



**(1) Hørsholm Kommune**

**(2) [KØBER]**

---

**BETINGET KØBSAFTALE**

**vedrørende**

**PH Park, PARCEL 3**

---

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

**Sagsnr.: HORKO.0004**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Overskrift</b>	<b>Side</b>
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 .....	5
9. JORDBUNDSFORHOLD .....	6
10. FORTIDSMINDER.....	7
11. BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET.....	7
12. FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND.....	8
13. OVERTAGELSES DAG .....	8
14. KØBESUMMEN .....	9
15. SUPPLERENDE KØBESUM .....	10
16. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN .....	11
17. REFUSIONSOPGØRELSE .....	11
18. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING .....	11
19. PROCESSEN SAMT FORPLIGTELSEN EFTER KONTRAKTINDGÅELSE .....	11
20. BERIGTIGELSE .....	12
21. BETINGELSER FOR OVERDRAGELSEN AF EJENDOMMEN .....	13
22. OVERDRAGELSE AF KØBSAFTALEN .....	14
23. GENERELT .....	14
24. LOVVALG OG TVISTER .....	14
25. UNDERSKRIFTER.....	15



## **Bilag**

- Bilag 1 Udbudsvilkår inkl. tilbudsskabelon af den 17. oktober 2018.
- Bilag 2 Udviklingsplan for PH Park.
- Bilag 3 Kvalitetsmål.
- Bilag 4 Købers tilbud vedlagt skitseprojekt.
- Bilag 5 Opmålte skel og parceller af den 12. oktober 2018.
- Bilag 6 Tingbogsattest for Hovedejendommen af den 17. oktober 2018.
- Bilag 7a Ledningsoplysninger.
- Bilag 7b Orienterende geo- og miljøteknisk undersøgelse.
- Bilag 7c Trafikanalyse.
- Bilag 7d Støjredegørelse.
- Bilag 7e Udtalelse vedrørende fortidsminder.
- Bilag 8 Servitutredegørelse af den 19. september 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 "Købsaftalen") er indgået den \_\_\_\_\_ 2019 mellem

- (1) Hørsholm Kommune  
Cvr.: 70 96 05 16  
Ådalsparkvej 2  
2970 Hørsholm

(Herefter "Sælger")

- (2) [Part]  
[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 Sælger hospitalejendommen med henblik på udvikling af et nyt byområde, PH Park.
- 1.2 For at opnå en høj bykvalitet og en optimal koordinering mellem landskab og byggeri i PH Park er det valgt at udbyde byggerierne i PH Park i 4 parceller. Sælger har indgået betinget købsaftale vedrørende parcel 2 efter et forudgående udbud. De resterende parceller; parcel 1, 3 og 4, udbydes nu samtidigt men hver for sig således, at en tilbudsgiver kan vælge at byde på én, flere eller alle parceller.
- 1.3 Nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrører udbuddet af parcel 3 ("Ejendommen"), som udgøres af en del af matr.nr. 7a, Usserød By, Hørsholm, beliggende Usserød Kongevej 102, 2970 Hørsholm, ("Hovedejendommen"), jf. pkt. 2.1, og som udbydes i henhold til Købsaftalen og udbudsvilkårene af den 17. oktober 2018, **Bilag 1**.
- 1.4 I forbindelse med udviklingen af PH Park gennemførte Sælger i 2016 et paralleløpdrag for udvikling af PH Park. På baggrund af forslag fra Vandkunsten/COBE, SLA/Dorthe Mandrup/Niras og Snöhätta/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.
- 1.5 Samtidigt har Sælger fastsat en række kvalitetsmål, **Bilag 3**, som skal være med til at sikre, at det kommende byggeri opfylder en række forskellige krav til byggeriets samspil med den omkringliggende by.



- 1.6 Nærværende udbud 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.
- 1.7 Sælger har modtaget tilbud vedlagt skitseprojekt fra en række tilbudsgivere, og har blandt de modtagne og konditionsmæssige projekter valgt Købers projekt, jf. **Bilag 4**, som det vindende projekt. På denne baggrund overdrager Sælger hermed Ejendommen til Køber i overensstemmelse med de vilkår, der er anført i Købsaftalen og i Udbudsvilkårene, jf. Bilag 1.
- 1.8 Købers skitseprojekt, 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 ændringer af ikke-væsentlig karakter af Købers Projekt i forbindelse med detailprojektering og gennemførelsen af projektet.

