

(1) Hørsholm Kommune

(2) [KØBER]

BETINGET KØBSAFTALE

vedrørende

PH Park PARCEL 1

**Bird & Bird Advokatpartnerselskab
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø**

Sagsnr.: HORKO.0002



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Overskrift	Side
1.	BAGGRUND.....	1
2.	EJENDOMMEN.....	2
3.	BYGGERET.....	2
4.	ANVENDELSE.....	3
5.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG.....	3
6.	SERVITUTTER MV.....	3
7.	GRUNDEJERFORENING.....	4
8.	JORDFORURENING.....	4
9.	JORDBUNDSFORHOLD.....	6
10.	FORTIDSMINDER.....	6
11.	BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET.....	6
12.	FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND.....	7
13.	OVERTAGELSES DAG.....	7
14.	KØBESUMMEN.....	7
15.	SUPPLERENDE KØBESUM.....	8
16.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN.....	9
17.	REFUSIONSOPGØRELSE.....	9
18.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING.....	9
19.	PROCESSEN SAMT FORPLIGTELSEN EFTER KONTRAKTINDGÅELSE.....	10
20.	BERIGTIGELSE.....	10
21.	BETINGELSER FOR OVERDRAGELSEN AF EJENDOMMEN.....	11
22.	OVERDRAGELSE AF AFTALEN.....	11
23.	GENERELT.....	12
24.	LOVVALG OG TVISTER.....	12
25.	UNDERSKRIFTER.....	12



Bilag

- Bilag 1 Udbudsvilkår af 23. februar 2018.
- Bilag 2 Udviklingsplan for PH Park.
- Bilag 3 Kvalitetsmål.
- Bilag 4 Købers tilbud med forslag til projekt af [DATO].
- Bilag 5 Opmålte skel og byggefelter af 13. februar 2018.
- Bilag 6 Tingbogsattest for Hovedejendommen af 4. januar 2018.
- Bilag 7 Tekniske Specifikationer med underbilag for Ejendommen.
- Bilag 8 Servitutredegørelse af 9. februar 2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS.
- Bilag 9 Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret samt forbud mod videresalg i ubebygget stand.
- Bilag 10 Servitut om supplerende købesum.
- Bilag 11 Servitut om pligt til at anvende boliger til helårsbeboelse.



DENNE AFTALE (herefter "Aftalen") er indgået den [DATO] 20[XX] mellem

(1) Hørsholm Kommune
Cvr.: 70 96 05 16
Ådalsparkvej 2
2970 Hørsholm
(Herefter "Sælger")

(2) [Part]
Cvr.: [cvr.-nummer]
[Adresse]
[Adresse]
(Herefter "Køber")

(Sælger og Køber er hver for sig tillige benævnt "Part" og tilsammen benævnt "Parterne")

1. BAGGRUND

- 1.1 Efter nedlæggelsen af Hørsholm Hospital købte Hørsholm Kommune hospitals-ejendommen med henblik på udvikling af et nyt byområde. Som en del af denne proces har Sælger besluttet at udbyde Ejendommen, således som denne er defineret i punkt 2.1, baseret på udbudsvilkår af 23. februar 2018, **Bilag 1**, med tilhørende underbilag.
- 1.2 Sælger har i 2016 gennemført et parallelopdrag for udvikling af PH Park. På baggrund af forslag fra Vandkunsten/COBE, SLA/Dorthe Mandrup/Niras og Snöhäta/Orbicon/Via Trafik har Sælger efterfølgende med bistand fra Vandkunsten, COBE og SLA udarbejdet en naturbaseret udviklingsplan, **Bilag 2**, for området, som fastlægger de overordnede principper for byggeri og landskab.
- 1.3 For at opnå en høj bykvalitet og en optimal koordinering mellem landskab og byggeri i PH Park er det valgt at udbyde byggeretterne i PH Park som 4 storparceller (klynger), hvoraf de to første (1 og 2) udbydes nu, mens de to andre (3 og 4) udbydes på et senere tidspunkt. Samtidigt har Sælger fastsat en række kvalitetsmål, **Bilag 3**, som skal være med til at sikre, at det kommende byggeri på Ejendommen opfylder en række forskellige krav til byggeriets samspil med den omkringliggende by.
- 1.4 Udbuddet er gennemført i overensstemmelse med § 68 i Lov om Kommunernes Styrelse og i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
- 1.5 Sælger har modtaget tilbud med forslag til projekter fra en række tilbudsgivere og har blandt de modtagne og konditionsmæssige projekter valgt Købers projekt af [DATO], **Bilag 4**, som det vindende projekt. På denne baggrund overdrager Sælger hermed Ejendommen til Køber i overensstemmelse med de vilkår, der er anført i Aftalen med bilag.
- 1.6 Købers projekt, jf. Bilag 4, indeholder en beskrivelse af det projekt, Køber påtænker at opføre på Ejendommen (herefter "Købers Projekt"). I forbindelse med evaluering af



