrag 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.
- 15.5 Køber er gjort bekendt med, at områderne beliggende på 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 der dog ikke en vetoret for Køber, men Køber får mulighed for at blive hørt og inddraget i udviklingen af byrummene.
- 15.6 Sælger gør opmærksom på, at Havneplanen for Kerteminde Kommune er under løbende bearbejdning, hvilket Køber accepterer, herunder de påvirkninger dette kan medføre for Ejendommen.
- 15.7 I tilfælde af købsaftalens bortfald forpligter Køber sig til vederlagsfrit at overdrage alt tilvejet 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 tilvejet 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.
- 15.8 Køber skal udarbejde materiale til VVM-screening, ligesom Køber – for egen regning – udarbejder en eventuel VVM-redegørelse, hvis en sådan vil blive krævet.
- 15.9 Sælger og Køber (samt de øvrige tilbudsgivere) har i perioden fra november 2017 til januar 2018 gennemført et dialogmøde samt løbende stillet og besvaret en række spørgsmål vedrørende udviklingen af Ejendommen. Som **Bilag 15** vedlægges "Q/A - udbudsfasen – Havneplan, Kerteminde - dynamisk dokument af [ \* ], senest revideret [ \* ]" udarbejdet af Kromann Reumert. Besvarelserne indeholdt heri er – såfremt de måtte være relevante – en del af aftalegrundlaget mellem parterne.

**15.10 Renovationsrum**

- 15.10.1 Køber er forpligtet til at etablere og bestykke renovationsrum på Ejendommen, såfremt der stilles krav herom fra Kerteminde Forsyning A/S.
- 15.10.2 Kravet til etablering af renovationsrum medfører ingen reduktion i købesummen, eller at Køber i øvrigt kan rette noget krav mod Sælger.
- 15.10.3 Køber respekter, at der tinglyses deklaration på Ejendommen herom.

**15.11 Transformerrum**

- 15.11.1 Køber er forpligtet til at etablere transformerrum/transformerstation i henhold til krav fra RAVDEX.
- 15.11.2 Kravet til etablering af transformerrum medfører ingen reduktion i købesummen, eller at Køber i øvrigt kan rette noget krav mod Sælger.
- 15.11.3 Køber respekter, at der tinglyses deklaration på Ejendommen herom.

**16. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING**

- 16.1 Køber erklærer, at Ejendommen skal anvendes i et 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 erhvervslokaler og helårsboliger til udlejning eller salg.

**17. ADVOKATBISTAND**

- 17.1 Sælgers advokat er advokat Henrik Thorning, Advokatfirmaet Kromann Reumert, Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C. Sælgers advokat forestår berigtigelsen af handlen.
- 17.2 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 nærværende købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.
- 17.3 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.

**18. OMKOSTNINGER**

- 18.1 Tinglysningsafgiften vedrørende skødet betales af Køber og forfalder til betaling ved Købers underskrift af betinget skøde.
- 18.2 Udgifterne forbundet med udstykning, herunder honorar til landinspektør m.v., betales af Sælger.
- 18.3 Hver part betaler i øvrigt honorar til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 18.4 Det påhviler Køber selv at udarbejde energimærkning for Ejendommen efter færdigopførelse af Købers planlagte byggeri, og udgiften hertil er Sælger uvedkommende. Eventuelle omkostninger ved udarbejdelse af et energimærke for parkeringskælderens er Køber uvedkommende.

[ - Underskrifter følger på næste side - ]

Nærværende købsaftale underskrives hermed – Kerteminde den [dato].

**FOR KERTEMINDE KOMMUNE**

**FOR [KØBER]**

---

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

---

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

---

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

---

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