## 2. EJENDOMMEN

- 2.1 Ejendommens nærmere afgrænsning fremgår af opmåling af skel og parceller af den 12. oktober 2018, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS, **Bilag 5**, og Ejendommen betegnes i Bilag 5 som "parcel 3". Ejendommen overdrages til Køber i ubebygget stand. Sælger afholder alle omkostninger forbundet med udstykning af Ejendommen. Som **Bilag 6** er vedlagt tingbogsattest af den 17. oktober 2018 for Hovedejendommen, hvorfra Ejendommen udstykkes.
- 2.2 Ejendommen omfatter i henhold til Bilag 5 et areal på 4.183 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. 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. Dette gælder dog ikke såfremt afvigelsen er væsentlig.
- 2.3 Uanset det i pkt. 2.2 anførte, er Køber dog ikke forpligtet til at tåle arealafvigelser, som medfører en indskrænkning i Byggeretten, jf. pkt. 3, uden at blive kompenseret herfor. Kompensation beregnes forholdsmæssigt på baggrund af Købesummen pr. etagekvadratmeter Byggeret, jf. nærmere pkt. 14.2.
- 2.4 Sælger har udarbejdet en række tekniske specifikationer for Ejendommen, **Bilag 7a-7e** (herefter "Tekniske Specifikationer"). Køber skal i forbindelse med projektering af Købers Projekt overholde de tekniske anvisninger og krav indeholdt i de Tekniske Specifikationer.
- 2.5 Købers og Sælgers byggemodningsforpligtelser for Ejendommen og byggepladsforhold på og omkring Ejendommen samt Parternes forpligtelser vedrørende forsyningsforhold m.v. fremgår ligeledes af de Tekniske Specifikationer, jf. Bilag 7a-7e.

## 3. BYGGERET

- 3.1 Til Ejendommen er knyttet en samlet byggeret (herefter "Byggeret") på i alt ca. 6.500 etagekvadratmeter. Byggeretten skal anvendes til opførelse af helårsboliger, idet der heraf dog kan anvendes et nærmere aftalt etagekvadratmeter til fællesskabs- og pub-



likumsorienterede servicefunktioner, herunder et fælleshus. 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 dispositionsforslag, jf. pkt. 19.2 og pkt. 21.1.5.

3.2 Byggeretten opgøres i henhold til BR18, § 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 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 pkt. 14.2

3.4 Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen. 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 heraf dog kan anvendes et nærmere aftalt etagekvadratmeter til fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner, herunder et fælleshus, som beskrevet under pkt. 3.1 (herafter "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 pkt. 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, jf. pkt. 21.1.6 og 21.3.2.

## 6. SERVITUTTER MV.

6.1 På Sælgers foranledning har Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS udarbejdet den som **Bilag 8** vedlagte servitutredøgørelse af den 19. september 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. pkt. 11-12. Bilag 9 tilrettes endeligt, når det er klarlagt, hvorvidt Køber erhverver flere parceller end Ejendommen, herunder når fristerne i pkt. 11 er fastlagt endeligt.
  - 6.2.2 Servitut om pligt til medlemskab af Grundejerforeningen PH Park, jf. pkt. 7.
  - 6.2.3 Servitut om supplerende købesum, **Bilag 10**, jf. pkt. 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 (forsyningsselskaber).
- 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 Købsaftalen. Sælger oplyser videre, at der ikke påhviler Ejendommen lejemål og andre brugsrettigheder, bortset fra det der følger af Købsaftalen.
- 6.5 I PH Park har der tidligere været opstillet en mobilmast. Sælger er berettiget til at kræve, at der opstilles en ny mobilmast på Grundejerforeningen PH Parks fællesområder.
- 6.6 Sælger er alternativt berettiget til at kræve, at mobilmasten opstilles på Ejendommen, og Sælger kan således stille krav om, at Købers dispositionsforslag indeholder en integration af en mobilmast.
- 6.7 Omkostningerne til opførelse af mobilmasten iht. pkt. 6.5 og 6.6 sker uden direkte omkostninger for Køber.
- 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 Grundejerforeningen PH Parks medlemsområde omfatter matrikel nr. 6i, 6e, 6g, 6h, 7a, 6bc og 7dæ, Ussherød By, Hørsholm.
- 7.3 Alle, der ejer ejendommene indenfor grundejerforeningens område, er forpligtet til at være medlem af foreningen. Såfremt en ejendom opdeles i ejerlejligheder eller over-



drages 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.

