

PRIVATRETTLIG AFTALE

HCAAT Grunden

MELLEM

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02
Nordre Toldbod 7
1259 København K
("By & Havn")

OG

H.C. Andersen Adventure Tower ApS
CVR-nr. 36 42 37 30
Jernholmen 39-41
2650 Hvidovre
("Køber")

1. BAGGRUND, EJENDOMMEN OG FORMÅL
 - 1.1 Køber har indgået en betinget Salgsaftale med By & Havn om Købers erhvervelse af en ejendom, som er en del af et umatrikuleret og ubebygget areal beliggende ved Oceankaj i området mellem Nordsøvej, Oceanvej og Oceankaj, 2150 Nordhavn, og som er angivet foreløbigt på **bilag 1.3** ("Ejendommen").
 - 1.2 Køber ønsker at realisere et projekt på Ejendommen, hvorefter der skal etableres en H.C. Andersen forlystelses- og oplevelsespark, et tårn på ca. 280 meter med kontor, hotel, restaurant mv., detailhandelslokaler, samt ejerlejligheder og tilhørende parkering til førnævnte, hvilket i det følgende er benævnt "Projektet". Køber forventer at der etableres ca. 135.000 em² +/- 15%.
 - 1.3 Ejendommen forventes at udgøre ca. 90.000 m² grundareal plus/minus 15%. Ejen-

dommen afgrænses nærmere i forbindelse med ny lokalplan for Ejendommens område ("Ny Lokalplan"), og i øvrigt i henhold til den mellem parterne indgåede Salgsaftale. Alt efter Ejendommens endelige størrelse kan der med en forventet bebyggelsesprocent på 150 i henhold til Ny Lokalplan opføres ca. 135.000 em² (opgjort i henhold til Ny Lokalplan, forventeligt i henhold til BR 18) plus/minus 15% på Ejendommen.

- 1.4 Københavns Kommune har som udgangspunkt tilkendegivet, at henset til underdimensionering af vejanlæg mv. i området, hvor Ejendommen er beliggende, og den forventede kommende tunnel, som forventes etableret fra Nordhavnsvej til øst for Færgehavnsvej ("Nordhavnstunnelen"), kan opstart af proces vedr. Ny Lokalplan for området ikke iværksættes tidligere end ca. 2 år forud for ibrugtagning af Nordhavnstunnelen.
 - 1.5 By & Havn og Køber er dog enige om at drøfte den kommende proces vedr. Ny Lokalplan nærmere med Københavns Kommune, herunder muligheden for ved denne privatretlige aftale ("Aftalen") at sikre, jf. pkt. 2, at ingen del af byggeri på Ejendommen ibrugtages (hvorved der forstås indsendelse af anmodning om ibrugtagningstilladelse på nogen del af Købers eller efterfølgende erhververs bebyggelse på Ejendommen eller faktiske anvendelse af samme til bolig, erhverv eller lignende slutanvendelse) før end Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen (hvilket betyder den dag Nordhavnstunnelen er officielt indviet og åben for offentlig trafik), således at proces vedr. Ny Lokalplan kan startes op, og en Ny Lokalplan forventeligt vedtages i 2021, og dermed forud for Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen.
 - 1.6 I forbindelse med eller efter mulig igangsættelse af proces om Ny Lokalplan skal By & Havn og Københavns Kommune godkende Købers skitseprojekt for Ejendommen.
2. KØBERS INDESTÅELSE FOR IKKE-IBRUGTAGNING OG SIKKERHED FOR OVERHOLDELSE AF AFTALEN
- 2.1 Køber indestår over for By & Havn for, at ingen del af Ejendommen (eller nogen del heraf eller udstykning eller opdeling herfra) ibrugtages (hvorved der forstås indsendelse af anmodning om ibrugtagningstilladelse på nogen del af Købers eller efterfølgende erhververs bebyggelse på Ejendommen eller faktiske anvendelse af samme til bolig, erhverv, parkering eller anden slutanvendelse) inden Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen.
 - 2.2 Skulle Køber eller andre erhververe af Ejendommen eller dele heraf eller opdelinger herfra ikke overholde pkt. 2.1, skal Køber betale en konventionalbod på kr.

