

17.11.2017, ver. 9

BETINGET KØBSAFTALE

"delegeret bygherremodel"

Sagsnr.: 13051-09

Plejecenteret Albertshøj Etape 3

Betinget købsaftale

TKD Projekt A/S
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg
CVR: 18260476
(i det følgende kaldet "Sælger")

og

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé
2620 Albertslund
CVR.: 66137112
(i det følgende kaldet "AK")

hver for sig benævnt "Part" og sammen benævnt "Parterne",

har dags dato indgået nærværende betingede købsaftale (i det følgende kaldet "Aftalen") om overdragelse af en nøglefærdig ejerlejlighed (i det følgende benævnt "Ejerlejlighed 1") beliggende i en eksisterende ejendom, Vognporten 10, 2620 Albertslund, matr.nr. 5dt Vridsløselille By, Herstedvester, (i det følgende benævnt "Ejendommen").

1. Indhold

1	Baggrund	4
2	Sælger som delegeret bygherre	4
3	Ejendommen	6
4	Overdragelsens genstand	6
5	Overtagelse af Ejerlejlighed 1	6
6	Mageskifte	7
7	Brugsret	7
8	Afl levering af nøglefærdigt byggeri	7
9	Byggeprojektet	7
10	Anskaffelsessum	9
11	Garanti/sikkerhedsstillelse	10
12	Betaling	10
13	Jordforurening og miljøforhold	11
14	Ejendomsværdi og ejendomsskat	11
15	Byrder, servitutter og tredjemandsrettigheder	11
16	Ejerforening	12
17	Refusionsopgørelse	12
18	Gæld uden for købesummen	12
19	Tidsplan	12
20	Betingelser for den endelige aftale	13
21	Handelsomkostninger	14
22	Berigtigelse af ejendomshandlen	14
23	AK's ophævelse ved Sælgers væsentlige misligholdelse	14
24	Lovvalg og værneting	15
25	Bilag	15
26	Underskrifter	16

1 Baggrund

- 1.1 I forbindelse med udviklingen af Albertslund Centrum, herunder etableringen af plejecentret "Albertshøj", skal der ske en udvidelse af det allerede opførte plejecenter, med en etape 3. Sælger ejer den til plejecenteret tilstødende grund, hvorpå udvidelsen kan ske i naturlig forlængelse af det eksisterende plejecenter. Med nærværende Aftale indgår AK og Sælger i et bygherrefællesskab om udvidelse af "Albertshøj" med en etape 3.
- 1.2 Sælger beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom i Danmark, Sverige og Polen med fokus på shoppingcentre, multifunktionelle centre, retailparker og kontor- og domicilejendomme samt boliger. Sælger har ikke tinglyst adkomst til Ejendommen og Albertslund Centrum ApS er således tinglyst adkomsthaver til Ejendommen. Sælger arbejder på nuværende tidspunkt på udviklingen af Ejendommen, og indestår for, at Sælger ved endelig indgåelsen af nærværende Aftale er rette adkomsthaver til Ejendommen, således der kan ske overdragelse af Ejerlejlighed 1 til AK.
- 1.3 Nærværende Aftale er indgået med Sælger uden særskilt udbud med henvisning til "den delegerede bygherremodel", jf. udbudsstrategien som beskrevet i **Bilag 1**. Aftalen er nærmere begrundet i, at Sælger vil overtage Ejendommen og der således ikke er andre end Sælger, som kan tilbyde etableringen etape 3 af de kommunale almene ældreboliger i og i tilknytning til det eksisterende plejecenter "Albertshøj", da denne udvidelse kun kan se på Sælgers grund.
- 1.4 Idet Byggeprojektet realiseres af Sælger som delegeret bygherre, jf. "den delegerede bygherremodel", påtager Sælger sig – på vegne af AK – at varetage samtlige AK's forpligtigelser i medfør af gældende lovgivning, herunder udbudspligten. Sælger varetager således den sædvanlige bygherrolle for AK, hvilken også omfatter sædvanlige bygherresici. Sælger er indforstået med, at det alene er Sælger som må varetage den udbudspligt som påhviler AK og som efter denne Aftale varetages på vegne af AK.
- 1.5 Det er mellem Parterne aftalt, at der på Ejendommen skal opføres såvel privat erhverv som kommunale almene ældreboliger og kommunale servicefunktioner som led i det samlede projekt (i det følgende benævnt "Projektet"). Der skal opføres i alt 51 kommunale almene ældreboliger med dertil knyttede servicearealer (i det følgende samlet benævnt "Byggeprojektet"), heraf 36 boliger særligt indrettes til demente. Disse ældreboliger og servicearealer vil være beliggende i Ejerlejlighed 1.
- 1.6 AK erhverver herefter Ejerlejlighed 1 i Ejendommen, hvorpå sker opførelse af de førnævnte kommunale almene ældreboliger.
- 1.7 Nærværende Aftale fastsætter i det følgende vilkår og betingelser for såvel overdragelse af Ejerlejlighed 1, som aflevering af nøglefærdigt og ibrugtagningsklart Byggeprojekt, jf. **Bilag 2**, det **illustrerede byggeprogram** og for samarbejdet med Sælger om realiseringen af Byggeprojektet.

