

KØBSAFTALE

STRANDKILEN SYD

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. 50197158-16

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	4
2.	SÆLGERS BRUGSRET TIL LOKALER - BIBLIOTEK OG TURISTKONTOR	4
3.	GRØNNE TILTAG	5
4.	PARKERINGSANLÆG PÅ EJENDOMMEN	5
4.1	Parkeringsanlægget i den nordlige del	5
4.2	Parkeringsanlægget i den sydlige del	6
5.	SERVITUTTER M.V.	6
6.	SÆLGEROPLYSNINGER	7
7.	OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG	7
8.	REFUSIONSOPGØRELSE	8
9.	KØBESUMMEN	8
10.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	9
11.	BETINGELSER	9
12.	BYGGEPLIGT M.V.	9
13.	FORBUD MOD VIDERESALG	10
14.	PLIGT TIL ADVISERING OM FÆRDIGGØRELSE AF UDVENDIGE ARBEJDER PÅ EJENDOMMEN	10
15.	SÆRLIGE VILKÅR	11
16.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	11
17.	ADVOKATBISTAND	12
18.	OMKOSTNINGER	12

BILAG

Bilag 1	Kortrids af 26. september 2017
Bilag 2	Ejendomsvurdering for 2016
Bilag 3	Kortrids med angivelse af bibliotek og turistkontor
Bilag 4	Servituterklæring
Bilag 5	Notat om fremtidige deklARATIONER m.v. for Ejendommen udarbejdet af Advokatfirmaet Kromann Reumert
Bilag 6	Endeligt projektmateriale for Ejendommen af [*] inkl. tilbuds-brev af [*]
Bilag 7	Tingbogsudskrift for matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde, af 26. september 2017
Bilag 8	Projektbeskrivelse inkl. bilag
Bilag 9	Udkast til bankgaranti
Bilag 10	Rapport af 2. oktober 2017 vedrørende arkæologiske forhold
Bilag 11	Forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017
Bilag 12	Geoteknisk undersøgelse af 5. oktober 2017
Bilag 13	Q/A - udbuds-fase – 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, matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde, (i det følgende benævnt "Ejendommen") beliggende på Strandkilen Syd i Kerteminde.
- 1.2 Ejendommens beliggenhed fremgår af det som **Bilag 1** vedlagte kortrids af 26. september 2017. Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen er vurderet til kr. 2.950.000, heraf en grundværdi på kr. 519.000. Ejendoms-vurdering for 2016 vedlægges som **Bilag 2**.
- 1.3 Ejendommen udgør en matrikel med et grundareal på ca. 3.746 m². Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på 2.300 etagekvadratmeter fordelt på 1.100 etagekvadratmeter bolig, samt 1.200 etagekvadratmeter detailhandel, dog således at byggeretten for detailhandel kan øges til 1.600 etagekvadratmeter mod en tilsvarende reduktion i boligetagekvadratmeterantallet.
- 1.4 Det forventes, at den for Ejendommen eksisterede 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 og kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i anledning heraf.

2. SÆLGERS BRUGSRET TIL LOKALER - BIBLIOTEK OG TURISTKONTOR

- 2.1 Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at være bekendt med – og respektere – at Kerteminde Kommunes bibliotek og turistkontor pr. overtagelsesdagen, jf. pkt. 7, drives fra det gamle posthus, som er beliggende på den nordlige del af Ejendommen, samt at driften fortsætter fra det gamle posthus på Ejendommen også efter overtagelsesdagen. Som **Bilag 3** vedlægges kortrids med angivelse af bibliotek og turistkontor.

- 2.2 Sælger kan på et hvilket som helst tidspunkt forlade de omhandlede lokaler, og dermed overlade den samlede ejendom til Køber. Såfremt Sælger forlader de omhandlede lokaler før end sidste frist herfor, jf. pkt. 2.3 netop herunder, giver Sælger Køber underretning med 30 dages varsel, hvorefter lokalerne overdrages til Køber.
- 2.3 Sælger er forpligtet til at fraflytte de omhandlede lokaler indeholdende biblioteket og turistkontoret senest den 31. december 2021 – først fra tidspunktet for Sælgers overdragelse af de omhandlede lokaler til Køber, råder Køber ubetinget og ubegrænset over hele Ejendommen.
- 2.4 Sælger har således en eksklusiv og ubetinget brugsret til de omhandlede bygninger på Ejendommen, herunder ret til adgang via Ejendommen.
- 2.5 Sælger afholder faste omkostninger forbundet med de omhandlede lokaler, herunder f.eks. forsyningsafgifter m.v.
- 2.6 Sælger betaler ingen leje, forpagtningsafgift el.lign. for den ubetingede brugsret i perioden fra overtagelsesdagen, jf. afsnit 7, og frem til Sælger forlader de omhandlede lokaler.
- 2.7 Sælger overlader de omhandlede lokaler til Køber som de er og forefindes på Ejendommen, og Sælger har ingen ansvar for eventuelle fejl og mangler ved de omhandlede lokaler i forbindelse med udflytningen og overdragelsen heraf til Køber.
- 2.8 Køber er forpligtet til senest 12 måneder efter at Sælger overlader de omhandlede lokaler til Køber at have nedrevet de omhandlede bygninger, hvilket tidspunkt senest vil være den 31. december 2022.
- 2.9 Som konsekvens af ovenstående kommer byggeriet på Ejendommen til at foregå i to etaper: i) den del af byggeriet, som kan påbegyndes og udføres mens biblioteket og turistkontoret drives fra det gamle posthus, jf. nærmere herom i afsnit 12, og ii) den del af byggeriet, som ikke kan påbegyndes før efter ophøret af driften af biblioteket og turistkontoret. Etaperne fremgår af Købers projektmateriale for Ejendommen, og Sælgers brugsret til de omhandlede lokaler udgør ikke nogen begrænsning herfor.
- 2.10 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens drift af bibliotek og turistkontor og den efterfølgende nedrivning af det gamle posthus.