de modtagne projekter har Sælger blandt andet lagt vægt på kvaliteten i og udformningen af Købers Projekt. Køber accepterer derfor, at Køber alene er berettiget til at opføre Købers Projekt på Ejendommen. Det bemærkes dog, at Køber er berettiget til at foretage uvæsentlige ændringer af Købers Projekt i forbindelse med detailprojektering og gennemførelsen af projektet.

2. EJENDOMMEN

- 2.1 Ejendommen, der udgøres af del nr. 1 af matr.nr. 6bc, 6e, 6g, 6h, 6i, 7a, 7hz, 7dæ Usserød By, Hørsholm, betegnet byggefelt 1 beliggende Usserød Kongevej 102, 2970 Hørsholm (herefter "Ejendommen"), overdrages til Køber i ubebygget stand. Ejendommens nærmere afgrænsning fremgår af vedhæftede opmåling af skel og byggefelter af 13. februar 2018, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS, **Bilag 5**. Sælger afholder alle omkostninger forbundet med udstykning af Ejendommen. Som **Bilag 6** er vedlagt tingbogsattester af 4. januar 2018 for hovedejendommen matr.nr. 7a m.fl., hvorfra Ejendommen udstykkes ("Hovedejendommen").
- 2.2 Ejendommen omfatter i henhold til Bilag 5 et areal på 4.140 m², heraf vej 0 m². Hvis en efterfølgende landinspektøropmåling af Ejendommen afviger fra det foran aftalte areal, har Køber pligt til at acceptere sådanne afvigelser og kan ikke gøre krav gældende mod Sælger i anledning heraf.
- 2.3 Uanset det i punkt 2.2 anførte, er Køber dog ikke forpligtet til at tåle arealafvigelser, som medfører en indskrænkning i Byggeretten, jf. punkt 3, uden at blive kompenseret herfor. Kompensation beregnes forholdsmæssigt på baggrund af Købesummen pr. etagekvadratmeter Byggeret, jf. nærmere punkt 14.2.
- 2.4 Sælger har udarbejdet en række tekniske specifikationer for Ejendommen, **Bilag 7** (herefter "Tekniske Specifikationer").
- 2.5 Køber forestår og afholder alle omkostninger til byggemodning af Ejendommen. Placering af byggeplads på og/eller omkring Ejendommen samt Ejendommens forsyningsforhold mv. fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af Skitseprojektet, jf. punkt 21.1.5.

3. BYGGERET

- 3.1 Til Ejendommen er knyttet en samlet byggeret (herefter "Byggeret") på i alt ca. 7.000 etagekvadratmeter. Byggeretten skal anvendes til opførelse af helårsboliger, idet der heraf dog kan anvendes op til [XX] etagekvadratmeter til fællesskabs- og publikumorienterede servicefunktioner fordelt på mindre enheder af maksimalt [XX] etagekvadratmeter pr. enhed.

Byggeretten skal udnyttes som nærmere beskrevet i udbudsmaterialet, jf. Bilag 1, og som beskrevet i Købers Projekt, jf. Bilag 4, og det af Sælger godkendte skitseprojekt, jf. punkt 21.1.5.
- 3.2 Byggeretten opgøres i henhold til BR2018, § 453-§458.
- 3.3 Køber har pligt til straks at orientere Sælger, såfremt Køber konstaterer, at det planlagte byggeri på Ejendommen overstiger den erhvervede Byggeret. Orienteringen til Sælger herom skal senest finde sted inden indsendelse af ansøgning om byggetilladelse. Efter modtagelse af en sådan orientering er Sælger berettiget til at beslutte, om Køber kan erhverve yderligere byggeretter, eller om det påtænkte byggeri på Ejendommen skal reduceres, således at byggeriet ikke overskrider den erhvervede Byggeret. Såfremt Sælger beslutter, at det påtænkte byggeri skal reduceres, er Køber forpligtet



tet til straks at ændre sin ansøgning om byggetilladelse i overensstemmelse hermed. Såfremt Sælger beslutter, at Køber kan erhverve yderligere byggeretter, skal der ske regulering af Købesummen. Købesummen reguleres i givet fald med priserne anført i punkt 14.2.

