

BETINGET SALGSAFTALE

MELLEM

Ørestadsselskabet I/S
Arne Jacobsens Alle 17
2300 København S

OG

Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Parterne	4
2.	Ørestad	4
3.	Byggefeltet	4
4.	Karréplan	5
5.	Ejendommen	6
6.	Overtagelsesdag	7
7.	Købesum	7
8.	Refusionsopgørelse	8
9.	Lokalplan m.v.	9
10.	Servitutter	9
11.	Grundejerforening	9
12.	Vandlauget i Ørestad	11
13.	Vestamager Pumpedigelag	11
14.	Gårdlaug	12
15.	Byggemodning	12
16.	Sælgers ansvar for jordforhold	12
17.	Ammunitionsrydning	14
18.	Byggeforhold	14
19.	Vejforhold	15
20.	Byggepladsforhold	16
21.	P-forhold	16
22.	Momsreguleringsforpligtelse	16
23.	Forbud mod videresalg	17
24.	Startpakke	17

LIND CAROLIUS

25.	Morarente	17
26.	Betingelser	18
27.	Omkostninger ved handlens berigtigelse	18
28.	Underskrifter	19
29.	Bilag	19

1. PARTERNE

- 1.1 Ørestadsselskabet I/S
v. de ansvarlige interessenter
Den Danske Stat og Københavns Kommune
Arne Jacobsens Alle 17
2300 København S
(CVR nr. 17 06 03 76)
(herefter kaldet ØSS eller Sælger)

og

Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V
(herefter kaldet Køber)

2. ØRESTAD

- 2.1 Ørestad er etableret i henhold til lov om Ørestaden m.v. (lov nr. 477 af 24. juni 1992 med senere ændringer).
- 2.2 Når Ørestad er fuldt udbygget, planlægges området opdelt i følgende syv grund-ejerforeningsområder: Ørestad Universitetskvarter, Ørestad Amager Fælled Øst, Ørestad Amager Fælled Vest, Ørestad City, Ørestad Center, Ørestad City Syd og Ørestad Syd.

3. BYGGEFELTET

- 3.1 Ejendommen, der sælges til Køber, er beliggende i Ørestad Syd og udgør en del af byggefelt 11 herefter kaldet Byggefeltet, der er en del af matr.nr. 919 Sundby Overdrev, København. Matr.nr. 919 Sundby Overdrev, København, er samnoteret i tingbogen med ejendommen, matr.nr. 183, Eksercerpladsen, København. Byggefeltet fremgår på det som bilag 3.1 vedhæftede oversigtsbilag, udarbejdet af ARRKI den 9. januar 2006.

3.2 På Byggefeltet kan der opføres i alt 21.200 etagekvadratmeter (herefter kaldet etm²) byggeri, fordelt med henholdsvis 8.500 etm² boligbyggeri og 12.700 etm² erhvervsbyggeri (dog ikke byggeri til detailhandel).

3.3 Køber erhverver i henhold til nærværende salgsaftale arealer indenfor Byggefeltet, hvorpå en del af Byggefeltet erhvervsbyggeri på 8.000 etm² kan opføres.

4. KARRÉPLAN

4.1 ØSS og Køber udarbejder i et samarbejde en karréplan for hele Byggefeltet under hensyntagen til de retningslinjer, ØSS har udarbejdet, jf. bilag 4.1. Karréen skal indeholde følgende byggerityper:

(i) 8.500 etm² boligbyggeri.

(ii) 8.000 etm² skolebyggeri.

(iii) 4.700 etm², der skal anvendes til erhvervsbyggeri (dog ikke byggeri til detailhandel).

4.2 Karréplanen skal bl.a. nøje definere hvilke dele af Byggefeltet, der skal anvendes til henholdsvis skolebyggeri, erhvervsbyggeri og boligbyggeri. Karréplanen skal endvidere sikre, at boligdelen og den del af erhvervsdelen på Byggefeltet, Køber ikke erhverver, vil kunne bebygges som selvstændige ejendomme af tredjemand, og at der i forbindelse med planlægningen af bebyggelsen af de øvrige bygninger på Byggefeltet er taget hensyn hertil, således at ingen restriktioner for opførelse af de øvrige byggerier på Byggefeltet pålægges udover opførelse af separat brandmur mellem de enkelte dele. Opførelsen af skoledelen skal således ske på en sådan måde, at vinduesåbninger m.v. er placeret med en sådan afstand til erhvervsdelen og boligdelen, at de kan udstykkes til separate matrikler i selvstændige projekter.

4.3 Karréplanen skal foreligge senest 4 måneder efter, at ØSS fra Køber har modtaget det fornødne materiale, der beskriver Købers krav til byggeriet af skolen på Byggefeltet.

