

KØBSAFTALE

NORDRE HAVNEKAJ, BYGGEFELT 2

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**
"SOM SÆLGER"

og **[KØBER]**
"SOM KØBER"

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

29. MAJ 2019

SAGSNR. 1043513 HET/SIBR

DOK. NR. 55371728-2

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	4
2.	FRI- OG UDENOMSAREALER	4
3.	PARKERINGSANLÆG PÅ EJENDOMMEN	5
4.	SERVITUTTER M.V.	5
5.	SÆLGEROPLYSNINGER	6
6.	OVERTAGELSES DAG OG RISIKOOVERGANG	6
7.	REFUSIONSOPGØRELSE	7
8.	KØBESUMMEN	7
9.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	8
10.	BETINGELSER	8
11.	BYGGEPLIGT M.V.	8
12.	FORBUD MOD VIDERESALG	9
13.	PLIGT TIL ADVISERING OM FÆRDIGGØRELSE AF UDVENDIGE ARBEJDER PÅ EJENDOMMEN	9
14.	SÆRLIGE VILKÅR	10
14.13	Renovationsrum	11
15.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	11
16.	ADVOKATBISTAND	11
17.	OMKOSTNINGER	11

BILAG

Bilag 1	Udstykningsplan - Nordre Havnekaj
Bilag 2	Lejekontrakt med Nordic Boats A/S
Bilag 3	Servituterklæring
Bilag 4	Notat om fremtidige deklARATIONER m.v. for Ejendommen udarbejdet af Advokatfirmaet Kromann Reumert
Bilag 5	Endeligt projektmateriale for Ejendommen af [*] inkl. tilbuds-brev af [*]
Bilag 6	Projektbeskrivelse - Nordre Havnekaj inkl. bilag
Bilag 7	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
Bilag 8	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
Bilag 9	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
Bilag 10	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
Bilag 11	Tingbogsudskrift for matr.nr. 417i, Kerteminde Bygrunde, af 5. marts 2019
Bilag 12	Udkast til bankgaranti
Bilag 13	Rapport af 6. marts 2019 vedrørende arkæologiske forhold
Bilag 14	Forureningsundersøgelse af 21. marts 2019
Bilag 15	Geoteknisk undersøgelse af 21. marts 2019
Bilag 16	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 2 (i det følgende benævnt "Ejendommen") beliggende på Nordre Havnekaj i Kerteminde.
- 1.2 Ejendommens beliggenhed fremgår af den som **Bilag 1** vedlagte udstykningsplan. Ejendommen er beliggende i byzone og vil blive udstykket fra matr.nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde. Ejendommen er således ikke særskilt vurderet.
- 1.3 Ejendommen udgør en matrikel med et grundareal på ca. 7.133 m². Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på ca. 6.500 etagekvadratmeter. Det forventes ligeledes, at der alene må opføres bygninger til helårsboligformål på Ejendommen.
- 1.4 Det forventes, at den for Ejendommen eksisterende lokalplan bortfalder helt eller delvist 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.
- 1.6 På Ejendommen hviler en lejekontrakt mellem Sælger og Nordic Boats A/S vedrørende lejemålet beliggende Grønlandsgade 10 i Kerteminde. Køber er forpligtet til at overtage Sælgers (udlejers) forpligtelser efter lejekontrakten med overtagelsesdagen som skæringsdag. Lejemålet kan i henhold til lejekontrakten opsiges til ophør den 31. maj 2024. Det står dog Køber frit for at forhandle en anden løsning på plads med lejer. Lejekontrakten er vedlagt som **Bilag 2**.

2. FRI- OG UDENOMSAREALER

- 2.1 Køber er forpligtet til at opdele friarealerne på byggefeltet i mindre grønne haver/gårdrum, som i videst muligt omfang tilknyttes de enkelte boliger. Rummene skal i størrelse og typologi matche gårdarealerne i de indre dele af

købsstaden og udføres i et nutidigt men genkendeligt formsprog. Der skal være et afbalanceret antal private haver i forhold til øvrige - mere offentlige - arealer.

- 2.2 På friarealet skal Køber endvidere etablere passager og stier, som skaber forbindelse mellem købstaden og havnen, i princippet som bagveje. Bagvejenes placering ligger ikke fast, men det er et krav, at der som minimum opføres et antal svarende til de i Bilag 1 angivne. Sælger forestår og afholder omkostninger forbundet med modernisering af Islandsgade og forlængelse af Marinavejen.
- 2.3 Veje, stier og bagveje udlægges som privat fællesvej eller privat vej med Kerteminde Kommune som vejmyndighed og skal være offentligt tilgængelige.
- 2.4 Køber er forpligtet til at opretholde og vedligeholde de i pkt. 2.1 til 2.3 nævnte fri- og udenomsarealer.