500.000.000 (skriver kroner fem-hundrede-millioner) til By & Havn. Beløbet forfalder straks på anfordring ved nogen ibrugtagning af Ejendommen eller dele heraf, forstået som anført i pkt. 2.1, inden Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen. Uanset bodsbetaling kan By & Havn kræve, at ibrugtagning i strid med pkt. 2.1 straks ophører, og kan søge samme sikret ved fogedforbud mv., hvor By & Havn i videst muligt omfang ikke skal stille sikkerhed.

- 2.3 Til sikkerhed for Købers betaling af konventionalboden jf. pkt. 2.2 skal Køber i medfør af Salgsaftalen senest på overtagelsesdagen for Ejendommen stille sikkerhed for Købers (og de til enhver tid værende ejere af hele eller dele af Ejendommens) overholdelse af forpligtelserne i denne Aftale. Sikkerheden står således til sikkerhed for den konventionalbod, som skal betales til By & Havn, hvis nogen del af byggeri på Ejendommen (eller nogen del heraf eller udstykning eller opdeling herfra) ibrugtages inden Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen.
- 2.4 Sikkerheden anført i pkt. 2.3 skal stilles enten i form af første prioritets underpant i et ejerpantebrev tinglyst på første prioritet på Ejendommen, hvilket pant Køber betaler alle omkostninger vedrørende, og herunder at der laves påtegning på samme om, at ejerpantebrevet ikke kan tjene til sikkerhed for andre end By & Havn, eller i form af bankgaranti på kr. 500.000.000 på anfordringsvilkår, som garanterer By & Havns modtagelse af konventionalbodsbetaling straks på anfordring, hvis Købers forpligtelser efter denne Aftale misligholdes af Køber (eller anden ejer af Ejendommen eller nogen del heraf). Såfremt sikkerhedsstillelse sker i form af garanti, skal denne stilles af en af By & Havn til stadighed godkendt bank, således at By & Havn kan fordre ny garantistillelse, hvis dette er rimeligt begrundet i garantibankens soliditet.
- 2.5 By & Havn er berettiget til at ophæve Salgsaftalen hvis den i pkt. 2.3 og pkt. 2.4 anførte sikkerhedsstillelse ikke sker seneste på overtagelsesdagen for Købers overtagelse af Ejendommen, jf. herom det i Salgsaftalen anførte, og i samme forbindelse kræve den i Salgsaftalen anførte konventionalbod mv. betalt af Køber.
- 2.6 Tinglyst underpant skal af By & Havn slettes fra tingbogen umiddelbart efter Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen forudsat, at den Privatretlige Aftale ikke er misligholdt. Såfremt sikkerhedsstillelse er sket ved garanti skal Garanti 4 returneres til garantiudsteder umiddelbart efter Ibrugtagning af Nordhavnstunnelen forudsat, at den Privatretlige Aftale ikke er misligholdt.
3. BORTFALD
- 3.1 Måtte Salgsaftalen falde bort på baggrund af manglende opfyldelse af betingelser for samme, falder denne Aftale også bort.

- 3.2 Ved bortfald af denne Aftale skal By & Havn i videst muligt omfang være berettiget til at indstille alt vedr. Ny Lokalplan.
- 3.3 Måtte Salgsaftalen blive ophævet eller opsagt af en af parterne, så fortsætter denne Aftale uanset samme med mindre, at ophævelsen/opsigelsen medfører, at Ejendommen ikke overdrages til Køber (eller tilbagetages af By & Havn).

4. BERETTIGEDE OG TINGLYSNING

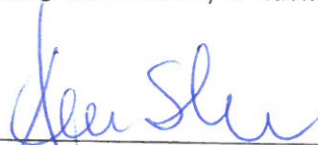
- 4.1 Vilkår i Aftalen kan ikke ændres uden accept fra parterne.
- 4.2 By & Havn er berettiget til at tinglyse Aftalen som servitut på Ejendommen.


Dato: 10/12 - 2015

Dato: 10/12 - 2018

For
Udviklingsselskabet By & Havn I/S:

For
H.C. Andersen Adventure Tower ApS.



Anne Skovbro


Michael Soetmann