2 Sælger som delegeret bygherre

Hovedvilkår

Idet Byggeprojektet opføres efter den delegerede bygherremodel og er en del af det samlede Projekt på Ejendommen, er Parterne enige om, at følgende hovedvilkår og forudsætninger er nødvendige for realiseringen af det samlede Projekt.

- 2.1 Sælger varetager som delegeret bygherre på AK's vegne håndteringen af udbudspligten under iagttagelse af gældende udbudslov og tilbudslovens afsnit 1. Udbudspligten omfatter Projektet, således at den samlede byggesag udbydes. **Udbuddet tilrettelægges og gennemføres i samarbejdet med Sælger, som har indgået særskilt aftale med Kuben Management A/S, CVR nr. 28693036, om juridisk kvalitetssikring.** Parterne skal være enige om det samlede udbudsgrundlag, udbudsbetingelserne og grundlaget for evaluering af tilbud fra tilbudsgiverne, herunder tildelingsbeslutningen, jf. udbudsstrategien i bilag 1.
- 2.2 Det er Sælger der indgår aftaler med de valgte tilbudsgivere efter de gennemførte udbud og det er herved alene Sælger, og ikke AK, der er aftalepart i entreprise- og rådgiveraftalerne.
- 2.3 Samarbejdet mellem Sælger og AK om den nærmere udformning af Byggeprojektet skal ske i overensstemmelse med reglerne om alment byggeri, idet Byggeprojektet og købet af Ejerlejlighed 1 er underlagt en række ramme- og støttemæssige betingelser i medfør af gældende ret, herunder almen- og udbudslovgivningen. Disse omfatter bl.a. maksimale rammebeløb pr. m² støtteberettiget etageareal. Det er et krav, at Sælger overholder disse betingelser for alment byggeri.
- 2.4 Parterne er i øvrigt enige om følgende:
- i. Indgåelse af nærværende Aftale skal ske forud for påbegyndelse af Projektet. Aftalen indeholder en samlet betinget Aftale om AK's køb af Ejerlejlighed 1 og Sælgers opførelse af nøglefærdigt byggeri (Byggeprojektet) på sædvanlige totalentreprisevilkår, jf. udkast til totalentreprisekontrakt, **Bilag 3**.
 - ii. Sælger forpligter sig herved, til at levere et nøglefærdigt byggeri, som opfylder gældende krav for opførelse af kommunale almene ældreboliger. Projektmateriale til Byggeprojektet udarbejdes i fællesskab af Sælger og AK. AK etablerer i den forbindelse et udvidet bygherretilsyn, som skal følge Byggeprojektet i både projekterings- og udførelsesfasen.
 - iii. Totalentreprisekontrakten mellem Parterne for etablering af Byggeprojektet indgås senest, når der foreligger skriftligt tilsagn om byggetilladelse på baggrund af beskrivelsen af Byggeprojektet, jf. bilag 2.
 - iv. Byggeprojektet forudsætter, at AK er endeligt tinglyst adkomsthaver til Ejerlejlighed 1 forud for Byggeprojektets påbegyndelse, jf. Støttebekendtgørelsens § 22. Ejendommen opdeles derfor ved landinspektør i ejerlejligheder på projektstadiet, således at der foretages en ejerlejlighedsopdeling i henholdsvis privat erhverv samt kommunale almene ældreboliger/servicearealer. Sælger vil herefter have adkomst til det private erhverv, der udgør de øvrige ejerlejligheder.
 - v. Sælger skal sikre, at der sker behørig adskillelse af projektøkonomien for så vidt angår Ejerlejlighed 1 og de øvrige ejerlejligheder i Ejendommen, således at AK ikke kan pålægges at afholde nogen omkostning, der ikke vedrører Ejerlejlighed 1.
 - vi. Fællesarbejder, som vedrører flere ejerlejligheder i Ejendommen, fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder i Ejendommen i overensstemmelse med den mellem Parterne aftalte fordelingsnøgle, pt. fastsat ud fra de respektive ejerlejligheders individuelle bruttoetageareal, for Ejerlejlighed 1: 3960 m². Heraf 3.335 m² boligareal og 626 m² serviceareal. Hertil kommer 140 m² teknikareal. Uanset om der er en sammenhæng mellem arbejder vedrørende de respektive ejerlejligheder, skal Sælger i videst muligt omfang sikre, at AK's rettigheder og forpligtigelser kontraktuelt er adskilt fra alle Sælgers kontraktuelle rettigheder og forpligtigelser.
 - vii. Herudover skal der forinden indgåelsen af nærværende Aftale, indrykkes en profylaksebekendtgørelse, og processen herfor skal iagttages, herunder den obligatoriske 10 kalender-dages stand still-periode, jf. § 4 i Lov om håndhævelse af

udbudsreglerne. AK's bygherrerådgiver, Kuben Management A/S, varetager denne opgave.