4.4 Karréplanen skal angive den geografiske placering af de forskellige typer af byggeri – jf. punkt 4.1 – samt nøje angive en fordeling af friarealer på Byggefeltet, idet friarealerne skal være forholdsmæssigt fordelt. Det herved definerede areal til skolebyggeri og fællesarealer i forbindelse hermed indenfor Byggefeltet betegnes herefter som Ejendommen.

5. EJENDOMMEN

- 5.1 Ejendommen, der sælges til Køber, er en del af matr.nr. 919 Sundby Overdrev, København, der er samnoteret i tingbogen med ejendommen, matr.nr. 183 Eksercerpladsen, København, og udgør en del af byggefelt 11. Når karréplanen er udarbejdet, jf. punkt 4.3, og den del af Byggefeltet, Køber skal erhverve, derved er defineret, udarbejder Landinspektørfirmaet LE34 en udstykningsplan for Ejendommen.
- 5.2 Sælger foranlediger, at Ejendommen udstykkes til en selvstændig matrikel, når karréplanen foreligger, og Sælger afholder samtlige omkostninger forbundet hermed. I forbindelse med udstykningen af Ejendommen fastlægges Ejendommens endelige grundgrænser og grundareal. Såfremt Køber ønsker Ejendommen udstykket i mere end en matrikel i overensstemmelse med den godkendte karréplan, har ØSS ikke indvendinger herimod under forudsætning af, at Køber afholder samtlige meromkostninger forbundet med udstykningen af Ejendommen i flere selvstændige matrikler. ØSS har ikke noget ansvar for, om en af Køberens foreslået udstykning af Ejendommen i flere selvstændige matrikler kan gennemføres.
- 5.3 På Ejendommen må der maksimalt opføres 8.000 etm² skolebyggeri, medmindre andet aftales med ØSS, hvilket herefter betegnes Byggeretten.
- 5.4 Etagearealet opgøres i henhold til bygningsreglementet af 1995 med tillæg eller det regelsæt, der måtte træde i stedet for BR95, i det følgende benævnt BR95. Såfremt Københavns Kommune beslutter, at arealer, der anvendes til tekniske anlæg, åbne fælles tagterrasser/opholdsareal samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, ikke skal medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, jf. lokalplanens § 5, stk. 1, (uanset at sådanne arealer indgår ved beregningen af etagearealet i henhold til BR95) indgår sådanne arealer dog ikke ved beregningen af Byggeretten.
- 5.5 Køber kan kun opføre byggeri på Ejendommen udover Byggeretten eller foretage ændringer i fordelingen af Byggeretten, jf. punkt 5.3, såfremt parterne indgår skriftlig aftale herom. Størrelsen af det samlede byggeri i det område, hvori Ejendommen er beliggende, er i plangrundlaget begrænset, men ØSS erklærer at have til hensigt mod yderligere betaling at efterkomme Købers eventuelle fremtidige ønske om supplerende byggeri. ØSS oplyser imidlertid overfor Køber, at ØSS, for at sikre en hensigtsmæssig samlet disponering af området arealer indenfor de i plangrundlaget afstukne rammer, kan være forhindret i at indgå en aftale med Køber om en forøgelse af Byggeretten på Ejendommen. Såfremt ØSS meddeler Køber tilladelse til at opføre et større byggeri på Ejendommen end anført i punkt 5.3, skal der for byggeri udover Byggeretten betales en supplerende købesum, beregnet på baggrund af de på tidspunktet for meddelelsen af tilladelsen gældende officielle pris-satser for de forskellige anvendelser, der løbende fastsættes af ØSS' bestyrel-

LIND CADQUIUS

se. Opgørelsen af eventuelt supplerende etageareal eller ændret fordeling sker i henhold til BR95. Køber er gjort bekendt med, at ØSS kun sælger supplerende byggeretter i multipla af 100 etm².

5.6 Med henblik på at sikre, at ØSS kan overholde sine forpligtelser med hensyn til størrelsen af det samlede byggeri og fordeling af byggerityper i området i henhold til plangrundlaget, forpligter Køber sig til ved byggeriets start at fremkomme med beregning af byggeriets samlede etageareal, opgjort i henhold til BR95. Herudover skal Køber fremkomme med beregning af de arealer, der i henhold til lokalplanens § 5, stk.1, ikke skal indgå ved beregning af Byggeretten. Inden endeligt skøde tinglyses, skal Køber fremkomme med erklæring om, at det kommende byggeris etageareal ikke overstiger Byggeretten. Såfremt byggeriet er større end den tildelte Byggeret, skal der ske berigtigelse af supplerende købesum inden tinglysning af skøde.

5.7 ØSS er berettiget til at foretage en opmåling af Købers byggeri på Ejendommen, også efter at endeligt skøde er tinglyst. Køber er forpligtet til at give den af ØSS engagerede landinspektør adgang til Ejendommen samt til at overgive landinspektøren det fornødne tegningsmateriale til brug for opmålingen. Såfremt det konstateres, at der er opført et større antal etm² byggeri på Ejendommen end den Byggeret, Køber har erhvervet, skal Køber efter påkrav betale en supplerende købesum for byggeri ud over Byggeretten, beregnet med den officielle prissats, der er gældende på det tidspunkt, hvor kravet gøres gældende af ØSS over for Køber. Alternativt kan ØSS forlange, at Køber reducerer byggeriet på Ejendommen til den aftalte Byggeret.