- 7.4 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.
- 7.5 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, og i alle tilfælde først når Købsaftalen er endelig.
- 7.6 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, jf. Bilag 7b.
- 8.2 Såfremt Køber efter indgåelsen af Købsaftalen 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 m.v. 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 Købsaftalen, 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 pkt. 8.4 anførte beløb,

skal Køber udarbejde en detaljeret og begrundet redegørelse for den uforudsete jordforurening med angivelse af, hvorfor Køber ikke kunne eller burde have kunnet tage de pågældende forhold i betragtning ved indgåelse af Købsaftalen. 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 Købsaftalen 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 Købsaftalen genforhandlet, er Sælger forpligtet til at frigive den del af garantien i pkt. 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 Købsaftalen, 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 Købsaftalen, skal Sælger godtgøre Køber de dokumenterede eksterne omkostninger, som Køber med rimelighed har afholdt i tillid til opfyldelsen af Købsaftalen, og Køber skal samtidig udlevere alle oplysninger om forholdene på Ejendommen til Sælger. Endvidere er Sælger forpligtet til at frigive den i pkt. 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, medmindre 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, jf. Bilag 7b. 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, jf. Bilag 7e. 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 3 måneder efter byggetilladelse er udstedt til Køber, skal byggeriet være påbegyndt.

11.2 Senest 24 måneder efter byggetilladelsen er udstedt til Køber, skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse, der ikke er hindrende for anvendelse af 100 % af de byggeretter, som Køber i sin byggetilladelse har fået tilladelse til at opføre.

11.3 Såfremt Køber har købt flere parceller af Sælger end Ejendommen, fastsættes fristerne for byggestart iht. pkt. 11.1 og ibrugtagningstilladelse iht. pkt. 11.2 for den/de øvrige parcel(ler) udover Ejendommen efter forhandling med Sælger således, at Køber har mulighed for, at opføre sine projekter og indhente byggetilladelse på hinanden følgende byggeetaper. En byggeetape udgør fuld udbygning og indhentelse af ibrugtagningstilladelse af én parcel, herunder Ejendommen, i henhold til den byggetilladelse, som Køber har modtaget.

11.4 I sådan fald vil fristen i pkt. 11.1 på 3 måneder kun gælde for byggestart på den første byggeetape, mens fristerne for byggestart på anden og evt. tredje byggeetape fastlægges i samarbejde med Sælger med udgangspunkt i Købers projekter for den/de resterende parcel(ler).

11.5 Tilsvarende gælder ved den fastsatte frist på 24 måneder i henhold til pkt. 11.2, som kun gælder for ibrugtagning af den første byggeetape, mens fristerne for ibrugtagning af den anden og evt. tredje byggeetape fastlægges i samarbejde med Sælger med udgangspunkt i Købers projekter for den/de resterende parcel(ler).

11.6 Frister i henhold til pkt. 11.2 og 11.5 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, usædvanligt vejrlig eller myndighedsbehandling i forbindelse med byggetilladelse på over 30 dage fra andragende er sendt frem. Endvidere udskydes fristen, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Købers egne forhold.

11.7 Hvis frister i henhold til pkt. 11.1 og 11.4 ikke er opfyldt senest 2 måneder efter det/de fastsatte tidspunkter, og/eller hvis frister i henhold til pkt. 11.2 og 11.5 ikke er opfyldt senest 6 måneder efter det/de fastsatte tidspunkter, kan Sælger vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker til-



bageskødning til samme pris (Købesummen), som Køber har erhvervet Ejendommen fra Sælger, jf. pkt. 14 og i øvrigt uden udgifter for Sælger. Sælger kan forlange, at Ejendommen afleveres ryddet og rengjort og uden bygninger, bygningsdele og bygningsanlæg, men i byggemodnet stand.