- 3.4 Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet på tidspunktet for indgåelse af Aftalen. Ejendommens værdi svarer efter Parternes bedste overbevisning til den aftalte Købesum.

4. ANVENDELSE

- 4.1 Ejendommen skal primært anvendes til opførelse af helårsboliger, idet der dog tillige i begrænset omfang kan etableres fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner i mindre enheder, som beskrevet under punkt 3.1 (herefter "Anvendelsen"). Køber og efterfølgende ejere af Ejendommen samt parceller udstykket herfra må ikke ændre den aftalte anvendelse af Ejendommen uden samtykke fra Sælger.
- 4.2 Ejendommen må ikke bebygges med mere end det antal etagekvadratmeter, der fremgår af punkt 3.1.

5. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

- 5.1 Ejendommen er omfattet af følgende planer mv.:

5.1.1 Lokalplan 126.

5.1.2 Kommuneplan 2017-2029.

- 5.2 Køber er bekendt med, at der udarbejdes og vedtages en ny byggeretsgivende lokalplan, der omfatter Ejendommen.

6. SERVITUTTER MV.

- 6.1 På Sælgers foranledning har Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS udarbejdet den som **Bilag 8** vedlagte servitutredøgørelse af 9. februar 2018 der viser de tinglyste servitutter, der efter gennemført udstykning hviler på Ejendommen. Køber er forpligtet til at respektere de i servitutredøgørelsen anførte servitutter.

- 6.2 Køber er endvidere forpligtet til at respektere tinglysning af følgende servitutter på Ejendommen:

6.2.1 Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret samt forbud mod videresalg i ubebygget stand, **Bilag 9**, jf. punkt 9 og punkt 12.

6.2.2 Servitut om pligt til medlemskab af Grundejerforeningen PH Park, jf. punkt 6.5.

6.2.3 Servitut om supplerende købesum, **Bilag 10**, jf. punkt 15.

6.2.4 Servitut om forpligtelse til at anvende de boliger, der opføres på Ejendommen, til helårsbeboelse, **Bilag 11**.

6.2.5 Andre servitutter med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningselskaber).



- 6.3 Sælger er forpligtet til at foranledige, at de i Bilag 9, Bilag 10 og Bilag 11 nævnte servitutter tinglyses på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde til Køber. Sælger bestemmer den indbyrdes prioritetsstilling mellem servitutterne.
- 6.4 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, bortset fra det der følger af Aftalen. Sælger oplyser videre, at der ikke påhviler Ejendommen lejemål og andre brugsrettigheder, bortset fra det der følger af Aftalen.
- 6.5 Uanset det i 6.4 anførte er Køber bekendt med, at der tidligere var placeret en mobilmast på de nu nedrevne hospitalsbygninger placeret på Ejendommen, og at Køber efter påkrav fra Sælger vil være forpligtet til for egen regning at opstille en ny mobilmast efter Sælgers nærmere anvisninger.

7. GRUNDEJERFORENING

- 7.1 I forbindelse med udviklingen og udbygningen af PH Park opretter Sælger en grundejerforening kaldet Grundejerforeningen PH Park, der skal stå for renholdelse, vedligeholdelse og om nødvendigt fornyelse af fællesarealer, fællesanlæg og fællesinstallationer i PH Park.
- 7.2 Alle, der ejer ejendommene indenfor grundejerforeningens område, er forpligtet til at være medlem af foreningen. Såfremt en ejendom opdeles i ejerlejligheder eller overdrages til en andelsboligforening overgår medlemskabet af grundejerforeningen til ejerlejlighedsforeningen eller andelsboligforeningen, og ejendommen betragtes i forhold til grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening eller andelsboligforening. Anvendes en ejendom til boligudlejning, er ejendommens ejer (og ikke de enkelte lejere) medlem af grundejerforeningen.
- 7.3 Medlemmerne er forpligtet til at betale et af grundejerforeningen fastsat bidrag, der skal dække foreningens udgifter. Foreningen skal, bortset fra eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride grundejerforeningens udgifter.
- 7.4 Køber er således forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen PH Park. Foreningen oprettes af Sælger, på et af Sælger valgt tidspunkt. Pligt til medlemskab indtræder først, når foreningen er stiftet.
- 7.5 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom med prioritet forud for al pantegæld.