6. OVERTAGELSESDAG

6.1 Overtagelsesdagen fastsættes til 31. oktober 2006, fra hvilken dag Ejendommen i enhver henseende henligger for Købers regning og risiko.

7. KØBESUM

7.1 Købesummen for Ejendommen beregnes på baggrund af følgende prissatser:

- kr. 3.100,00 pr. etm² Byggeret, der er tillagt Ejendommen og
- kr. 200,00 pr. etm² Byggeret, der er tillagt Ejendommen, hvilket beløb udgør Købers infrastrukturbidrag, jf. punkt 15.2,

eller i alt kr. 3.300,00 pr. etm², idet købesummen beregnes på baggrund af Byggerettens størrelse.

LIND CADDEVIUS

- 7.2 Købesummen udgør kr. 26.400.000,00 skriver totiseksmillionerfirehundredetusinde kroner 00 øre, baseret på Købers Byggeret på 8.000 etm², jf. punkt 5.3.
- 7.3 Købesummen forfalder med tillæg af indekseringstillæg, jf. punkt 7.4, til betaling senest den 31. oktober 2006 og berigtiges ved, at Køber overfører købesummen til Sælgers konto i Handelsbanken A/S, reg. nr. 7631, konto nr. 2350002.
- 7.4 Købesummen indekseres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset (2000 = 100) efter følgende formel:
- $$\frac{X \times \text{købesummen}}{Y}$$
- hvor X = det senest offentliggjorte nettoprisindeks forud for betalingen af købesummen, og
- hvor Y = nettoprisindekset for januar 2006 (= 111,3).
- 7.5 Renter af beløb indbetalt til Sælger tilfalder Sælger.

8. REFUSIONSOPGØRELSE

- 8.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.
- 8.2 Såfremt Ejendommen ikke på overtagelsesdagen er selvstændigt ejendomsvurderet, forestår ØSS betaling af ejendomsskatter for hovedejendommen. Vurderingen af hovedejendommen er påklaget til forhøjelse. Fra overtagelsesdagen og indtil det kalenderår, hvor Ejendommen er selvstændigt ejendomsvurderet og pålignet ejendomsskatter, betaler Køber en forholdsmæssig andel af de samlede ejendomsskatter, der er pålignet det vurderingsområde indenfor hovedejendommen, hvorfra Ejendommen er udstykket. Fordelings-nøglen består af grundstørrelsen af vurderingsområdet indenfor hovedejendommen i forhold til Ejendommens grundstørrelse. Køber er forpligtet til løbende at foretage acantobetalinger af sin andel af ejendomsskatter i henhold til opgørelser, udarbejdet af Sælger. Acontobetalinger forfalder til betaling samtidig med forfaldstidspunktet for de på hovedejendommen pålignede ejendomsskatter og med samme sidste rettidige indbetalingsdag.

LIND CADQUIUS

9. LOKALPLAN M.V.

- 9.1 Ejendommen er omfattet af et plangrundlag, der blandt andet omfatter lokalplan nr. 398 af 1. december 2005, der vedhæftes som bilag 9.1.
- 9.2 Køber forpligter sig til ikke at ansøge om ny lokalplan for Ejendommen eller tillæg hertil eller ændringer i eller dispensation fra eksisterende lokalplan for Ejendommen, uden først at have opnået accept til sådanne ændringsforslag hos ØSS.

10. SERVITUTTER

- 10.1 Køber er forpligtet til at respektere de servitutter, der hviler på Ejendommen på tidspunktet for underskrivelsen af nærværende salgsaftale. Som bilag 10.1 er vedhæftet tingbogsattest for matr.nr. 183 Eksercerpladsen, København, og matr.nr. 919 Sundby Overdrev, København, hvorfra Ejendommen udstykkes. Køber er endvidere forpligtet til at respektere, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses yderligere servitutter på Ejendommen, herunder

- (i) servitut om størrelsen og fordelingen af Byggeretten og begrænsninger i formålet, hvortil byggeri på Ejendommen kan anvendes, i henhold til hvilken servitut ØSS eller den, som ØSS overdrager sine rettigheder til, er påtaleberettiget, og hvis ordlyd fremgår af bilag 10.1(i).
- (ii) servitut om, at Ejendommens skelgrænse ikke må markeres med hegn eller lignende, jf. dog punkt 14.2,
- (iii) servitut om pligt til deltagelse i gårdlaug samt
- (iv) andre servitutter uden pant, der er nødvendige eller normale i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, og som er krævet af Københavns Kommune for gennemførelse af udstykningen.