- 11.8 Køber skal afholde samtlige omkostninger i forbindelse med tilbageskødningen, herunder omkostninger til berigtigende advokat (uanset om denne antages af Sælger eller Køber) og tinglysningsafgift.
- 11.9 Køber er ikke berettiget til kompensation eller godtgørelse eller lignende for de udgifter, som Køber har haft vedrørende Ejendommen, herunder ejendomsskatter og udgifter til finansiering.
- 11.10 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.
- 11.11 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 Købsaftalen med bilag, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger.
- 12.2 Ejeren af Ejendommen kan dog foretage koncerninterne overdragelser mod, at det erhvervende selskab indtræder i Købsaftalen med Sælger og mod, at Køber indestår som selvskyldnerkautionist for det købende selskabs opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen.
- 12.3 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.
- 12.4 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 14 kalenderdage efter, at Sælgers betingelser i pkt. 21.1 – dog med undtagelse af pkt. 21.1.3 og 21.1.7 - er opfyldt eller frafaldet af Sælger og Købers betingelser i pkt. 21.3 -



dog med undtagelse af pkt. 21.3.3. og 21.3.4 - er opfyldt eller frafaldet af Køber (herefter "Overtagelsesdagen").

13.2 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

## 14. KØBESUMMEN

14.1 Købesummen for Ejendommen udgør DKK [XXX] (herefter "Købesummen"). Købesummen tillægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom. Sælger har anmodet SKAT om et bindende svar om, hvorvidt salget af Ejendommen udløser moms. Såfremt SKAT besvarer dette bekræftende, vil Købesummen blive tillagt moms på 25 %.

14.2 Købesummen fremkommer således:

Anvendelse	Etagekvadratmeter	DKK pr. etagekvadratmeter	Pris DKK
Bolig	6.500	[XXX]	[XXXXX]
I alt Købesum			[XXXX]
Evt. moms			[XXXX]
Købesum, evt. inkl. moms			[XXXX]

14.3 Købesummen berigtiges på følgende måde:

14.3.1 Senest 7 kalenderdage efter underskrift af Købsaftalen stiller Køber en anfordringsgaranti fra et af Sælger godkendt pengeinstitut på 50 % af Købesummen inkl. evt. 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 Købsaftalen.

14.3.2 Såfremt Købesummen skal pålægges moms udsteder Sælger senest 3 hverdage før Overtagelsesdagen en sædvanlig moms faktura til Køber for Købesummen, jf. pkt. 14.1.

14.3.3 Senest på Overtagelsesdagen betaler Køber Købesummen inkl. evt. moms kontant til Sælger. Når den kontante Købesum er modtaget, frigiver Sælger den i pkt. 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. pkt. 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 etagekvadratmeter (herefter "em<sup>2</sup>") 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 pkt. 14.1 nævnte pris, evt. med tillæg af moms, pr. em<sup>2</sup>.
- 15.2.1 *Eksempel: Der er solgt en grund til kontorbyggeri på 5.000 em<sup>2</sup> til en pris på kr. 1.500 pr. em<sup>2</sup> med tillæg af evt. 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, evt. med tillæg af moms, pr. em<sup>2</sup>. Den supplerende købesum udgør herefter (5.000 x (3.500 - 1.500)) kr. 10.000.000 med tillæg af evt. 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 em<sup>2</sup>. I givet fald skal den supplerende købesum beregnes på baggrund af forøgelsen af Ejendommens em<sup>2</sup> multipliceret med prisen for arealerne på godkendelsestidspunktet baseret på vurderinger af to uafhængige anerkendte ejendomsmæglere udmeldt af Dansk Ejendomsmæglerforening fratrukket den i pkt. 14.1 nævnte pris, evt. med tillæg af moms, pr. em<sup>2</sup>.
- 15.3.1 *Eksempel: Der er solgt en grund til kontorbyggeri på 5.000 em<sup>2</sup> til en pris på kr. 1.500 pr. em<sup>2</sup> med tillæg af evt. moms. Der godkendes en udvidelse af Byggeretten til 7.500 em<sup>2</sup>. Baseret på to ejendomsmægleres vurdering af arealerne til brug for kontorbyggeri på godkendelsestidspunktet fastlægges prisen til kr. 1.600 evt. med tillæg af moms, pr. em<sup>2</sup>. Den supplerende købesum udgør herefter ((7.500 - 5.000) x 1.600) kr. 4.000.000 med tillæg af evt. 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 pkt. 15.3, tillagt 25 %.
- 15.5 Købesummen kan dog ikke reguleres ned som en følge af, at Køber ikke har anvendt 100 % af Byggeretten.
- 15.6 Supplerende købesum iht. pkt. 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.