3 Ejendommen

- 3.1 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 2.483 m². Ejendommen er beliggende i byzone i Albertslund Kommune.

4 Overdragelsens genstand

- 4.1 Tinglyst adkomsthaver til den samlede Ejendom er Albertslund Centrum ApS, CVR nr. 34455376, med hvem Sælger har indgået endelig og bindende utinglyst købsaftale om Ejendommen med. Sælger er således ejer af Ejendommen og de tilhørende byggeretter til opførelse af ca. 3.960 m² bruttoetageareal.

Overdragelsen til AK omfatter:

- i) Ejerlejlighed 1, jf. **Bilag 4** (ejerlejlighedskort og den forventede opdeling til Ejerlejlighed 1 i Ejendommen).
 - ii) Byggeretter.
 - iii) Nøglefærdigt og ibrugtagningsklart Byggeprojekt, jf. bilag 2, illustreret byggeprogram af [dato].
- 4.2 Ejerlejlighed 1 afleveres til AK som nøglefærdigt og ibrugtagningsklart byggeri med et samlet etageareal af i alt 3.960 m² bruttoetageareal, heraf 3.335 m² boligareal og 626 m² serviceareal **beregnet efter BR 15, jf. Støttebekendtgørelsens § 17**. Hertil kommer 140 m² teknikareal. Det endelige areal af Ejerlejlighed 1 afhænger af den endelige byggetilladelse og støtteberettigede etagemeter.
- 4.3 Ejerlejlighed 1 vil ved aflevering bestå af 36 boliger, der forventes at have en størrelse på ca. 65 m² og 15 kommunale almene ældreboliger i tårnet á ca. 66 m². Boligerne kan variere i størrelse, dog således at arealgrænserne i Støttebekendtgørelsens kapitel 5 i det hele iagttages. Boligerne udføres i henhold til byggeprogram af [dato].
- 4.4 Forhold vedrørende parkering, renovation m.v. klarlægges i Byggeprojektet, således at der etableres det lovpligtige antal p-pladser og friareal [placering].

5 Overtagelse af Ejerlejlighed 1

- 5.1 Ejerlejlighed 1 overtages af AK den 1. kalenderdag i den måned, der følger efter ansøgningsskema B-tilsagn fra AK (i det følgende kaldet "Overtagelsesdagen"). Parterne forventer dette sker senest [dato].

- 5.2 Sælger indestår for, at der ikke tinglyses pant eller servitutter på Ejerlejlighed 1 forud for Overtagelsesdagen. Ejerlejlighed 1 overdrages således ubehæftet til AK. AK er berettiget til at modregne eventuelt tinglyst pant i købesummen.

6 Mageskifte

Det er mellem Parterne aftalt, at der efter indgåelsen af nærværende Aftale udarbejdes en allonge til nærværende Aftale, hvori det skal fremgå at AK overtager det areal, som på **Bilag 5** er markeret som "del 1" fra Sælger og at Sælger samtidig overtager det areal som er benævnt "del 2".

Parterne er enige om, at hver Part afholder halvdelen af de samlede omkostningerne forbundet med gennemførelsen og berigtigelsen af mageskiftet, hvilket blandt andet indeholder udgifter til matrikulær berigtigelse, landinspektør, tinglysningsafgift og tinglysning mv. Arbejdet forestås af Kuben Management og vil blive foretaget efter nærmere aftale mellem Parterne.

Det er ligeledes aftalt mellem parterne, at Sælger forestår etablering af belægning mv på "del 1", jf. økonomioversigten i bilag 8.

7 Brugsret

Det er mellem Parterne aftalt, at AK indrømmes en vederlagsfri tidsbegrænset eksklusiv brugsret til renovationsrum som skraveret i **Bilag 6** samt ret til færdsel via adgangsvej til renovationsrummet. Brugsretten udarbejdes efter underskrift af nærværende Aftale og tinglyses herefter servitutstiftende med AK som påtaleberettiget. AK afholder omkostningerne til udarbejdelse af deklarationen samt tinglysningen heraf.

8 Aflevering af nøglefærdigt byggeri

- 8.1 Byggeprojektet afleveres nøglefærdigt, mangelfrit og ibrugtagningsklart på den aftalte afleveringsdag, jf. tidsplan skriftligt godkendt af Parterne, jf. totalentreprisekontrakten, bilag 3.
- 8.2 Sælger forestår alt arbejde, og afholder alle omkostninger, som er nødvendige for at opnå ibrugtagningstilladelse og eventuelle andre tilladelser, for at det nøglefærdige byggeri kan overtages af AK som aftalt og på den aftalte afleveringsdag i henhold til tidsplan skriftligt godkendt af Parterne.
- 8.3 AK er berettiget til dagbod som anført i totalentreprisekontrakten, jf. bilag 3.