- 10.2 På Købers begæring lader ØSS Landinspektørfirmaet LE34 udarbejde erklæring om hvilke servitutter, landinspektørfirmaet forventer vil blive overført til Ejendommen ved udstykningen fra hovedejendommen.

11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Køber er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd. Vedtægter for grundejerforeningen, der vil blive tinglyst pantstiftende på Ejendommen, er vedhæftet som bilag 11.1.

LIND CADOUJUS

- 11.2 Ejendommen skal deltage i grundejerforeningens omkostninger forholdsmæssigt med et fordelingstal, svarende til det maksimale antal etm² opgjort i henhold til BR95, der kan opføres på Ejendommen, i forhold til den samlede bebyggelse i grundejerforeningens område, jf. dog punkt 11.5.
- 11.3 Som bilag 11.3 til nærværende aftale er vedhæftet et af Rambøll udarbejdet budget for grundejerforeningen. Da der er tale om en ny bydel, og da flere af posterne er skønnede på baggrund af prognoser for benyttelsen af området, herunder færdslen, udgør budgettet efter Sælgers skøn et retvisende billede af de omkostningsposter, grundejerforeningen skal afholde, og størrelsen af disse. Sælger afgiver imidlertid ingen garanti herfor. Udover de i budgettet anførte udgifter, vil grundejerforeningen endvidere afholde udgifter til drift og nedlukning af løbende byggepladskoordinerings og arbejdsveje i henhold til punkt 20.1.
- 11.4 Grundejerforeningen administreres af ØSS, indtil der er solgt arealer indenfor grundejerforeningens område, hvorpå der kan opføres 80 % af det antal etm², der maksimalt er mulighed for at bebygge indenfor grundejerforeningens område. ØSS er dog berettiget til at lade administrationen overgå til grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt.
- 11.5 Så længe den i punkt 11.4 anførte administrationsordning er gældende, pålignes udgifter indenfor grundejerforeningens område alene blandt de solgte ejendomme på baggrund af en fordelingsnøgle mellem de solgte ejendomme opgjort på baggrund af det antal etm², der maksimalt kan opføres på hver enkelt solgt ejendom, dog maksimalt kr. 15,00 ekskl. moms pr. etm², hvilket beløb indeksreguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, jf. punkt 11.7.
- 11.6 Mens den i punkt 11.4 anførte administrationsordning er gældende, betales bidrag til grundejerforeningen en gang årligt. Det årlige bidragsbeløb forfalder til betaling hvert års 15. januar. Hvis overtagelsesdagen er i løbet af kalenderåret, forfalder bidraget til betaling pr. overtagelsesdagen og beregnes forholdsmæssigt i forhold til hele kalenderåret for perioden fra overtagelsesdagen indtil den 31. december.
- 11.7 Det årlige basisbidragsbeløb på kr. 15,00 ekskl. moms reguleres en gang årligt i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset (2000 = 100) i henhold til følgende formel:

$$\frac{\text{Kr. 15,00 ekskl. moms} \times X}{\text{nettoprisindekset november 2000} = 101,0}$$

hvor X = det seneste november nettoprisindeks, offentliggjort forud for forfaldstidspunktet 15. januar.

Beregning af bidrag for 2006 fremkommer således:

$$\frac{\text{kr. } 15,00 \times 111,5}{101,0} = \text{kr. } 16,56 \text{ ekskl. moms pr. etm}^2.$$

Bidraget for 2006 andrager således kr. 16,56 ekskl. moms pr. etm², eller kr. 20,70 inkl. moms pr. etm².

11.8 ØSS garanterer, at det årlige bidrag ikke overstiger det i punkt 11.7 anførte beløb efter regulering, så længe den midlertidige administrationsordning er i kraft.

11.9 I perioden frem til det tidspunkt, hvor grundejerforeningen selv overtager administrationen, udarbejder ØSS for hvert kalenderår et regnskab for udgifter i grundejerforeningen og disses fordeling mellem de solgte arealer indenfor grundejerforeningens område. Såfremt det af regnskabet fremgår, at de samlede årlige udgifter i et regnskabsår pr. etm² er mindre end det opkrævede medlemsbidrag ekskl. moms pr. etm², tilbagebetaler ØSS det for meget indbetalte beløb til disse ejere i samme forhold som deres indbetalinger. Det påhviler således de solgte ejendomme at afholde samtlige drifts- og vedligeholdelses-omkostninger, der afholdes i grundejerforeningens regi, dog maksimalt med det garanterede størsteløb, jf. punkt 11.8.

11.10 I perioden indtil den midlertidige administrationsordning er ophørt, kan grundejerforeningens generalforsamling eller bestyrelse ikke træffe beslutninger i anliggender, der er omfattet af administrationsordningen eller har økonomisk betydning for denne. I samme periode skal flertallet af bestyrelsens medlemmer være valgt af ØSS.