15.8 Såfremt Købers byggetilladelse indeholder tilladelse til mindre end 1,5 parkeringspladser pr. bolig, skal Købesummen reguleres efter nærmere forhandling med Sælger.

## **16. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN**

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

## **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. pkt. 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 Senest 14 hverdage efter Hørsholm Kommunalbestyrelses godkendelse af denne Købsaftale, jf. pkt. 21.1.1 skal Købsaftalen være underskrevet af Køber og Sælger. Køber underskriver Købsaftalen først, hvorefter Sælger underskriver Købsaftalen.

19.2 Efter underskrift af denne Købsaftale skal Køber udarbejde et dispositionsforslag ("Dispositionsforslaget"), for det påtænkte byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med Købers Projekt jf. Bilag 4, udviklingsplanen, jf. Bilag 2, kvalitetsmålene, jf. Bilag 3 og de Tekniske Specifikationer, jf. Bilag 7a-7e.

19.3 Dispositionsforslaget udarbejdes af Købers arkitekturrådgiver, men i tæt dialog med Sælger, og Sælgers tekniske rådgiver. Dispositionsforslaget skal afleveres senest 6 måneder efter underskrift af Købsaftalen og skal endvidere opfylde nedenstående krav til formater og detaljeringsgrad:

- Situationsplan af bebyggelsens fodaftryk og disponering af friarealerne i hele storparcellen (1:500) – evt. revision og tilpasning af materiale fra skitseprojekt
- Etageplaner for hver enkelt bygning (1:200)
- Plan, snit og facadeopstalter (1:200) – evt. revision og tilpasning af materiale fra skitseprojekt



- Redegørelse over arealer og bebyggelsesprocent
- Sol- og skyggediagrammer på forskellige årstider og tidspunkter
- Tidsplan for projektering og udførelse
- Visualiseringer med særligt fokus på bebyggelsens indpasning i landskabet – evt. revision og tilpasning af materiale fra skitseprojekt
- En fysisk model af byggeriet, der kan indpasses i Hørsholm Kommunes basismodel

19.4 Sælger leverer til brug for Dispositionsforslaget en koteplan 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.

19.5 Når Dispositionsforslaget og de øvrige betingelser i pkt. 21 – dog med undtagelse af pkt. 21.1.3, 21.1.7, 21.3.3 og 21.3.4 - er opfyldt, vil Overtagelsesdagen indtræde 14 kalenderdage herefter, jf. pkt. 13.1.

19.6 Den videre projektering, indlevering af byggeandragende mv. varetages herefter af Køber, idet Hørsholm Kommune i byggesagsbehandlingen tilser, at intentionerne i Dispositionsforslaget fastholdes. Køber er forpligtet til at ansøge om byggetilladelse på grundlag af det Dispositionsforslag, som Sælger har godkendt.

## **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 pkt. 6 omtalte servitutter.

20.2 Den berigtigende advokat er forpligtet til at fremsende udkast til digitalt skøde (prøvetinglysnings svar) til Parternes godkendelse senest 5 hverdage før Overtagelsesdagen.

20.3 Parterne er forpligtet til at underskrive det digitale skøde senest 1 hverdag før Overtagelsesdagen.

20.4 Den berigtigende advokat er berettiget og forpligtet til at anmelde skødet til tinglysning når Købesummen er betalt, og tinglysningsafgift for tinglysning af skøde og servitutter er betalt.