8. JORDFORURENING

- 8.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen ladet udføre en indledende jordforureningsundersøgelse på Ejendommen. Køber har modtaget kopi af undersøgelsesrapporten forud for underskrift af nærværende Aftale.
- 8.2 Såfremt Køber efter indgåelsen af Aftalen konstaterer uforudset jordforurening, der væsentligt overstiger, hvad Køber vidste eller burde vide, og såfremt jordforureningen hindrer den aftalte anvendelse af Ejendommen, fordeles omkostningerne til afhjælpning mellem Køber og Sælger, jf. nærmere nedenfor. I givet fald skal Køber udarbejde en detaljeret og begrundet redegørelse for de forventede ekstra omkostninger til de nødvendige afhjælpningsarbejder, således at Ejendommen kan anvendes til det aftalte formål.



- 8.3 Ved ekstra omkostninger forstås Købers omkostninger til eksterne rådgivere, entreprenører og leverandører hidrørende fra afhjælpningen af den uforudsete jordforurening, og som er nødvendige for den aftalte anvendelse af Ejendommen (herefter "Ekstra Omkostninger"). Købers interne personaleomkostninger, finansieringsomkostninger mv. betragtes ikke som Ekstra Omkostninger i denne sammenhæng. Der foretages alene afhjælpning af den uforudsete forurening i et sådant omfang, at Ejendommen kan anvendes som aftalt. Der foretages således ikke en fuldstændig afhjælpning.
- 8.4 I forbindelse med afhjælpningen godtgør Sælger halvdelen af Ekstra Omkostningerne, der overstiger kr. 1.000.000 ekskl. moms, på nedenstående vilkår.
- 8.5 Såfremt Køber konstaterer uforudset jordforurening på Ejendommen,
- 8.5.1 som ikke fremgår af det materiale, som Køber har modtaget i forbindelse med indgåelsen af Aftalen, eller som Køber ikke i øvrigt havde eller burde have haft kendskab til, og
 - 8.5.2 som har væsentlig negativ betydning for den aftalte anvendelse af Ejendommen, og
 - 8.5.3 hvor Ekstra Omkostningerne overstiger det i punkt 8.4 anførte beløb,
- skal Køber udarbejde en detaljeret og begrundet redegørelse for den uforudsete jordforurening og med en angivelse af, hvorfor Køber ikke kunne eller burde have kunnet tage de pågældende forhold i betragtning ved indgåelse af Aftalen. Redegørelsen skal endvidere indeholde en detaljeret opgørelse af Ekstra Omkostningerne. Redegørelsen skal udarbejdes af et anerkendt ingeniørfirma og skal indeholde et kvalificeret skøn over omkostningerne forbundet med den nødvendige afhjælpning. Omkostningerne skal opgøres som specificerede beløb og ikke som beløbsspænd.
- 8.6 Køber skal straks orientere Sælger, når de uforudsete forhold konstateres. Sælger er i så fald berettiget til at foreslå afhjælpningsforanstaltninger, der kan begrænse omfanget af Ekstra Omkostninger mest muligt. Køber er imidlertid ikke forpligtet til at tåle afhjælpningsforanstaltninger, som medfører ikke-uvæsentlig indskrænkning i anvendelsen af Ejendommen.
- 8.7 Såfremt Køber indleder forhandlinger med myndigheder eller andre tredjemænd om håndteringen af en uforudset jordforurening, skal Køber på forhånd orientere Sælger herom. Sælger er berettiget til at deltage i disse forhandlinger.
- 8.8 Sælger er berettiget til at kræve Aftalen genforhandlet, såfremt de forventede Ekstra Omkostninger overstiger 10 % af Købesummen. Parterne er derfor enige om, at eventuelt uforudsete forhold og omfanget af eventuelle Ekstra Omkostninger skal afklares inden for 3 måneder. Såfremt Sælger i medfør af denne bestemmelse vælger at kræve Aftalen genforhandlet, er Sælger forpligtet til at frigive den del af garantien i punkt 14.3.1, som overstiger den genforhandlede Købesum. Hvis Køber har betalt Købesummen kontant, er Sælger forpligtet til at tilbagebetale differencen til den nye genforhandlede Købesum uden tillæg af renter.
- 8.9 Sælger er berettiget til at træde tilbage fra Aftalen, såfremt de forventede Ekstra Omkostninger overstiger 15 % af Købesummen. Parterne er derfor enige om, at eventuelt uforudsete forhold og omfanget af eventuelle Ekstra Omkostninger skal afklares inden for 3 måneder. Såfremt Sælger i medfør af denne bestemmelse vælger at træde tilbage fra Aftalen, skal Sælger godtgøre Køber de dokumenterede eksterne omkostninger, som Køber med rimelighed har afholdt i tillid til opfyldelsen af Aftalen, og Køber skal samtidig udlevere alle oplysninger om forholdene på Ejendommen til Sælger.