12. VANDLAUGET I ØRESTAD

12.1 Køber er gjort bekendt med, at det kanal- og vandanlæg, der er anlagt, henholdsvis vil blive anlagt, gennem Ørestad, skal drives af alle grundejerforeningerne i Ørestad i fællesskab i henhold til vedtægter for Vandlauget i Ørestad, der er vedhæftet som bilag 12.1, og som er tinglyst på Ejendommen.

13. VESTAMAGER PUMPEDIGELAG

13.1 Køber er gjort bekendt med, at Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Vestamager Pumpedigelag, der er stiftet den 5. maj 2003. Vedtægterne for dette pumpedigelag er vedhæftet nærværende aftale som bilag 13.1. Bidrag til Vestamager Pumpedigelag opkræves via Vandlauget i Ørestad.

LIND CADOUUS**14. GÅRDLAUG**

14.1 Medmindre Køber indgår aftale med alle ejerne af ejendomme beliggende indenfor Byggefeltet om etablering af en anden juridisk model for de(t) fælles gårdrum end et gårdlaug, er Køber forpligtet til at være medlem af et gårdlaug sammen med alle ejerne af ejendomme, der er en del af Byggefeltet, og med vedtægter for gårdlauget som anført bilag 14.1. I forbindelse med udarbejdelse af karréplanen skal den juridiske struktur for gårdelementet belyses.

14.2 Køber skal til ØSS fremsende skitseforslag med tilhørende beskrivelse af materialevalg for anlæggelse af gårdlaugsområdet. Såfremt der ikke mellem medlemmerne af gårdlauget kan opnås enighed herom, udarbejder ØSS retningslinjer, som gårdlaugets medlemmer er forpligtet til at lade gennemføre. Køber er berettiget til at opsætte hegn om legeplads/skolegård, idet det dog er en forudsætning, at hegnet udformes som et fast hegn, der skjules i levende hegn. Udenfor skolens undervisningstid skal legeplads/skolegård være tilgængelig for områdets beboere

15. BYGGEMODNING

15.1 Sælger forestår anlæggelse af den overordnede infrastruktur i området, herunder veje og kanalsystem udenfor Ejendommen. Som bilag 15.1 til nærværende aftale er vedhæftet beskrivelse af ekstern byggemodning i Ørestad Syd, der tillige indeholder Sælgers plan for færdiggørelsen af den eksterne byggemodning. Sælger oplyser, at tidsterminerne i planen ikke kan anses for endelige, og at Sælger derfor ikke kan afgive en garanti for overholdelsen af tidsplanen.

15.2 Køber betaler et infrastrukturbidrag, der blandt andet dækker byggemodningsomkostninger udenfor Ejendommen, med kr. 200,00 pr. etm² Byggeret, jf. punkt 7.1.

15.3 Forsyningselskaberne forestår nedlæggelse af hovedledninger til fjernvarme, vand, gas og kloak. Køber skal selv koordinere med de pågældende forsyningselskaber, hvorledes og hvornår stikledninger til Ejendommen etableres, og Køber afholder alle tilslutningsafgifter og bidrag i forbindelse hermed.

15.4 Køber forestår selv enhver byggemodning indenfor Ejendommen og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.

16. SÆLGERS ANSVAR FOR JORDFORHOLD

16.1 Sælger er ikke bekendt med, om der forefindes forurening på Ejendommen, eller om jordforholdene har en karakter, der medfører ekstra funderingsomkostninger.

LIND CADOUILLIS

Sælger påtager sig imidlertid intet ansvar for Ejendommens forureningsmæssige eller funderingsmæssige forhold eller jordens bonitet i øvrigt.