9 Byggeprojektet

- 9.1 Det er en forudsætning for Byggeprojektets gennemførelse, at opførelsen sker i overensstemmelse med Almen- og Udbudsloven, idet AK, som kommunal ordregiver i medfør af disse, er underlagt en række ramme- og støttemæssige betingelser, herunder kravene i Støttebekendtgørelsens §§ 1, 10, 22 og 33.

- 9.2 Udvidelsen af "Albertshøj" med etape 3 er reguleret af Almenboliglovens bestemmelser og de regelsæt, der i øvrigt gælder for støttet byggeri i almindelighed og ældreboligbyggeri i særdeleshed. Byggeprojektet skal herudover opfylde de ønsker og krav, som AK måtte have til Byggeprojektets omfang, udformning og indretning, herunder modelprogram for demensegnede boliger, jf. bilag 2.
- 9.3 Byggeprojektet skal opføres på sædvanlige ABT 93 vilkår, også for så vidt angår garantistillelse.
- 9.4 Det er en forudsætning for Byggeprojektets gennemførelse, at de tre etager med kommunale almene ældreboliger er i samme koter som niveau 3, 4 og 5 i etape 1 og 2, så der er direkte og niveaufri adgang til Ejerlejlighed 1.
- 9.5 Forhold vedrørende fællesudgifter, servicearealer, parkering, renovation mv. klarlægges mellem de resterende ejerlejligheder og Ejerlejlighed 1 på egen matrikel. Sælger og AK er enige om, at ejerforeningens udgifter skal opdeles i videst muligt omfang mellem henholdsvis de resterende ejerlejligheder og Ejerlejlighed 1, således at AK kan opfylde sin forpligtelse til at have adskilt økonomi i videst muligt omfang.

Byggeprojektets udførelse

- 9.6 Hvis der ikke opnås godkendelse af tilbudspjækt/skema B, er AK berettiget til ikke at indgå en endelig aftale med Sælger om Byggeprojektets gennemførelse.
- 9.7 Som delegeret bygherre skal Sælger administrere og forestå opførelsen af kommunale almene ældreboliger i Ejendommen på totalentreprisevilkår. Sælger vil ikke optræde som udførende entreprenør.
- 9.8 Sælger indgår aftaler med de tilbudsgivere, som ordrene tildeles efter gennemførelse af udbud, herunder entreprenører og tekniske rådgivere, med henblik på opførelse af Projektet.
- 9.9 Sælger forestår og bekoster ved landinspektør, såvel foreløbig som endelig opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder samt alle tinglysningsekspeditioner, således at AK opnår tinglyst adkomst til Ejerlejlighed 1 på projektstadiet, jf. i øvrigt pkt. 2.4, nr. iv).
- 9.10 Der stiftes en ejerforening med de etablerede ejerlejligheder som pligtige medlemmer. Fordelingstal fastsættes nærmere arealafhængig i forhold til endeligt ejerlejlighedsareal og i henhold til ejerlejlighedslovens regler herom. Vedtægter for ejerforeningen vedlægges som **Bilag 7**.
- 9.11 I projektfasen udarbejdes projektmateriale for Ejendommen, herunder byggeprogram og angivelse af referencebyggeri for kvalitet og økonomi, af Sælger til AK's godkendelse. Hverken udbud eller det samlede byggeri på Ejendommen må igangsættes, før der er opnået enighed mellem Parterne om projektmaterialet.

10 Anskaffelsessum

10.1 Den samlede anskaffelsessum for Ejerlejlighed 1 udgøres af:

- 1) grundkøbesum (andel af grund samt byggeretter)
- 2) anlægssummen, dvs. resultatet af udbuddet med tillæg af styringshonorar
- 3) de særlige udgifter til det støttede byggeri, jf. økonomioversigt, **Bilag 8**.

10.2 Grundkøbesummen inkl. moms, er foreløbig og baseret på, at AK erhverver 3.960 m² (ekskl. teknikarealet), opgjort til i alt. kr. 9.506.000. Grundkøbesummen er fastsat på baggrund af en vurdering af Ejendommens værdi inkl. byggeretter ved realiseringen af det forudsatte projekt, jf. økonomioversigt, bilag 8. Grundkøbesummen udgør inkl. moms kr. 9.506.000,00 for Ejerlejlighed 1 og kr. 8.336.000,00 for byggeretter. Der sker forholdsmæssig regulering af grundkøbesummen, når det endelige støtteberettigede etageareal kendes. Tillæg for udviklingsomkostningerne og risici er endeligt aftalt.