Endvidere er Sælger forpligtet til at frigive den i punkt 14.3.1 nævnte garanti for Købesummens betaling. Hvis Køber har betalt Købesummen kontant, er Sælger forpligtet til at tilbagebetale Købesummen uden tillæg af renter.

- 8.10 Sælgers forpligtelse til at godtgøre Ekstra Omkostninger bortfalder 1 år efter Overtagelsesdagen, med mindre Køber inden denne frist skriftligt har fremsat krav herom overfor Sælger.

9. JORDBUNDSFORHOLD

- 9.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen gennemført en orienterende geologisk undersøgelse af Ejendommens jordbundsforhold. Køber har forud for underskrift af nærværende aftale modtaget kopi af rapport herom. Køber påtager sig det fulde ansvar for Ejendommens funderings- og jordbundsforhold, således at eventuelle omkostninger til ekstra fundering, dræning eller lignende er Sælger uvedkommende.

10. FORTIDSMINDER

- 10.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen indhentet en arkivarisk undersøgelse af, i hvilket omfang der kan konstateres fortidsminder på Ejendommen. Køber har modtaget kopi af udtalelsen fra Museum Nordsjælland herom. Køber påtager sig den fulde risiko for eventuelle fortidsminder på Ejendommen, således at eventuelle udgifter til arkæologiske undersøgelser på Ejendommen eller forsinkelser af byggeriet som følge heraf er Sælger uvedkommende.

11. BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET

- 11.1 Senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen skal byggeriet være påbegyndt.
- 11.2 Senest 36 måneder efter Overtagelsesdagen skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse, der ikke er hindrende for anvendelse af 100 % af de af Køber erhvervede Byggeretter.
- 11.3 Ovenstående frister udskydes, hvis en forsinkelse af ibrugtagningstilladelse er en følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, fx behov for ekstra oprensning af forurening, der overstiger det som Køber, jf. punkt 8.1, kunne forudse, uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lockout eller hærværk. Endvidere udskydes fristen, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Købers egne forhold.
- 11.4 Hvis fristen i punkt 11.1 ikke er opfyldt senest 2 måneder efter det fastsatte tidspunkt, og/eller hvis fristerne i punkt 11.2 ikke er opfyldt senest 6 måneder efter det fastsatte tidspunkt, kan Sælger vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på markedsvilkår og med respekt af de faktiske forhold, foretagne dispositioner og til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 25 %, således at markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.
- 11.4.1 Vurderingen foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.
- 11.4.2 Ved vurderingen skal der tages hensyn til de priser, som - i tiden op til vurderingen - er opnået ved salg af ejendomme og byggeretter af tilsvarende art



og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.

11.4.3 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen og udarbejdelse af lokalplan, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde Købesummen, der skal tilbagebetales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.

11.5 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. Bilag 9, med prioritet forud for al pantegæld.

12. FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND

12.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf, uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Aftalen med bilag, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger. Forbud mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Køber indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af Aftalen.

12.2 Køber er dog berettiget til at foretage præsalg af ejerlejligheder under forudsætning af, (i) at der ikke udstedes endeligt skøde på ejerlejligheden, (ii) at køber ikke overtager ejerlejligheden, og (iii) at køber ikke opnår dispositionsret over ejerlejligheden, inden der er udstedt en ibrugtagningstilladelse, der ikke er til hinder for at anvende den pågældende del af Ejendommen.

12.3 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. Bilag 9, med prioritet forud for al pantegæld.

13. OVERTAGELSESDAG

13.1 Ejendommen overtages af Køber på overtagelsesdagen, der er den dag, der falder [XX] kalenderdage efter, at samtlige Sælgers betingelser i punkt 21.1 (inkl. underpunkter) er opfyldt eller frafaldet af Sælger, samt Sælgers og Købers betingelse i punkt 21.2 (inkl. underpunkter) er opfyldt eller frafaldet af Sælger og Køber (herefter "Overtagelsesdagen").

13.2 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

14. KØBESUMMEN

14.1 Købesummen for Ejendommen udgør DKK [XXX] ekskl. moms (herefter "Købesummen"). Købesummen tillægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

14.2 Købesummen fremkommer således:

Anvendelse	Etagekvadratmeter	DKK pr. etagekvadratmeter	Pris DKK
------------	-------------------	---------------------------	----------



Bolig	[XXX]	[XXX]	[XXXXX]
Erhverv	[XXX]	[XXX]	[XXXXX]
I alt			_____
Heraf moms			[XXXX]
Købesum inkl. moms			_____
			[XXXX]

14.3 Købesummen berigtiges på følgende måde:

- 14.3.1 Senest 5 kalenderdage efter underskrift af Aftalen stiller Køber en anfordringsgaranti fra et af Sælger godkendt pengeinstitut på 50 % af Købesummen inkl. moms, i alt DKK [XXX]. Garantien vilkår skal på forhånd være godkendt af Sælger. Alternativt er Køber berettiget til at stille anden betryggende sikkerhed, såfremt denne sikkerhed kan godkendes af Sælger. Garantien skal sikre ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Aftalen.
- 14.3.2 Senest 3 hverdage før Overtagelsesdagen udsteder Sælger en sædvanlig moms faktura til Køber for Købesummen.
- 14.3.3 Senest på Overtagelsesdagen betaler Køber Købesummen inkl. moms kontant til Sælger. Når den kontante Købesum er modtaget, frigiver Sælger den i punkt 14.3.1 nævnte garanti. Såfremt betaling først sker efter Overtagelsesdagen, forrentes Købesummen af Køber med 5 % p.a. fra Overtagelsesdagen og til betaling finder sted. Sådanne forretninger medtages på refusionsopgørelsen. Betaling af rente ved for sen betaling af Købesummen hindrer ikke Sælger i at anvende andre misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af for sen betaling af Købesummen.

15. SUPPLERENDE KØBESUM

- 15.1 Køber skal på forhånd indhente Sælgers skriftlige accept af enhver ændring af Anvendelsen eller overskridelse af Byggeretten.
- 15.2 Er der sket en ændret Anvendelse, jf. punkt 4.1, der kan godkendes af Sælger, betaler Køber en supplerende Købesum svarende til den forøgede værdi af Ejendommen med den ændrede anvendelse. I givet fald skal den supplerende købesum beregnes på baggrund af Ejendommens antal etagekvadrater (herefter "em²") multipliceret med prisen for arealerne med anvendelse svarende til den nye anvendelse for Ejendommen på godkendelsestidspunktet baseret på vurderinger af to uafhængige anerkendte ejendomsmæglere udmeldt af Dansk Ejendomsmæglerforening fratrukket den i punkt 14.1 nævnte pris inkl. moms pr. em².
- 15.2.1 *Eksempel: Der er solgt en grund til kontorbyggeri på 5.000 em² til en pris på kr. 1.500 pr. em² inkl. moms. Der godkendes en ændring af Ejendommens anvendelse til tæt lav boligbebyggelse. Baseret på to ejendomsmægleres vurdering af arealerne til brug for tæt lav boligbebyggelse på godkendelsestidspunktet fastlægges prisen til kr. 3.500 inkl. moms pr. em². Den supplerende købesum udgør herefter (5.000 x (3.500 - 1.500)) kr. 10.000.000 inkl. moms.*
- 15.3 Sker der en overskridelse af Byggeretten, der kan godkendes af Sælger, skal Køber betale en supplerende købesum svarende til værdien af de ekstra em². I givet fald skal



den supplerende købesum beregnes på baggrund af forøgelsen af Ejendommens em² multipliceret med prisen for arealerne på godkendelsestidspunktet baseret på vurderinger af to uafhængige anerkendte ejendomsmæglere udmeldt af Dansk Ejendomsmæglerforening fratrukket den i punkt 2.1 nævnte pris inkl. moms pr. em².

15.3.1 Eksempel: Der er solgt en grund til kontorbyggeri på 5.000 em² til en pris på kr. 1.500 pr. em² inkl. moms. Der godkendes en udvidelse af Byggeretten til 7.500 em². Baseret på to ejendomsmægleres vurdering af arealerne til brug for kontorbyggeri på godkendelsestidspunktet fastlægges prisen til kr. 1.600 inkl. moms pr. em². Den supplerende købesum udgør herefter ((7.500 – 5.000) x 1.600) kr. 4.000.000 inkl. moms.

15.4 Undlader Køber at indberette en eventuel overskridelse af Byggeretten, og konstateres dette på et senere tidspunkt, betales en supplerende købesum opgjort i henhold til punkt 15.3, tillagt 25 %.

15.5 Købesummen kan dog ikke reguleres ned som en følge af, at Køber ikke har anvendt 100 % af Byggeretten. I påkommende tilfælde reguleres Købesummen kategori for kategori, som anført i punkt 14.2. Såfremt der eksempelvis er opført en mindre antal etagekvadratmeter i en kategori, kan dette ikke modregnes i en forøgelse i en anden kategori.

15.6 Supplerende købesum iht. punkt 15.2, 15.3 eller 15.4 betales af Køber til Sælger ved påkrav. Supplerende købesum pålægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

15.7 Sælger er berettiget til at lade ovenstående tinglyse på Ejendommen som servitut med Sælger som påtaleberettiget. Servitutteksten er vedhæftet som Bilag 10.

16. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

16.1 Køber overtager ingen gæld uden for Købesummen, udover det, der fremgår af Aftalen.

17. REFUSIONSOPGØRELSE

17.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav, herunder eventuel forrentning, jf. punkt 14.3.3.

17.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil det kalenderår, hvor Ejendommen er selvstændigt ejendomsvurderet og pålignet ejendomsskatter, betaler Køber efter påkrav fra Sælger en forholdsmæssig andel af de samlede ejendomsskatter, der er pålignet Hovedejendommen, hvorfra Ejendommen er udstykket. Fordelingsnøglen er Ejendommens bruttoareal i forhold til Hovedejendommens bruttoareal (før udstykningen af Ejendommen).

18. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING

18.1 Under henvisning til Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping, erklærer Køber, at erhvervelsen af Ejendommen ikke kræver tilladelse i medfør af lovens § 8, idet Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af helårsboliger og publikumsorienterede servicefunktioner.



19. PROCESSEN SAMT FORPLIGTELSEN EFTER KONTRAKTINDGÅELSE

- 19.1 Efter underskrift af denne Aftale skal Køber udarbejde et skitseprojekt for det påtænkte byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købers projekt ("Skitseprojektet"), jf. Bilag 4, udviklingsplanen, jf. Bilag 2, kvalitetsmålene, jf. Bilag 3 og de tekniske specifikationer, jf. Bilag 7.
- 19.2 Skitseprojektet udarbejdes af Købers arkitektrådgiver, men i tæt dialog med Sælger, og Sælgers tekniske rådgiver. Skitseprojektet skal afleveres senest 3 måneder efter underskrift af denne Aftale og skal endvidere opfylde nedenstående krav til formater og detaljeringsgrad:
- Situationsplan af bebyggelsens fodaftryk og disponering af friarealerne i hele storparcellen (1:500)
 - Etageplaner for hver enkelt bygning (1:200)
 - Udvalgt snit og facadeopstalter (1:200)
 - Sol- og skyggediagrammer på forskellige årstider og tidspunkter
 - Visualiseringer med særligt fokus på bebyggelsens indpasning i landskabet
 - En fysisk model af byggeriet, der kan indpasses i Hørsholm Kommunes basismodel
- 19.3 Sælger leverer til brug for Skitseprojektet en kote plan for det omgivne landskab samt information om stier, beplantning mv. på arealet. Køber skal indkalde til koordinerende møder, hvor byggeprojekt og landskab på et detaljeret niveau tilpasses hinanden, så samspillet i hele projektet optimeres.
- 19.4 Sælger vil senest 1 måned efter Bygherrens aflevering af Skitseprojektet meddele, hvorvidt dette kan godkendes eller give en ny tidsfrist for justering af projektet.
- 19.5 Når Skitseprojektet er godkendt, og hvis de øvrige betingelser, jf. punkt 21, er opfyldt vil købsaftalen blive endelig og Ejendommen overdrages til Køber.
- 19.6 Den videre projektering, indlevering af byggeandragende mv. varetages herefter af Køber, idet Hørsholm Kommune i byggesagsbehandlingen tilser, at intentionerne i Skitseprojektet fastholdes.

