

København maj 2023

Sagsnr. 051710-0012

UDKAST 17. maj 2023

Betinget tilbagekøbsaftale

Allerød Kulturtorv

1.	Baggrund	3
2.	Tilbagekøbsaftale	4
3.	Overdragelsen	4
4.	Overtagelse	4
5.	Tilbagekøbsejendommenes areal	5
6.	Projektudviklers ansvar.....	6
7.	Refusion.....	6
8.	Købesummen	6
9.	Moms	7
10.	Gæld	7
11.	Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping	7
12.	Betingelser.....	7
13.	Momsreguleringsforpligtelse.....	8
14.	Omkostninger	8
15.	Lovvalg og tvister.....	8

Mellem

[Projektudvikler]

CVR-nr. [*]

[*]

[*]

("Projektudvikler")

og

ALLERØD KOMMUNE

CVR-nr. 60183112

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

("Kommunen")

(Projektudvikler og Kommunen kaldes samlet "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**")

er der dags dato indgået denne tilbagekøbsaftale ("**Tilbagekøbsaftalen**") vedrørende Kommunens tilbagekøb fra Projektudvikler af [*].

1. Baggrund

- 1.1 Parterne har dags dato indgået aftale om overdragelse af [*] ("**Ejendommen**") fra Kommunen til Projektudvikler ("**Købsaftalen**") på baggrund af Kommunens udbud af Ejendommen.
- 1.2 Ejendommen udgør Kulturtorvet i Allerød og skal udvikles i henhold lokalplan nr. 2-320A Allerød Bymidte, samt det projektmateriale, som er udarbejdet forud for gennemførelsen af udbuddet og som indgår som en del af udbudsvilkårene ("**Projektet**").
- 1.3 Tilbagekøbsaftalen regulerer Projektudviklers opførelse og Kommunens tilbagekøb af følgende dele af Projektet (tilsammen "**Tilbagekøbsejendommene**"):
 - Der etableres et torv på Ejendommen ("**Torvet**"). Torvet skal minimum udgøre 600 m². Torvet skal fremover ejes og driftes af Kommunen. Prisen for Torvet udgør kr. 1.800.000 ekskl. moms.
 - Der opføres et lokale på 800 m² BBR-areal ved Kulturtorvet, som Kommunen skal erhverve ("**Erhvervslokalet**"). Det skal anvendes til kommunale formål. Prisen for Erhvervslokalet udgør kr. 14.450.000 ekskl. moms.

- Der skal etableres en sammenhængende, grøn forbindelse ("**Grønne Kile**"). Den Grønne Kile skal fremover ejes og driftes af Kommunen. Prisen for den Grønne Kile udgør kr. 1.400.000 ekskl. moms.

1.4 Tilbagekøbsejendommene skal opfylde alle krav i henhold til Udbudsvilkårene og Lokalplanen.

1.5 Projektet skal udføres i henhold til reglerne ABT 18.

2. Tilbagekøbsaftale

2.1 Kommunen er forpligtet til at tilbagekøbe Tilbagekøbsejendommene fra Projektudvikler, og Projektudvikler er forpligtet til at overdrage disse til Kommunen.

2.2 Tilbagekøbet skal ske, når Projektudvikler har gennemført opførelsen og etableringen af Tilbagekøbsejendommene som aftalt og forudsat i Projektet og Købsaftalen, jf. pkt. 4.

2.3 Projektudvikler opfører og etablerer Tilbagekøbsejendommene som defineret i Projektet. Det er således Projektudviklers ansvar, at der sker aflevering af Projektet, og først når der er sket aflevering iht. til ABT 18, vil Kommunens tilbagekøbsplicht træde i kraft. Kommunen er forpligtet til at deltage i afleveringen med totalentreprenøren sammen med Projektudvikleren, og Kommunen kan kun nægte overtagelse, hvis denne efter reglerne i ABT 18 som bygherre vil kunne nægte overtagelse.

3. Overdragelsen

3.1 Tilbagekøbsejendommene overdrages som nyopført med bygninger og som beskrevet i Projektet i øvrigt.

3.2 Tilbagekøbsejendommene overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Projektudvikler, i hvilken henseende bemærkes, at Kommunen respekterer de på Tilbagekøbsejendommene blide i tingbogen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre forpligtelser.