10.3 Anlægssummen, hvorved forstås resultatet af det gennemførte udbud af Byggeprojektet inkl. tillæg af styringshonorar til Sælger (inkl. moms), er foreløbigt opgjort til kr. 95.728.000,00 jf. økonomioversigt, bilag 8. Sælgers styringshonorar er fastsat **til 6 procent i lyset af**, at Sælger ikke er udførende entreprenør og med henvisning til praksis ved Voldgiftsnævnet for byggeri og anlæg. Såfremt det indkomne tilbud tillagt Sælgers styringshonorar, ikke kan rummes inden for de budgetterede entrepriseudgifter, jf. skema A, er Sælger forpligtet til uden særskilt vederlag herfor at komme med anvisninger til AK af, hvordan de nødvendige besparelser kan opnås.

10.4 Den samlede budgetterede anskaffelsessum inklusive moms for Ejerlejlighed 1 og nøglefærdigt byggeri udgør herefter foreløbigt:

1. Grundkøbesum, inkl. byggeretter og tillæg til udviklingsomkostninger samt risikoafdækning	kr.	9.506.000
2. Resultatet af gennemført udbud med tillæg af styringshonorar på 6 % til Sælger	kr.	95.728.000
3. Særlige udgifter	kr.	10.305.000
I alt inklusive moms (baseret på i alt 3960 m² bolig og serviceareal)		kr. 115.539.000

10.5 Anskaffelsessummens bestanddele specificeres nærmere i økonomioversigt, bilag 8. Skemaet skal, efter eventuelle tilpasninger som følge af aftalte ændringer i projektmaterialet, danne grundlag for AK's støtteansøgning m.v.

10.5.1 AK indsender Skema B efter Sælgers gennemførelse af udbud, idet det først herefter kan konstateres, om de indkomne tilbud er inden for den aftalte økonomiske ramme. Sælger er bekendt med, at den maksimale anskaffelsessum ikke kan overskrides. Sælger er endvidere bekendt med, at der ikke kan ske nogen form for betalinger til Sælger, før Skema B er godkendt.

10.5.2 Ved kommunale almene ældreboliger udgør rammebeløbet i Albertslund Kommune i 2017 28.420 kr. pr. m², hvortil der kommer energitillæg på 1.150 kr. pr. m², **der varierer alt efter Ejendommens endelige udformning**. Anskaffelsessummens bestanddele, herunder grundkøbesum og entreprisenummer efter gennemførelse af udbuddet og øvrige særlige poster

skal nærmere afdækkes og opstilles i særskilt økonomioversigt. Den endelige anskaffelsessum beregnes ud fra det rammebeløb, der gælder på tidspunktet for Overtagelsesdagen.

- 10.6 Sælger forestår og bekoster endvidere udviklingen og realisering af Projektet, byggemodning, herunder geotekniske undersøgelser, samtlige omkostninger i forbindelse med en eventuel klagesag ved Klagenævnet for Udbud, forureningsundersøgelser inkl. evt. afhjælpning, fundering, håndtering af fortidsminder, tilslutningsudgifter, antenne og kloak, anlæg af udearealer, levering af parkeringspladser i henhold til myndighedskrav, udgifter til tekniske rådgivere samt landinspektør, fornøden myndighedsbehandling, indhentelse af relevante tilladelser, byggetilladelse, udstykning/opdeling i ejerlejligheder, forsikring, ejendomsskatter i byggeperioden, øvrige tinglysningsmæssige ekspeditioner, herunder pantstiftende og nødvendige relaxationer, og gennemførelse af udbud m.v.
- 10.7 AK afholder dog tinglysningsafgift forbundet med tinglysning af AK's adkomst på Ejerlejlighed 1.

11 Garanti/sikkerhedsstillelse

- 11.1 Sælger foranlediger, at alle udførende entreprenører, der tildeles ordrer efter gennemførelse af udbud vedrørende Byggeprojektet stiller sikkerhed for sine forpligtelser i henhold til aftalen med Sælger, jf. ABT 93 § 6, senest 8 dage fra underskrift af aftalen med Sælger. Sikkerhedsstillelsen skal indeholde vilkår om, at AK er berettiget, men ikke forpligtet, til at indtræde i Sælgers retsstilling for så vidt angår de stillede garantier, hvis der indgives konkursbegæring mod Sælger, eller Sælger anmelder rekonstruktion.

12 Betaling

- 12.1 Sælger er bekendt med, at der ikke kan ske betaling fra AK til Sælger, før Skema B er godkendt.