3. GRØNNE TILTAG

- 3.1 Køber er forpligtet til, at friarealer anlægges som blivende og intime grønne gårdrum, og der må gerne arbejdes med begrønning af facaderne.
- 3.2 Køber er forpligtet til at etablere, opretholde og drifte friarealer og grønne facader.

4. PARKERINGSANLÆG PÅ EJENDOMMEN

4.1 Parkeringsanlægget i den nordlige del

- 4.1.1 Køber er forpligtet til senest efter nedrivning af det gamle posthus, jf. pkt. 2.8, at etablere 1 parkeringsplads pr. 25 etagemeter butiksareal eller i alt 48 parkeringspladser på Ejendommen. Parkeringsanlægget skal anlægges som overfladeparkering. Parkeringsanlægget skal anlægges syd for detailbutikken, og således at adgang til de omhandlede parkeringspladser sker fra Strandvejen.
- 4.1.2 Parkeringspladserne i den nordlige del skal have et grønt udtryk og etableres med græsarmering eller lignende, der er gennemtrængelig for regnvand og sikre nedsivning. Med træer og beplantning skal parkeringspladsen for-

uden at fungere som parkeringsplads fungere som en offentlig grøn passage mellem Strandvejen og Hindsholmvej og derved sikre en grøn overgang fra by til havn. Køber er forpligtet til at sikre, at vareindlevering ligeledes sker via Strandvejen.

4.2 Parkeringsanlægget i den sydlige del

- 4.2.1 Køber er forpligtet til at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges som overfladeparkering på de tilstødende vejarealer. De skal anlægges som kantstensparkering og eller skråparkering.
- 4.2.2 Parkeringspladserne skal have et overvejende grønt udtryk og etableres med græsarmering eller lignende, der er gennemtrængelig for regnvand og sikre nedsvivning.
- 4.3 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 Parkeringsanlægget ejes og administreres af Køber.
- 4.5 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til etablering af parkeringsanlæg på Ejendommen.

5. SERVITUTTER M.V.

- 5.1 Køber er bekendt med og respekterer de servitutter, der fremgår af den som **Bilag 4** 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 nærværende købsaftale som **Bilag 5**, og Køber respekterer i enhver henseende indholdet af Bilag 5, 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 6**. 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 Ejendommen udgøres af matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde. Tingbogsudskrift for matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 7**.

7. OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG

7.1 Køber har udarbejdet udførelsesplan dateret [] der er vedlagt som en del af bilag 6. 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 8**.

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), og
- rutebilstationen på Ejendommen er flyttet til dens nye beliggenhed.

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 tilbudsbrief 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 6 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 tilbudsbrief 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 tilbudsbrief af [*] (del af Bilag 6) – skal afregnes i henhold til de tilbudte priser pr. byggeretskategori (bolig og detailhandel) i samme tilbudsbrief 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 9**, 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 Kerterminde 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 frafaldes, 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 på den del af Ejendommen, som ikke er begrænset som følge af Sælgers brugsret til lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6.

12.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet på den del af Ejendommen, som ikke er begrænset som følge af Sælgers brugsret til lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6.

12.3 Senest 12 måneder efter Køber fra Sælger modtager/overlades lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, hvortil Sælger har en ubetinget brugsret, er Køber forpligtet til at have nedrevet de eksisterende bygninger på Ejendommen, hvilket tidspunkt senest vil være den 31. december 2022, jf. pkt. 2.8 ovenfor.

12.4 Senest 15 måneder efter Køber fra Sælger modtager/overlades lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, hvortil Sælger har en ubetinget brugsret, er Køber forpligtet til at have påbegyndt et eventuelt planlagt byggeri på den del af Ejendommen, som ikke er begrænset som følge af Sælgers brugsret til lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6. Såfremt Køber alene skal anvende det omhandlede areal, hvor lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor er beliggende på overtagelsesdagen til anlæg af parkeringspladser, er Køber senest 15 måneder efter Køber fra Sælger modtager/overlades lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, forpligtet til at have påbegyndt etableringen af de omhandlede parkeringspladser, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6.

12.5 Senest 27 måneder efter Køber fra Sælger modtager/overlades lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, hvortil Sælger har en ubetinget brugsret, er Køber forpligtet til at sikre, at et eventuelt byggeri på den del af Ejen-

dommen, som ikke er begrænset som følge af Sælgers brugsret til lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6. Såfremt Køber alene skal anvende det omhandlede areal, hvor lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor er beliggende på overtagelsesdagen til anlæg af parkeringspladser, er Køber senest 27 måneder efter Køber fra Sælger modtager/overlades lokalerne indeholdende bibliotek og turistkontor, forpligtet til at have færdiggjort etableringen af de omhandlede parkeringspladser, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 6.

- 12.6 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.
- 12.7 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.
- 12.8 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 6. 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 samt parkeringspladser) successivt omkring byggefeltet, så snart Køber har færdiggjort egne udvendige arbejder på Ejendommen.
- 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 10** vedlægges rapport af 2. oktober 2017 vedrørende arkæologiske forhold, og som **Bilag 11** vedlægges forureningsundersøgelse af 9. oktober 2017, og som **Bilag 12** 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 Strandkilen Syd, 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 13** 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.

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 parkeringskælderen er Køber uvedkommende.

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]