20. BERIGTIGELSE

- 20.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, Bird & Bird Advokatpartnerselskab, Sundkrogsgade 21, 2100 København Ø, der udfærdiger digitalt skøde, refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet og de i punkt 6 omtalte servitutter.
- 20.2 Den berigtigende advokat er forpligtet til at fremsende udkast til digitalt skøde (prøvetinglysnings svar) til Købers og Sælgers godkendelse senest på Overtagelsesdagen. Køber er forpligtet til at underskrive det digitale skøde uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt. Når Parterne har underskrevet det digitale skøde og når Køber har indbetalt tinglysningsafgiften for skøde og servitutter, er den berigtigende advokat berettiget og forpligtet til at anmelde skødet til tinglysning.



- 20.3 Skødedokumentet er alene at betragte som et tingslysnings- og afgiftsdokument, og Parterne er enige om, at Aftalen i tilfælde af uoverensstemmelser mellem skødedokumentet og Aftalen, skal have forrang.
- 20.4 Tingslysningsafgift for tingslysning af skøde og servitutter betales af Køber. Hver part afholder omkostninger til egne rådgivere.

21. BETINGELSER FOR OVERDRAGELSEN AF EJENDOMMEN

21.1 Aftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:

- 21.1.1 At Hørsholm Kommunalbestyrelse godkender Aftalen senest den [DATO].
- 21.1.2 At Køber stiller garanti i overensstemmelse med punkt 14.3.1.
- 21.1.3 At den kontante Købesum betales rettidigt, jf. punkt 14.3.3.
- 21.1.4 At der sker udstykning af Ejendommen senest den [DATO].
- 21.1.5 At Køber senest 6 måneder efter underskrift af denne Aftale indleverer et Skitseprojekt, som kan godkendes af Sælger.

Hvis betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger på de i betingelserne anførte tidspunkter, kan Sælger træde tilbage fra Aftalen, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. Meddelelse herom skal afgives straks.

21.2 Aftalen er fra såvel Købers som Sælgers side betinget af følgende:

- 21.2.1 At der senest [DATO] foreligger en endelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør realisering af Købers Projekt på Ejendommen, og hvor 4-ugers klagefristen efter Planloven er udløbet.
- 21.3 Hvis betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet af Parterne på det i betingelsen anførte tidspunkt, kan Parterne hver for sig træde tilbage fra Aftalen, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. Meddelelse herom skal afgives straks.
- 21.4 Såfremt Sælger påberåber sig manglende opfyldelse af betingelserne i punkt 21.1 eller punkt 21.2, eller såfremt Aftalen bortfalder af andre årsager, skal alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen og udarbejdelse af lokalplan overdrages til Sælger, og Sælger skal være berettiget til at anvende materialet til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere.

22. OVERDRAGELSE AF AFTALEN

22.1 Ingen af Parterne er berettiget til at overdrage rettigheder eller forpligtelser i henhold til Aftalen uden forudgående skriftligt samtykke fra den anden Part.



23. GENERELT

- 23.1 Aftalen indeholder Parternes fuldstændige aftale om Købers erhvervelse af Ejendommen.
- 23.2 Alle bilag vedlagt Aftalen udgør en integreret del heraf. Ingen ændringer til Aftalen og bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.
- 23.3 Aftalen er resultatet af Parternes forhandlinger, og den kan ikke fortolkes til skade for en Part som følge af, at den pågældende Part har udarbejdet en eller flere af Aftalens bestemmelser.
- 23.4 Hvis en bestemmelse i Aftalen af en ret eller andet kompetent organ måtte blive anset for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion, skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Aftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Aftalen. Parterne er dog enige om at ændre Aftalen, således at intensionerne ved indgåelsen af Aftalen opfyldes bedst muligt.
- 23.5 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Aftalen skal ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden Parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt skal tilbageholdes eller forsinkes.

24. LOVVALG OG TVISTER

- 24.1 Aftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.
- 24.2 Enhver tvist i forbindelse med Aftalen, herunder tvister om Aftalens eksistens eller gyldighed, som ikke kan afgøres mindeligt mellem Parterne senest 30 dage fra den ene Parts modtagelse af meddelelse fra den anden Part med en detaljeret beskrivelse af tvisten, skal afgøres endeligt ved domstolene.
- 24.3 Sag skal i påkommende tilfælde anlægges ved Retten i Helsingør.

25. UNDERSKRIFTER

- 25.1 Denne Aftale er underskrevet i to ligelydende originale eksemplarer, hvoraf hver af Parterne beholder et.

Dato:

Underskrevet på vegne af **Hørsholm Kommune**

af.....

af.....



Dato:
Underskrevet på vegne af **[KØBER]**

af.....

af.....