Grundkøbesummen

- 12.2 Senest på Overtagelsesdagen deponerer AK den under pkt. 10.4 angivne samlede grundkøbesum, på i alt kr. [xx], på en dertil oprettet deponeringskonto tilhørende Sælger i et af Sælger anvist godkendt dansk pengeinstitut.
- 12.3 Senest 8 bankdage efter, at der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde med AK som adkomsthaver, frigives grundkøbesummen med fradrag for berigtigende advokat/depositars betaling af eventuel pantegæld, restancer, forfalden refusionssaldo i AK's favør, beløb der ifølge de aftalte vilkår skal betales af Sælger, herunder tilbageholdelse til sikkerhed for betaling af dagbod til AK for eventuel forsinkelse med aflevering af det nøglefærdige byggeri.
- 12.4 Frigivelse af den deponerede grundkøbesum, jf. pkt. 12.2, kan alene ske mod, at Sælger senest samtidigt hermed stiller uigenkaldelig anfordringsgaranti gennem anerkendt dansk pengeinstitut for tilbagebetaling af det frigivne beløb. Garantien skal stilles som en anfordringsgaranti, dog således, at AK alene er berettiget til udbetaling fra den stillede anfordringsgaranti såfremt Byggeprojektet som følge af Sælgers forhold ikke kan gennemføres i overensstemmelse med denne Aftale.

Anlægssummen

- 12.5 Den under 10.4 angivne anlægssum frigives i rater under udførelsen af Byggeprojektet. Der udarbejdes ratebetalingsplan i forbindelse med indgåelse af nærværende Aftale, jf. totalentreprisekontrakten, bilag 3.
- 12.6 Senest samtidigt med første udbetaling af ratebeløb i henhold til pkt. 12.5, stiller Sælger overfor AK uigenkaldelig anfordringsgaranti gennem anerkendt dansk pengeinstitut for de rater, som udbetales. Garantien skal stilles som en anfordringsgaranti, dog således, at AK alene er berettiget til udbetaling fra den stillede anfordringsgaranti, hvis:
- AK dokumenterer, at det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at der er grund til at antage, at det/de udbetalte ratebeløb overstiger værdien af det udførte arbejde eller
 - Byggeprojektet som følge af Sælgers forhold ikke kan gennemføres i overensstemmelse med denne Aftale.
- 12.7 Bankgarantien frigives, når følgende betingelser er opfyldte:
- Byggeprojektet er godkendt af AK som afleveret kontraktmæssigt, mangelfrit og ibrugtagningssklart
 - AK er endeligt tinglyst adkomsthaver til Ejerlejlighed 1, som er ubehæftet.

13 Jordforurening og miljøforhold

- 13.1 Ejendommen er omfattet af den offentlige kortlægningsindsats til forebyggelse og begrænsning af jordforurening. Ejendommen er områdeklassificeret.
- 13.2 Sælger bekoster og foranlediger enhver i byggetilladelse påkrævet undersøgelse og oprensning af jordforurening og indhenter tilladelse til ændret anvendelse af Ejendommen efter Jordforureningslovens § 8. Sælger friholder således AK for enhver omkostning som vedrører jordforurening samt øvrige miljørelaterede omkostninger i forbindelse med den ændrede anvendelse af Ejendommen, jf. i øvrigt denne Aftales pkt. 10.6.

14 Ejendomsværdi og ejendomsskat

- 14.1 Den offentlige ejendomsvurdering af Ejendommen udgør [kr. xx], jf. Bilag 9 idet det er AK bekendt, at alene er Ejerlejlighed 1 der overdrages. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er under omvurdering.
- 14.2 AK er gjort opmærksom på, at gennemførelse af Byggeprojektet efter al sandsynlighed vil medføre en ny offentlig vurdering af Ejendommen, og således medføre en ændret ejendomsbeskatning for Ejendommen og de enkelte ejerlejligheder. Eventuelle ændringer i ejendomsværdiskat og ejendomsskat er Sælger uvedkommende.

15 Byrder, servitutter og tredjemandsrettigheder

- 15.1 Medmindre andet fremgår af Aftalen, overdrages Ejerlejlighed 1 med de samme byrder og forpligtelser, som ved indgåelsen af nærværende Aftales indgåelse er tinglyst på Ejendommen. Der henvises i denne henseende til tingbogsattest, **Bilag 10**.
- 15.2 Ejerlejlighed 1 overdrages fri for lejemaal og utinglyste tredjemandsrettigheder.

16 Ejerforening

- 16.1 I forbindelse med gennemførelse af Projektet etableres en ejerforening, som samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er forpligtet til at være medlemmer af.
- 16.2 Parterne er enige om, at lægge principperne ejerforeningsvedtægterne for Albertshøj etape 1 og 2 til grund for ejerforeningsvedtægten for etape 3. Ejerforeningsvedtægten godkendes af begge parter.
- 16.3 **AK opnår skal have en tidsubegrænset brugsret til Ejendommens friarealer og forudsatte parkeringspladser. Vedtægterne vil indeholde en nærmere regulering heraf.**
- 16.4 Sælger foranlediger ejerforeningsvedtægten tinglyst servitutstiftende og pantstiftende med 1. prioritet på Ejendommens ejerlejligheder. Pantet skal svare til ca. ét års andel i fællesudgifter til sikkerhed for den til enhver tid værende ejers opfyldelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen.