3.3 Projektudvikler forpligter sig til ikke at foranledige eller medvirke til, at der i Projektudviklers ejertid etableres nye rettigheder over Tilbagekøbsejendommene, dog undtaget sædvanlige servitutter krævet af offentlige myndigheder, forsyningselskaber m.v. i forbindelse med realiseringen af Projektet samt servitutter, som Projektudvikler og Kommunen i kraft af lov eller Købsaftalen ikke kan modsætte sig tinglysningen af.

4. Overtagelse

- 4.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter Projektudvikler opfylder Tilbagekøbsaftalen og derved kan levere Tilbagekøbsejendommene ("**Overtagelsesdagen**"), fra hvilken dato Tilbagekøbsejendommene henligger for Kommunens regning og risiko i enhver henseende. Efter aftale mellem Parterne kan overdragelse af Tilbagekøbsejendommene gennemføres samlet eller enkeltvis.
- 4.2 Projektudvikler er forpligtet til at overdrage Tilbagekøbsejendommene til Kommunen senest 3 måneder efter ibrugtagning af de første boliger omfattet af Projektet. I tilfælde af forsinkelse med færdiggørelse og overdragelse af Tilbagekøbsejendommene, skal Kommunen efter forudgående påkrav med et varsel på ikke under 3 måneder være berettiget til at færdiggøre disse for Projektudviklers regning samt modregne afholdte udgifter ved berigtigelse af købesummen. Projektudvikleren skal dog under alle omstændigheder være berettiget til at kræve udskydelse af overdragelsen af Tilbagekøbsejendommene, hvis udenomsarealerne ikke kan færdiggøres på grund af årtidsafhængige arbejder, alternativt skal Projektudvikleren kunne kræve, at overdragelsen af Tilbagekøbsejendommene til Kommunen gennemføres uanset at der udestår færdiggørelse af årtidsafhængige arbejder, forudsat at disse ikke er væsentlige for anvendelsen af de pågældende ejendomme og forudsat at der sker passende tilbagehold i betalingen af købesummen, til sikkerhed for færdiggørelsen af de udestående arbejder.

5. Tilbagekøbsejendommens areal

- 5.1 Tilbagekøbsejendommenes grundareal udgør [*] m², heraf vej [*] m².
- 5.2 Erhvervslokalet forudsættes et samlet BBR-areal på 800 m². I tilfælde af arealafvigelse i nedadgående retning reguleres købesummen for Erhvervslokalet forholdsmæssigt. Hvis arealafvigelsen udgør mindre end 1 %, foretages dog ingen regulering.
- 5.3 Projektudvikler er forpligtet til at foretage særskilt udstykning/ejerlejlighedsopdeling af Tilbagekøbsejendommene forud for Overtagelsesdagen.
- 5.4 Vedrørende Erhvervslokalet forudsættes, at vedtægterne for den pågældende ejerforening i det væsentlige er baseret på normalvedtægten, og på sædvanlige principper for fordeling af udgifter mv., som ikke pålægger Erhvervslokalet usædvanlige eller uforholdsmæssige ulemper eller byrder. For så vidt angår parkeringspladser i konstruktion forudsættes, at disse drives uden omkostninger Erhvervslokalet, med mindre der indgås særskilt aftalt om at leje et antal parkeringspladser.

6. Projektudviklers ansvar

- 6.1 Som en del af Købsaftalen har Parterne taget højde for forurening til stede på Tilbagekøbsejendommene. Ved fastsættelsen af købesummen under Købsaftalen har Parterne taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen omkring forurening, hvilket der i Tilbagekøbsaftalen ikke skal tages højde for, da Projektudvikler har forpligtet sig til at foretage oprydning under Købsaftalen.

- 6.2 Tilbagekøbsejendommene overtages som nyopførte, og Projektudvikler er herunder ansvarlig for fejl og mangler ved Tilbagekøbsejendommene efter ABT 18. Kommunen er efter Overtagelsesdagen forpligtet til løbende at give meddelelse om eventuelle mangler til Projektudvikler, når manglerne opdages.
- 6.3 Parterne skal foretage sædvanlige 1- og 5-års gennemgang af Tilbagekøbsejendommene, idet Kommunen i den forbindelse skal være at betragte som bygherre og Projektudvikler som entreprenør. Det præciseres, at 1- og 5-årsgennemgangene regnes fra aflevering af Tilbagekøbsejendommene og ikke fra Overtagelsesdagen. Kommunen skal sørge for, at der er adgang til at gennemgå Tilbagekøbsejendommene. Kommunen skal senest 4 uger før henholdsvis 1- og 5-årsgennemgangen udarbejde en mangelliste over de mangler, som Kommunen har registreret siden Overtagelsesdagen og fremsende mangellisten til Projektudvikler.