- 16.2 Køber er i en periode på 6 uger efter at betingelsen i punkt 26.2 er opfyldt berettiget til for egen regning at gennemføre jordtekniske undersøgelser på Ejendommen med henblik på at konstatere, om der findes forurening eller særlige funderingsmæssige forhold, som kan fordyre opførelsen af byggeri, og som ikke er oplyst inden underskrift af denne betingede salgsaftale. Undersøgelsen, der skal foretages af et anerkendt ingeniørfirma, såfremt Køber ønsker at anvende den som dokumentation, jf. punkt 16.3, skal inkludere geofysiske og miljøtekniske analyser. Undersøgelsesrapporten skal angive et kvalificeret skøn over eventuelle afhjælpningsomkostninger, som skyldes forurening eller usædvanlige funderingsforhold, og som er nødvendige at afholde for at kunne gennemføre Købers byggeri på Ejendommen. Skønnet skal opgøres som en specificeret sum, og ikke som et beløbsspænd.
- 16.3 Måtte Købers undersøgelser dokumentere, at der findes forurening eller funderingsmæssige forhold, der påfører Køber ekstra omkostninger for et beløb på over 10 % af købesummen for Ejendommen, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen vedrørende Ejendommen, forudsat at Sælger har modtaget besked herom uden ugrundet ophold med kopi af undersøgelsesrapporten med et specificeret omkostningsskøn og inden udløbet af ovennævnte frist, jf. dog punkt 16.4. Er sådan meddelelse ikke kommet frem til Sælger inden fristens udløb, bortfalder Købers ret til at træde tilbage fra handlen.
- 16.4 Såfremt Køber ønsker at træde tilbage fra handlen i henhold til punkt 16.3, kan Sælger vælge at fastholde denne ved at erklære – inden 14 dage efter at have modtaget Købers meddelelse og undersøgelsesrapporten, jf. punkt 16.3 – at Sælger vil refundere beløb, opgjort excl. moms, udover 10 % af købesummen, der i henhold til gældende regler og praksis er nødvendigt for, at Køber uhindret kan gennemføre sit forudsatte projekt.
- 16.5 Sælger har adgang til at deltage i forhandlinger med myndighederne og Købers entreprenører om nødvendige afhjælpningsforanstaltninger, som skal træffes i henhold til punkt 16.4, ligesom Sælger er berettiget til selv at lade de pågældende afhjælpningsforanstaltninger udføre for egen regning.
- 16.6 Bortset fra Købers ret til at træde tilbage fra handlen i henhold til punkt 16.3, kan Køber ikke rejse krav mod Sælger vedrørende fejl og mangler ved Ejendommen, herunder krav om erstatning eller afslag i købesummen (forholdsmæssigt afslag). Såfremt Køber træder tilbage i medfør af punkt 16.3, bortfalder aftalen i enhver henseende, uden at parterne har krav på hinanden bortset fra, at ØSS er forpligtet

LIND CADQUIUS

til at tilbagebetale den af Køber eventuelt erlagte del af købesummen, og således at hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med aftalen.

17. AMMUNITIONSRYDNING

17.1 Sælger har oplyst, at Ejendommen tidligere har været anvendt til militært skydeter-ræn, hvorfor der i området kan findes forsaget ammunition.

17.2 Sælger har foranlediget, at Ejendommen er ryddet for overfladeammunition, såle-des at man kan færdes frit overalt på Ejendommen.

17.3 Selve ammunitionsrydningen er udført og betalt af Forsvaret.

17.4 Supplerende ammunitionsrydning under 80 cm under oprindeligt terræn foretages i forbindelse med Købers byggemodning og udgravning i selve byggefasen, og Køber skal tilrettelægge sin byggeproces og sine udgravninger i overensstemmelse med Forsvarets instruktioner. Eventuelle meromkostninger forbundet hermed afholdes af Køber, mens selve den supplerende ammunitionsrydning forestås og betales af For-svaret.

17.5 Køber kan hos Forsvaret rekvirere kvittering for, at Ejendommen er ammunitions-ryddet. Kvittering gives dog med forbehold for, at der ikke kan garanteres 100 % rydning under ryddet niveau, samt at der stadig kan findes forsagere på Ejendom-men. Eventuelle fund af forsaget ammunition skal omgående af Køber rapporteres til Ingeniørregimentet, Pioner-gården, Fælledvej 251, 2791 Dragør, der foretager det fornødne.

17.6 Sælger har gjort Køber opmærksom på, at alle entreprenører, som udfører bygge-og anlægsaktiviteter på Ejendommen, skal efterleve bestemte anvisninger, som er beskrevet i "Aktiviteter i tidligere militære områder, Vestamager. Anvisninger vedr. anlægsarbejder m.v.". Seneste udgave af maj 2004 er vedhæftet som [bilag 17.6](#).

18. BYGGEFORHOLD

18.1 Den endelige karréplan skal foreligge inden Køber ansøger Københavns Kommune om byggetilladelse i overensstemmelse med den endelige karréplan.

18.2 Foretager Køber efterfølgende ikke ubetydelige ændringer i karréplanen, er Køber forpligtet til at indhente ØSS' accept heraf.

- 18.3 Såfremt byggeri ikke er påbegyndt inden den 1. april 2008, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at anlægge og vedligeholde ikke bebyggede dele af Ejendommen som minimum velplejet græsareal.
- 18.4 Køber skal af hensyn til ØSS' opdatering af tilgængelige oplysninger om aktiviteter i Ørestad holde ØSS orienteret om fremdriften i Købers byggeprojekt, herunder om og hvornår der afholdes arkitektkonkurrence, om byggestart og andre væsentlige begivenheder i byggefasen.
- 18.5 Såfremt ØSS anmoder herom, skal Køber udlevere et eksemplar af seneste udgave af det overordnede projekteringsmateriale, der danner grundlag for byggeriet, som Køber opfører på Ejendommen. Køber er endvidere forpligtet til at udlevere en kopi af rapporter m.v. vedrørende Ejendommen, der udarbejdes på Købers foranledning, såfremt ØSS anmoder Køber herom.
- 18.6 Køber og dennes entreprenører og rådgivere må ikke udføre aktiviteter udenfor Ejendommen eller henstille eller opmagasinere ting udenfor Ejendommen uden forudgående tilladelse fra ØSS. Aktiviteter indenfor Ejendommen, der kan påvirke de omkringliggende ejendomme, f.eks. nedramning af spunsvægge, skal tillades af og koordineres med ØSS.
- 18.7 Til sikring af Købers overholdelse af alle afstandskrav m.v., skal Købers arkitekt på en af Sælgers landinspektør udleveret grundkortsfil foretage placering af byggeprojektet, forinden byggeri påbegyndes.
- 18.8 Køber skal fremsende kopi af byggetilladelser, eventuelle tillæg hertil samt midlertidige og endelige ibrugtagningstilladelser til ØSS, straks når disse er udstedt af Københavns Kommune.
- 18.9 Køber meddeler ved sin underskrift på denne betingede salgsaftale ØSS uigenkaldelig fuldmagt til at indhente oplysninger om byggeri på Ejendommen hos offentlige myndigheder.
19. VEJFORHOLD
- 19.1 Købers adgang til Ejendommen under byggeriet skal ske via de af ØSS etablerede arbejdsveje, så længe disse forefindes. I den udstrækning, der allerede måtte være etableret træer, kantsten og lign., skal Køber sørge for, at disse beskyttes i byggefasen. Sker der i forbindelse med Købers byggeri skade på træer, kantsten og lign., skal Køber udbedre sådanne skader.

LIND CADONIUS

19.2 Etablering af overkørsel fra permanent vej til Ejendommen og tilladelse til at grave i vejområdet skal aftales med ØSS, der herefter udsteder de fornødne tilladelser.

19.3 ØSS og Køber foretager en fælles gennemgang af de omkringliggende veje og anlæg, inden byggeriet på Ejendommen påbegyndes.

19.4 Køber må ikke anvende forurenede materialer, herunder genbrugsstabil, til arbejdsveje og lignende.

19.5 Køber er forpligtet til at drage omsorg for, at alle køretøjer, der kører til og fra byggepladsen, rengøres, således at de ikke forurener vejene i området. Køber er forpligtet til at rengøre vejene, såfremt der i forbindelse med arbejdskørsel spildes jord eller lignende herpå.

20. BYGGEPLADSFORHOLD

20.1 ØSS etablerer overordnede byggepladsveje og tilsynsfunktioner, hvorfra den fælles byggepladskoordinering foretages. Udgifterne i forbindelse med drift og nedlukning af byggepladsen afholdes af Grundejerforeningen Ørestad Syd, jf. punkt 11.3.

21. P-FORHOLD

21.1 Køber må ikke anlægge P-pladser på selve Ejendommen eller i bygninger opført herpå, jf. lokalplanens § 5, stk. 2 (bilag 9.1).

21.2 Sælger garanterer, at det maksimale antal P-pladser i overensstemmelse med lokalplangrundlaget vil blive opført i området og indenfor en maksimal afstand på 300 meter, målt i luftlinje fra Ejendommen. P-pladserne vil blive opført successivt, når behovet herfor opstår.

21.3 Den garanterede P-facilitet, jf. punkt 21.2, vil i første omgang blive anlagt på terræn. Når markedsbehovet er til stede, vil terrænparkering blive konverteret til P-husparkering.

21.4 Om prispolitikken for P-faciliteter i Ørestad henvises til bilag 21.4.

22. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

22.1 Der påhviler ikke Ejendommen en momsreguleringsforpligtelse.

23. FORBUD MOD VIDERESALG

23.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen i ubebygget stand. Ejendommen anses for ubebygget, indtil der på Ejendommen er opført bygninger på et samlet antal etm², der overstiger 75 % af Byggeretten, jf. punkt 5.3.

23.2 Uanset det i punkt 23.1 anførte vil Sælger dog tillade, at Køber videresælger Ejendommen eller en del heraf, såfremt Køber dokumenterer, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- (i) at hele købesummen i handlen mellem Køber og Sælger er indbetalt til Sælger,
- (ii) at købesummen opgjort på kontantbasis, som Køber oppebærer i forbindelse med videresalget, maksimalt andrager samme beløb, som Køber har betalt for Ejendommen, og
- (iii) at tredjemand, der erhverver Ejendommen fra Køber, samtidig indgår en entrepris aftale, hvorefter det af Køber planlagte byggeprojekt gennemføres af tredjemanden i umiddelbar fortsættelse af videresalget indenfor de i nærværende salgsaftale anførte frister og former, samt i øvrigt til at overholde alle bestemmelser i forbindelse med byggeriet, som er indeholdt i denne salgsaftale, hvilket tredjemand skal forpligte sig til direkte over for ØSS som betingelse for ØSS' samtykke til fravigelse af bestemmelsen i punkt 23.1.