17 Refusionsopgørelse

- 17.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse for Ejerlejlighed 1's indtægter og udgifter samt fordeling af omkostninger til gennemførelse af overdragelsen, eventuel regulering af Købesummen m.v. Omkostninger vedrørende Ejerlejlighed 1 afholdt af en Part, og som kan henføres til en anden Parts ejerperiode, medtages over refusionsopgørelsen og refunderes af den relevante Part.
- 17.2 Refusionsopgørelsen skal foreligge senest 30 kalenderdage efter Overtagelsesdagen, dog senest 20 kalenderdage efter at berigtigende advokat har modtaget fornødne oplysninger til brug for udarbejdelse af opgørelsen. Saldoen betales kontant på anfordring. Refusionsopgørelsen udarbejdes med sædvanligt forbehold for fejl og forglemmelser.

18 Gæld uden for købesummen

- 18.1 AK overtager Ejerlejlighed 1 ubehæftet.

19 Tidsplan

- 19.1 Parterne har forudsat følgende overordnede og foreløbige milepæle for Projektet:

- a) Profylaksebekendtgørelse indrykkes
- b) Stand still-periode i forbindelse med profylaksebekendtgørelse
- c) Underskrift af betinget købsaftale (Aftalen)
- d) Bekendtgørelse om indgået kontrakt
- e) Indhentelse af Albertslund kommunes godkendelse af ansøgningsskema A
- f) Ansøgning om- og modtagelse af byggetilladelse
- g) Albertslund kommunes godkendelse af ansøgningsskema B
- h) Overtagelse af Ejerlejlighed 1
- i) Udbudsproces - byggeri
- j) Påbegyndelse af byggeri
- k) Aflevering af Ejerlejlighed 1
- l) Indhentelse af godkendelse af endelig anskaffelsessum (ansøgningsskema C)

19.2 Under Projektets videre udvikling og senest ved modtagelse af byggetilladelse udarbejder Sælger en mere detaljeret tidsplan for byggesagen og aflevering af Ejerlejlighed 1 til AK. Tidsplanen skal godkendes af AK forinden udbud såvel som ved løbende ændringer, jf. dog aftalt ABT 93.

20 Betingelser for den endelige aftale

20.1 Endelig aftale om AK's køb af Ejerlejlighed 1 og Byggeprojektets realisering er fra AK's side betinget af følgende forhold:

- a) De støtteberettigede myndigheders godkendelse af Projektet, herunder godkendelse af AK's ansøgningsskema A, samt godkendelse af skema B.
- b) Kommunalbestyrelsen for Albertslund kommunes endelige godkendelse af nærværende Aftale.
- c) Kommunalbestyrelsens godkendelse af købet af Ejerlejlighed 1
- d) Kommunalbestyrelsens godkendelse af Byggeprojektet i sin helhed
- e) AK opnår endelig og anmærkningsfri, tinglyst adkomst til Ejerlejlighed 1.
- f) Hver kommunal almen ældrebolig skal være 65 m² (brutto) inkl. andel i adgangs- og fællesarealer.
- g) Såfremt AK måtte blive indbragt for Klagenævnet for Udbud grundet AK's bemyndigelse til Sælger, via den "delegerede bygherremodel", til på sine vegne at gennemføre udbud af udbudspligtige ydelser i henhold til nærværende betingede Aftale, er AK berettiget til at udtræde af denne Aftale. Måtte Klagenævnet for Udbud pålægge AK en økonomisk sanktion på baggrund af Sælgers manglende overholdelse af udbudsreglerne, er Sælger erstatningspligtig over for AK.

20.2 Endelig Aftale er fra Sælgers side, jf. Støttebekendtgørelsens § 22, alene betinget af:

- i. Købesummens betaling.

20.3 Aftalen er gensidigt betinget af følgende:

- ii. Sælger og AK skal opnå enighed om Byggeprojektet og indgå totalentreprisekontrakt om udførelse af Byggeprojektet, hvor Sælger forpligter sig til at levere Ejerlejlighed 1 til AK som nøglefærdigt og ibrugtagningsklart byggeri.
- 20.4 Såfremt ovenstående betingelser ikke opfyldes eller skriftligt og udtrykkeligt frafalder af den Part, der har stillet den pågældende betingelse, bortfalder Aftalen i sin helhed, uden at nogen af Parterne af den grund kan gøre noget krav gældende over for en anden Part, bortset fra ydelsernes tilbagegang. Parterne er dog forpligtede til i videst muligt omfang at medvirke til, at betingelserne opfyldes.
- 20.5 Opnås der ikke godkendelse af skema B er Sælger berettiget til betaling af Sælgers afholdte omkostninger i forbindelse med projekteringen af Byggeprojektet samt omkostningerne forbundet med varetagelsen af udbudsprocessen. Sælger kan ikke kræve betaling for nogen andre omkostninger, herunder tabt fortjeneste, dækningsbidrag mv.