3. PARKERINGSANLÆG PÅ EJENDOMMEN

- 3.1 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 3.2 Køber er forpligtet til at etablere minimum 25 og maksimalt 30 parkeringspladser i byggeriets gårdrum. Herudover skal Køber etablere 12 parkeringspladser - eller hvad der i øvrigt måtte være plads til - langs den del af Marinavejen, der løber gennem byggefeltet. Den nærmere placering skal koordineres med Sælger. Parkeringspladserne vil være private for byggeriets beboere.
- 3.3 Ved eventuelt manglende parkeringspladser vil Sælger anlægge de resterende parkeringspladser på de omkringliggende arealer. For hver af disse parkeringspladser betaler Køber et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb til parkeringsfonden.
- 3.4 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til parkering på Ejendommen.

4. SERVITUTTER M.V.

- 4.1 Køber er bekendt med og respekterer de servitutter, der fremgår af den som **Bilag 3** vedlagte servituterklæring for matr.nr. 417d, 417m, 417e, 417i 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.
- 4.2 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.
- 4.3 Køber respekterer, at Sælger på Ejendommen tinglyser servitutter og deklarationer til opfyldelse af den forudsatte byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen.
- 4.4 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 Udviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. **Bilag 6**. 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 Købers projektmateriale 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.

- 4.5 Det forventes, at den byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen vil kunne vedtages i marts 2020. Køber er forpligtet til at bidrage til udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan, i det omfang Kerteminde Kommune måtte stille krav herom.
- 4.6 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.

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 Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over lejekontrakten omtalt i pkt. 1.6 og i øvrigt 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 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 husenes facademateriale. Se til eksempel plandiagram over højvandssikring, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 6. Det er ikke tilladt at vælge en løsning, som medfører, at bebyggelsen etableres på en forhøjet plint. Såfremt det valgte løsning medfører niveauforskelle, er det et krav, at der anlægges ramper til udligning heraf, så bebyggelsen fremstår 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 fra matr.nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde. Tingbogsudskrift for matr.nr. 417d, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 7**, tingbogsudskrift for matr.nr. 417m, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 8**, tingbogsudskrift for matr.nr. 417e, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 9**, tingbogsudskrift for matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 10**, og tingbogsudskrift for matr.nr. 417i, Kerteminde Bygrunde, vedlægges som **Bilag 11**.

6. OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG

6.1 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. 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. 10.1).

- 6.3 Ovenstående forudsætninger for overtagelsesdagens indtræden forventes p.t. at være opfyldt den 10. juli 2020. Forventet overtagelsesdag er således 1. august 2020.
- 6.4 Sælger forbeholder sig dog retten til med 3 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.
- 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 september 2019-niveau. Købesummen indeksreguleres i perioden frem til overtagelsesdagen med ændringen i nettoprisindekset fra september 2019 og frem til overtagelsesdagen. Såfremt nettoprisindekset måtte have en negativ udvikling i perioden fra september 2019 og frem til overtagelsesdagen, vil der ikke ske regulering af købesummen.
- 8.3 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 [**]. 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 tilbuds-brev som led i dennes tilbud til Sælger.
- 8.5 Købesummen opgøres og afregnes foreløbigt på overtagelsesdagen, jf. pkt. 6. 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 den tilbudte pris for boligbyggeriet inkl. indeksering.

- 8.6 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 12**, medmindre Sælger godkender andet.
- 8.7 Garantien erstattes pr. overtagelsesdagen automatisk af kontant deponering 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. BETINGELSER

- 10.1 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.
- 10.2 Købsaftalen er fra Sælgers side herudover betinget af, at Køber i udviklingsfasen fra tildelingen af købsoptionen – forventeligt den 11. oktober 2019 og frem til udviklingsfasens afslutning forventeligt den 10. juli 2020 – 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 6. 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.
- 10.3 Købsaftalen er derudover fra begge parter side betinget af,
- at lokalplansforslaget, som tillader realiseringen af Købers projekt for Ejendommen samt nedrivning af FAF-siloen, jf. 14.3, 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.
- 10.4 Når ovennævnte betingelser er opfyldt, er Køber pligtig til at tage og Sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde.
- 10.5 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.

11. BYGGEPLIGT M.V.

- 11.1 Senest 6 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt byggeriet, jf. Købers projektmateriale for Ejendommen vedlagt som Bilag 5.
- 11.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil.
- 11.3 Fristerne under pkt. 11.1 og 11.2 regnes fra det seneste tidspunkt, af (i) hvor Sælger har opfyldt sine forpligtelser i henhold til pkt. 14.3, såfremt der ikke er sket opfyldelse heraf på overtagelsesdagen eller (ii) tidspunktet for ophør af lejeaftalen med Nordic Boats A/S, jf. pkt. 1.6 ovenfor, hvad enten ophør sker som følge af den nuværende lejeaftales udløb, eller Køber aftaler en anden ophørsdato med Nordic Boats A/S.
- 11.4 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.
- 11.5 Overholdes ovenstående frist under pkt. 11.1 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.
- 11.6 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om byggepligten i nærværende afsnit.

12. FORBUD MOD VIDERESALG

- 12.1 Uden Sælgers samtykke er Køber 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.
- 12.2 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.
- 12.3 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om forbuddet mod videresalg i nærværende afsnit.

13. PLIGT TIL ADVISERING OM FÆRDIGGØRELSE AF UDVENDIGE ARBEJDER PÅ EJENDOMMEN

- 13.1 Det er Sælgers hensigt at anlægge byrum successivt omkring byggefeltet, så snart Køber har færdiggjort egne udvendige arbejder på Ejendommen, hvorefter udenomsarealerne omkring Ejendommen forventes afsluttet inden indflytning.
- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 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. 13.3.

14. SÆRLIGE VILKÅR

- 14.1 Sælger har forud for overtagelsesdagen undersøgt funderings- og forureningsforhold samt forhold vedrørende arkæologi for Ejendommen. Som **Bilag 13** vedlægges rapport af 6. marts 2019 vedrørende arkæologiske forhold, hvoraf fremgår, at Ejendommen er frigivet. Som **Bilag 14** vedlægges forureningsundersøgelse af 21. marts 2019, og som **Bilag 15** vedlægges geoteknisk undersøgelse af 21. marts 2019. Alle forhold vedrørende fundering, forurening og arkæologi el.lign. er i øvrigt Sælger uvedkommende.
- 14.2 Sælger indestår for, at der på overtagelsesdagen er vejadgang til Ejendommen, således at Køber kan oprette byggeplads på Ejendommen og påbegynde byggeriet.
- 14.3 Sælger foranlediger til overtagelsesdagen
- at transformerrum/transformerstation beliggende på byggefeltet er fjernet. Såfremt der måtte blive stillet krav herom fra RAVDEX, er Sælger tillige forpligtet til at genetablere transformerrum/transformerstation på en anden af Sælger ejet matrikel,
 - at FAF-siloen beliggende på byggefeltet er fjernet, samt,
 - at Fjord Biological Laboratory (SDU) beliggende Grønlandsgade 14 i Kerteminde, og således på byggefeltet, er fjernet.
- 14.4 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.
- 14.5 Med undtagelse af de i pkt. 14.3 nævnte forhold overtager Køber byggefeltet som beset, og Køber er således selv forpligtet til at byggemodne byggefeltet.
- 14.6 Køber er forpligtet til at etablere belysning på alle offentligt tilgængelige arealer på Ejendommen.
- 14.7 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.
- 14.8 Sælger gør opmærksom på, at Udviklingsplanen for Kerteminde Kommune er under løbende bearbejdning, hvilket Køber accepterer, herunder de påvirkninger dette kan medføre for Ejendommen.
- 14.9 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.
- 14.10 Køber skal udarbejde materiale til VVM-screening, ligesom Køber – for egen regning – udarbejder en eventuel VVM-redegørelse, hvis en sådan vil blive krævet.

- 14.11 Vejledende ledningsoplysninger er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 6. Køber er forpligtet til selv at indhente alle nødvendige ledningsoplysninger, inden gravearbejdet/byggeriet påbegyndes. Alle forhold vedrørende ledninger mv. er således Sælger uvedkommende.
- 14.12 Sælger og Køber (samt de øvrige tilbudsgivere) har i perioden fra [*] til [*] gennemført et dialogmøde samt løbende stillet og besvaret en række spørgsmål vedrørende udviklingen af Ejendommen. Som **Bilag 16** vedlægges "Q/A - udbudsfasen – Havneplan, Kerteminde - dynamisk dokument af [*], senest revideret [*]" udarbejdet af Kromann Reumert. Besvarelsene indeholdt heri er – såfremt de måtte være relevante – en del af aftalegrundlaget mellem parterne.
- 14.13 **Renovationsrum**
- 14.13.1 Køber er forpligtet til at lave en fælles renovationsordning for bebyggelsen på Ejendommen. Renovationsordningen skal koordineres - af Køber - med Kerteminde Forsyning A/S i udviklingsfasen.
- 14.13.2 Køber respekter, at der tinglyses deklaration på Ejendommen herom.
- 15. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING**
- 15.1 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.
- 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 nærværende 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.

[- Underskrifter følger på næste side -]

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]