23.3 I forbindelse med tilskødningen af Ejendommen til Køber tinglyses en deklaration med Sælger som påtaleberettiget, indeholdende de ovenfor anførte begrænsninger.

24. STARTPAKKE

24.1 ØSS foranlediger, at Rambøll udarbejder en materialesamling, kaldet "startpakke", der indeholder en redegørelse for Sælgers viden om Ejendommen vedrørende geoteknik og grundvand, terrænkoter, status for ammunitionsrydning, forureningsforhold, grundvand, omkringliggende veje og kanaler samt ledningsplaner.

25. MORARENTE

25.1 Betalinger i henhold til denne aftale, der ikke betales rettidigt, tillægges rente fra forfaldstidspunktet i henhold til renteloven.

LIND CRDOVIUS

26. BETINGELSER

26.1 Nærværende aftale er betinget af Købers undersøgelser i henhold til punkt 16.

26.2 Nærværende aftale er endvidere betinget af, at aftalen godkendes af Køber i Børne- og Ungdomsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

26.3 Nærværende aftale er endelig betinget af, at ØSS' bestyrelse godkender aftalen.

26.4 Såfremt betingelsen i punkt 26.2 ikke er opfyldt den 20. juni 2006, falder denne aftale bort.

26.5 Såfremt betingelsen i punkt 26.3 ikke er opfyldt den 25. marts 2006, falder denne aftale bort.

27. OMKOSTNINGER VED HANDLENS BERIGTIGELSE

27.1 Nærværende handel berigtiges af Sælgers advokat, advokat Frantz Palludan, Østergade 38, 1100 København K, der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse m.v. og som forestår tinglysning af skødet, og som ligeledes forestår tinglysningen af de i forbindelse med udstykningen nødvendige, aftalte eller normale servitutter.

27.2 Af omkostninger til ejendomshandlens berigtigelse skal Køber alene betale

- tinglysningsafgift til skødet, og
- omkostninger til egen advokat.

27.3 Endeligt skøde udfærdiges af Sælger, når Ejendommen er blevet selvstændigt matrikuleret, og købesummen, jf. punkt 7, samt når en eventuel supplerende købesum, jf. punkt 5, er betalt, og Køber er herefter efter påkrav fra ØSS forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold.

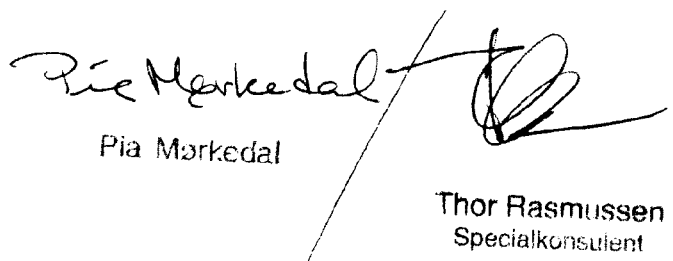
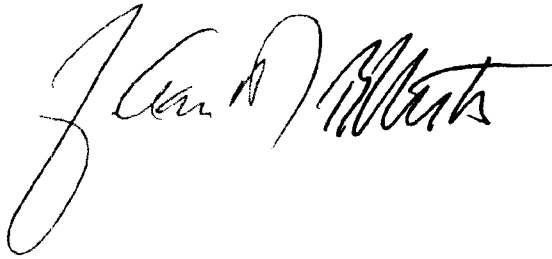
28. UNDERSKRIFTER

Dato: 8. marts 2006

Dato: 6. marts 2006

For Ørestadsselskabet I/S:

For Københavns Kommune:



Pia Mørkedal

Thor Rasmussen
Specialkonsulent

29. BILAG

- Bilag 3.1 Kort over Ejendommen.
- Bilag 4.1 Retningslinjer for udformning af en karréplan.
- Bilag 9.1 Lokalplan nr. 398 af 1. december 2005.
- Bilag 10.1 Tingbogsattest.
- Bilag 10.1(i) Servitut om størrelsen og fordelingen af Byggeretten og begrænsninger i anvendelsen.
- Bilag 11.1 Udkast til vedtægter for Grundejerforeningen Ørestad Syd.
- Bilag 11.3 Budget for Grundejerforeningen Ørestad Syd.
- Bilag 12.1 Vedtægter for Vandlauget i Ørestad.
- Bilag 13.1 Vedtægter for Vestamager Pumpedigelag.

LIND CADOUUS

- Bilag 14.1 Udkast til vedtægter for gårdlauget.
- Bilag 15.1 Beskrivelse af ekstern byggemodning.
- Bilag 17.6 "Aktiviteter i tidligere militære områder, Vestamager. Anvisninger vedr. anlægsarbejder m.v." af maj 2004.
- Bilag 20.1 Beskrivelse af fælles byggepladsforhold.
- Bilag 21.4 Prispolitik for P-faciliteter.