21 Handelsomkostninger

- 21.1 Omkostningerne forbundet med udarbejdelse og tinglysning af ejerforeningsvedtægter for den ejerforening, der stiftes for Ejendommen afholdes af Sælger og AK med hver 50 %.
- 21.2 AK afholder omkostninger til tinglysningsafgift for tinglysning af AK's endelige adkomst til Ejerlejlighed 1.
- 21.3 Hver Part afholder i øvrigt omkostninger til egne rådgivere.

22 Berigtigelse af ejendomshandlen

- 22.1 Berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelse samt udarbejdelse og anmeldelse af adkomstdokument til tinglysning, varetages af Kuben Management ApS v/ Winsløw Advokatfirma, advokat Iben Mai Winsløw.
- 22.2 Efter overtagelsesdagen, og når betingelserne for handlen er opfyldt, forpligter Parterne sig til at underskrive endeligt skøde. Sælger forpligter sig endvidere til at foranledige, at Albertslund Centrum ApS medvirker i fornødent omfang til, at AK kan få endeligt tinglyst adkomst til Ejerlejlighed 1.

23 AK's ophævelse ved Sælgers væsentlige misligholdelse

- 23.1 Hvis Sælger misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende Aftale, og Sælger ikke 14 dage efter modtagelsen af skriftligt påkrav herom fra AK har afhjulpet misligholdelsen, anses misligholdelsen for væsentlig. I tilfælde af Sælgers væsentlige misligholdelse, er AK berettiget,

men ikke forpligtet, til at ophæve nærværende Aftale for så vidt angår den del af Aftalen, som vedrører den delegerede bygherremodel. AK er i det tilfælde alene forpligtet til at betale for kontraktmæssigt arbejde udført af Sælger indtil ophævelses tidspunktet.

- 23.2 Hvis der indgives konkursbegæring mod Sælger, eller Sælger anmelder rekonstruktion, er AK berettiget, men ikke forpligtet, til at ophæve nærværende Aftale for så vidt angår den del af Aftalen, som vedrører den delegerede bygherremodel. AK er i det tilfælde alene forpligtet til at betale for kontraktmæssigt arbejde udført af Sælger indtil ophævelses tidspunktet.

24 Lovvalg og værneting

- 24.1 Enhver tvist mellem Parterne vedrørende overdragelsen eller forhold, der følger af Aftalen, herunder tvister vedrørende Aftalens eksistens eller gyldighed, afgøres efter dansk rets almindelige regler, bortset fra CISG og de danske privatretlige regler, i det omfang disse regler ville føre til anvendelse af et andets lands ret end Danmark.
- 24.2 Enhver tvist skal afgøres af de almindelige domstole med Københavns Byret som værneting i første instans.
- 24.3 Såfremt AK måtte blive indbragt for Klagenævnet for Udbud grundet Sælgers manglende overholdelse af de udbudsretlige regler, er Sælger pligtig til at friholde AK for enhver omkostning i den forbindelse. AKs indsigt og løbende kontrol med Sælgers gennemførelse af udbudsprocessen ændrer ikke på ansvarsfordelingen og Sælgers friholdelsespligt, med mindre en klagesag direkte kan henføres til forhold relateret til beslutninger eller henstillinger fra AKs side.
- 24.4 Forsinkelser i henhold til nærværende aftale, grundet en klagesag giver ikke Sælgers ret til tidsfristforlængelse. Dette gælder dog ikke, hvis klagesagen kan henføres til en beslutning eller en henstilling truffet af AK i forbindelse med den løbende kontrol af Sælgers gennemførelse af udbudsprocessen.
- 24.5 Under en eventuel klagesag er Sælger berettiget til at blive inddraget i nødvendigt omfang, og samtidig skal Sælger bistå AK med besvarelse af tekniske spørgsmål med videre.

25 Bilag

Bilag 1: Strateginotat vedr. entrepriseform og udbud af [dato]

Bilag 2: Illustreret byggeprogram af [dato]

Bilag 3: Paradigme Totalentreprisekontrakt

Bilag 4: Ejerlejlighedskort over ejerlejlighed 1

Bilag 5: Skitse vedrørende arealoverførsel mageskifte

Bilag 6: Skitse vedrørende brugsret

Bilag 7: Ejerforeningsvedtægter

Bilag 8: Økonomioversigt af [dato]

Bilag 9: Offentlig ejendomsvurdering

Bilag 10: Tingbogsattest af 17. november 2017

26 Underskrifter

26.1 Aftalen underskrives af de for Sælger og AK tegningsberettigede personer i to originale eksemplarer, hvoraf hver Part modtager ét eksemplar af Aftalen til opbevaring.

Underskrifter:

For Albertlund kommune (AK):

Sted og dato

Sted og dato

For TKD Projekt A/S (Sælger)

Sted og dato