20.5 Skødedokumentet er alene at betragte som et tinglysnings- og afgiftsdokument, og Parterne er enige om, at Købsaftalen i tilfælde af uoverensstemmelser mellem skødedokumentet og Købsaftalen, skal have forrang.

20.6 Tinglysningsafgift for tinglysning af skøde og servitutter betales af Køber. Hver Part afholder omkostninger til egne rådgivere.



## **21. BETINGELSER FOR OVERDRAGELSEN AF EJENDOMMEN**

- 21.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- 21.1.1 At Hørsholm Kommunalbestyrelse godkender Købsaftalen senest den 1. maj 2019.
  - 21.1.2 At Køber stiller garanti i overensstemmelse med pkt. 14.3.1.
  - 21.1.3 At Købesummen betales i overensstemmelse med pkt. 14.3.3.
  - 21.1.4 At der er sket udstykning af Ejendommen, herunder at Geodatastyrelsen har godkendt udstykningen, og at Ejendommen har fået eget matrikelnummer, senest den 1. april 2020.
  - 21.1.5 At Køber senest 6 måneder efter underskrift af Købsaftalen indleverer Dispositionsforslaget, som kan godkendes af Sælger, jf. pkt. 19.2.
  - 21.1.6 At der tidligst den 1. august 2019 og senest den 1. april 2020 foreligger en endelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør realisering af Købers Projekt på Ejendommen, og hvor 4-ugers klagefristen efter planloven er udløbet.
  - 21.1.7 At Køber inden 6 måneder efter opfyldelsen af pkt. 21.1.6 har indgivet fuldt oplyst ansøgning om byggetilladelse med udgangspunkt i det af Sælger godkendte dispositionsforslag, jf. pkt. 19.2 og pkt. 21.1.5.
- 21.2 Hvis betingelserne ovenfor i pkt. 21.1 ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger på de i betingelserne anførte tidspunkter, kan Sælger træde tilbage fra Købsaftalen, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. Meddelelse herom skal afgives straks.
- 21.3 Aftalen er fra Købers side betinget af følgende:
- 21.3.1 At der er sket udstykning af Ejendommen, herunder at Geodatastyrelsen har godkendt udstykningen, og at Ejendommen har fået eget matrikelnummer, senest den 1. april 2020.
  - 21.3.2 At der senest 1. april 2020 foreligger en endelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør realisering af Købers Projekt på Ejendommen, og hvor 4-ugers klagefristen efter planloven er udløbet.
  - 21.3.3 At der udstedes byggetilladelse til Køber senest 5 måneder efter indgivelsen af fuldt oplyst ansøgning om byggetilladelse, jf. pkt. 21.1.7.
  - 21.3.4 At Køber får anmærkningsfrit skøde på Ejendommen.
- 21.4 Hvis betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet af Parterne på det i betingelsen anførte tidspunkt, kan Parterne hver for sig træde tilbage fra Købsaftalen, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. Meddelelse herom skal afgives straks.





21.5 Såfremt Sælger påberåber sig manglende opfyldelse af betingelserne i pkt. 21.1, Køber påberåber sig manglende opfyldelse af betingelserne i pkt. 21.3, eller såfremt Købsaftalen 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 form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere.

21.6 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 KØBSAFTALEN**

22.1 Ingen af Parterne er berettiget til at overdrage rettigheder eller forpligtelser i henhold til Købsaftalen uden forudgående skriftligt samtykke fra den anden Part, jf. dog pkt. 12.1-12.3.

## **23. GENERELT**

23.1 Købsaftalen indeholder Parternes fuldstændige aftale om Købers erhvervelse af Ejendommen.

23.2 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf. Ingen ændringer til Købsaftalen og bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.

23.3 Købsaftalen 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 Købsaftalens bestemmelser.

23.4 Hvis en bestemmelse i Købsaftalen 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 Købsaftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen. Parterne er dog enige om at ændre Købsaftalen, således at intensionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.

23.5 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen 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 Købsaftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.

24.2 Enhver tvist i forbindelse med Købsaftalen, herunder tvister om Købsaftalens 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    Købsaftalen 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.....