7. Refusion

- 7.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Tilbagekøbsejendommenes indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Projektudvikler hurtigst muligt efter Overtagelsesdagen og fremsendes til Kommunens godkendelse.
- 7.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser.
- 7.3 Refusionssaldoen betales kontant senest 14 kalenderdage efter, at endelig refusionsopgørelse foreligger godkendt af begge Parter.

8. Købesummen

- 8.1 Købesummen er aftalt til DKK 17.650.000, ekskl. moms.
- 8.2 På Overtagelsesdagen foretager Kommunen kontant deponering af købesummen på en af Projektudvikler anvist deponeringskonto.
- 8.3 Deponeringsrenter af tilbagekøbesummen før Overtagelsesdagen tilfalder Kommunen. Deponeringsrenter af tilbagekøbesummen efter Overtagelsesdagen tilfalder Projektudvikler.
- 8.4 Berigtigende advokat drager af den deponerede købesum omsorg for betaling af restancer samt eventuel refusionssaldo i Kommunens favør. Disse betalinger må dog først ske, når Kommunens adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkninger, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning. Købesummen frigives til Projektudviklers disposition, når Kommunen har opnået endelig tinglyst adkomst til Tilbagekøbsejendommene uden præjudicerende retsanmærkninger.

- 8.5 Projektudvikler er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder at hæve denne betingede købsaftale og kræve erstatning, hvis købesummen ikke berigtiges rettidigt eller Kommunen i øvrigt misligholder sine forpligtelser i henhold til Tilbagekøbsaftalen.

9. Moms

- 9.1 Købesummen for Erhvervslokalet tillægges moms. Projektudvikler udsteder behørig faktura til Kommunen.
- 9.2 Parterne er enige om at købesummen for Torvet og den Grønne Kile ikke skal tillægges moms. Måtte købesummen mod forventning vise sig at være momspligtig, skal købesummen anses for at være angivet eksklusiv eventuel moms, og Kommunen skal være forpligtet til at betale eventuel moms.

10. Gæld

- 10.1 Kommunen overtager ingen gæld vedrørende Tilbagekøbsejendommene.

11. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping

- 11.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 erklærer Kommunen, at Tilbagekøbsejendommene skal anvendes til [offentlige formål], hvilken anvendelse ikke er omfattet af lovens § 1.

12. Betingelser

- 12.1 Denne tilbagekøbsaftale er fra Kommunens side betinget af, at:
- 12.1.1 At Købsaftalen ikke er bortfaldet, ophævet eller på anden måde ugyldig Parterne imellem.
- 12.2 Hvis de ovenfor anførte betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet senest den [dato], bortfalder Tilbagekøbsaftalen automatisk og uden varsel, og uden at Parterne i den anledning kan gøre krav gældende mod hinanden.

13. Momsreguleringsforpligtelse

- 13.1 Kommunen overtager ikke nogen momsreguleringsforpligtelse for Ejendommen.

14. Omkostninger

- 14.1 Kommunen afholder alle omkostninger i forbindelse med Tilbagekøbsaftalens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift.

- 14.2 Købsaftalen berigtiges af Kommunens advokat [*], der udfærdiger skøde mv. og forestår de tinglysningsmæssige ekspeditioner samt de opgaver, som i henhold til Købsaftalen varetages af berigtigende advokat.
- 14.3 Kommunen er forpligtet til at fremsende prøvetinglysning til Projektudvikler senest 3 arbejdsdage før Overtagelsesdagen.
- 14.4 Projektudvikler og Kommunen er forpligtet til at underskrive elektronisk tinglysningsanmeldelse senest på Overtagelsesdagen.

15. Lovvalg og tvister

- 15.1 Tilbagekøbsaftalen er underlagt dansk ret.
- 15.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Tilbagekøbsaftalen, herunder tvister vedrørende Tilbagekøbsaftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved de almindelige domstole. I det omfang en eventuel tvist involverer totalentreprenøren, skal Kommunen dog acceptere, at denne afgøres ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.

, den /
Som Kommune:
Allerød Kommune

, den /
Som Projektudvikler:
