

Aftale om Købsoption

FOLDSCHACK
FORCHHAMMER
DAHLAGER
BARFOD
⊙ ⊙ ⊙ ⊙
ADVOKAT
PARTNERSELSKAB

Den 10. januar 2020
J.nr.: 2171-05 KF/

Helena Reumert Gjerding
33445565
hrg@ecolaw.dk

Mellem

Torupfonden

Stationsvej 1,
3390 Hundested
CVR nr. 39658429
(Herefter Fonden)

og

Navn(e):

Adresse(r):

CPR nr.:

(herefter Køber)

indgås følgende optionsaftale vedrørende ret til køb af grund beliggende Sverkilstrupvejen 19, Torup 3390 Hundested.

Skindergade 23
DK-1159 København K
+ 45 33 44 55 66
ecolaw.dk
CVR. 38755498

§ 1

Købsoption

- Stk. 1 Køber får ved indgåelse af denne købsoption ret og pligt til at købe en byggegrund af Torupfonden beliggende Sverkilstrupvejen 19, Torup 3390 Hundested.
- Stk. 2 Byggegrunden bliver udstykket ved sokkeludstyknig og tilskødet 0,5 meter rundt om husets sokkel. Ud over opførelse af bolig, vil der være ret til at opføre skur/terrace på maksimalt 20 m², hvoraf skuret maksimalt må udgøre 10 m².
- Stk. 3 Parterne er bekendt med, at dette er en alternativ og usædvanlig aftale, som er del af et alternativt projekt, som i realiseringen har krævet en ikke almindelig kendt konstruktion. Parterne accepterer derfor, at denne aftale skal vurderes og fortolkes ud fra disse forudsætninger.

§ 2

Forudsætning og anciennitet

- Stk. 1 Det er en forudsætning for indgåelse af nærværende aftale, at køberen/køberne er A- medlem(mer) af foreningen Hvideland.
- Stk. 2 Valg af byggegrund bliver tilbudt efter anciennitet i forhold til tidspunktet for indgåelse af nærværende købsoption.
Overgangsperiode: Alle a-medlemmer på den nuværende anciennitetsliste i Hvidelandsforeningen tilbydes købsoption efter anciennitet: Her har man 4 hverdage til at acceptere/afslå tilbuddet. Herefter gælder udelukkende fondens anciennitetsliste over indgåede købsoptioner.
- Stk. 3. Køber er bekendt med, at grundene udbydes i klynger jf. bebyggelsesplanens etapeopdeling vedlagt som bilag 2.
- Stk. 4 En køber, som måtte ønske at vente med a købe byggegrund til udbud af en efterfølgende etape, kan gøre dette uden at miste sin anciennitet.
- Stk. 5. Fonden fører en anciennitetsliste over indgåede købsoptionsaftaler.

§ 3

Betinget købsaftale

- Stk. 1 Køber forpligter sig ved sin underskrift på denne option, til at indgå en betinget købsaftale vedrørende køb af byggegrund.

- Stk. 2 Købsaftalen skal indgås på de vilkår der følger af denne option, af vedtægterne for Grundejerforeningen Hvidelandsgården og Foreningen Hvideland, vedlagt som bilag 1 og 3 samt lokalplan 10.7 for Hvideland, Torup Syd, vedtaget i september 2019.
- Stk. 3 Når Fonden – jf. etapeplanen nævnt i § 2, stk. 4 - udbyder en klynge byggegrunde til salg, har ejere af købsoptioner 14 dage til at vælge, hvilken af de udbudte byggegrunde denne ønsker at købe. Samtidig oplyser køber et ønsket antal bruttoetagekvadratmeter for huset.
- Stk. 4 Der indgås herefter en betinget købsaftale, og køber skal senest 14 dage derefter deponere eller stille ubetinget bankgaranti for købesummen.

§ 4

Købesum, betaling og sikkerhedsstillelse

- Stk. 1 Senest 5 dage efter underskrift på denne option, indbetaler Køber 50.000 inkl. moms kr. til Torupfonden. Såfremt Køber ikke ønsker at indgå betinget købsaftale, er Køber bekendt med at denne ikke kan få tilbagebetalt de 50.000 kr., idet dette beløb er med til at finansiere udviklingen af projektet. Jf. dog § 12 vedrørende videresalg af købsoption Indtil sælger har sikret tilstrækkeligt salg af optioner og grunde til finansiering af den indledende byggemodning, vil de indbetalte beløb være deponeret på en spærret konto i sælgers pengeinstitut.
- Stk. 2 Købesummen for den enkelte grund bliver herudover fastsat for boligens samlede etageareal. For købsaftaler indgået før 01.09.2020 er prisen pr. m² fastsat til 4.375 kr. inkl. moms. Efter 01.09.2020 og året ud vil prisen være 5.000 kr. inkl. moms. Kvadratmeterprisen kan fra 01.01.2021 med 3 måneders varsel til indehavere af købsoptioner stige med nettoprisindekset. Indehavere af optioner købt inden 01.09.2020 vil dog være garanteret at kunne købe etagem² til 5.000 kr. inkl. moms frem til udgangen af 2022 (dette gælder dog ikke ved videresalg af option jvf. §12).
- Stk. 3 Samlet etageareal opgøres efter bygningsreglementets beregningsregler, som beskrevet i BR-18 § 453 – 458. Se bilag 4
- Stk. 4 Senest når køber er klar med endelig ansøgning om byggetilladelse, igangsættes udmatrikulering af sokkeludstykningsen.
- Stk. 5 Såfremt køber efter indgåelse af den betingede købsaftale, ønsker at forøge antallet af boligens m², vil dette skulle aftales med den til enhver tid værende ejer af arealet. Grundprisen vil herefter blive efterreguleret i

forhold til boligens endelige størrelse, beregnet efter de gældende bygningstegninger benævnt 'som udført' eller ved opmåling af den færdige bygning.

- Stk. 6 Tilslutningsafgifter til forsyningsanlæg er ikke inkluderet i m²-prisen.
- Stk. 7 Køber forpligter sig til ved køb af grund i Hvideland, at indskyde kr. 35.000,- incl. moms til etablering og istandsættelse af et fælleshus for beboere og medlemmer af Foreningen Hvideland jvf, bilag 10.

§ 5

Rettigheder

- Stk. 1 Køber erhverver ved underskrift på denne aftale ret til at købe en grund på de vilkår som fremgår af betinget købsaftale, jf. bilag 9. Med købsaftalen opnår køber ret til:
- 1) privat ejerskab over grunden i Hvideland
 - 2) en andel i de tilhørende fællesarealer
 - 3) en andel af de fælles faciliteter, som ejes og drives af Grundejerforeningen Hvidelandsgården, svarende til en andel pr. husstand.

§ 6

Fordeling af udgifter

- Stk. 1 Torupfonden forpligter sig til at forestå al byggemodning nødvendig for gennemførelse af projektet, herunder ift. adgangsveje, forsyninger, terrænreguleringer, parkeringspladser, affaldsskur, vejbelysning og basisbeplantning.
- Stk. 2 Betaling for boligens del af fællesarealer og landbrugsjord, som Torupfonden efterfølgende vil overdrage til henholdsvis Grundejerforeningen Hvidelandsgården (fællesarealer mellem husene) og Foreningen Hvideland (landbrugsjorden) er indeholdt i grund- og optionsprisen. Overdragelsen sker, når fonden har solgt grunde svarende til en bebyggelsesprocent på 25. Dette er først gældende for etape 1 og siden for etape 2. Kort der angiver fællesarealerne og den landbrugsjord, som overdrages, er vedlagt som bilag nr. 8.
- Stk. 3 Køber forpligter sig til fra overtagelsesdagen for byggegrund, at afholde

fællesudgifter som vedtaget af Grundejerforeningen Hvidelandsgården.

- Stk. 4 Efter etableringsfasen vil udgiften til driften af Hvideland fordeles efter bestemmelserne i vedtægterne for Grundejerforeningen Hvidelandsgården og Foreningen Hvideland. Alle beboere forpligtes til at være A-medlemmer i Foreningen Hvideland, såfremt de ønsker at have adgang til denne forenings fællesfaciliteter. Undtaget er dog børn og unge som beskrevet i foreningens vedtægt.

§ 7

Forpligtelser i etableringsfasen

- Stk. 1 Når købsaftalen er endelig skal køber på grunden opføre en bolig i overensstemmelse med lokalplan 10.7 for Hvideland, Torup Syd, vedtaget i september 2019.
- Stk. 2 Køber skal både i valg af materialer og udførelse overholde retningslinjer for byggeri, i forhold til bæredygtighed samt klima og miljøvenlighed. Byggeriet skal opføres som 'Lavenergiklasse' i henhold til BR18, kap 25, § 473-484. Se bilag 5
- Byggematerialer skal så vidt det er muligt og i højest muligt omfang være miljømærkede med én af følgende miljødeklarationer: Svanemærket, EU-Blomsten, EPD (Environmental Product Declaration), FSC eller PEFC certificeret træ.
- Stk. 3 Byggeprojekter skal - inden ansøgning om byggetilladelse afsendes - præsenteres for Grundejerforeningen, hvor projektets bæredygtigheds indhold drøftes.
- Stk. 4 Senest 1 år fra køb af grunden eller endelig udstykning af grunden skal køber indsende ansøgning om byggetilladelse.
- Stk. 5 Senest 2 år fra modtagelse af byggetilladelse, skal boligen have modtaget ibrugtagningstilladelse.
- Stk. 6 Grundejerforeningens bestyrelse kan i særlige tilfælde give dispensation fra fristerne efter stk. 4 og 5.

§ 8

Forpligtelser efter etableringen

- Stk. 1 Køber forpligter sig ved sin underskrift på denne aftale, til efter byggeriets afslutning at sikre overholdelse af lokalplanens krav om bopælspligt.
- Stk. 2 Køber forpligter sig til at være medlem af Grundejerforeningen Hvidelandsgården når denne er oprettet, samt lade grundejerforeningens vedtægt tinglyse på den endelige matrikel.
- Stk. 3 Køber og de til enhver tid værende ejere af den erhvervede parcel accepterer endvidere, at der ikke kan rejses indsigelser mod dispositioner på naboparcellen eller omkringliggende parceller i øvrigt, når blot samtlige myndighedskrav opfyldes.

§ 9

Grundejerforeningen Hvidelandsgården

- Stk. 1 Senest på tidspunktet for endt byggemodning af etape 2 overdrages fællesjorden – bortset fra eventuelt usolgte byggegrunde – mellem boligerne og de af Torupfonden indtil da etablerede og driftede tekniske anlæg til Grundejerforeningen Hvidelandsgården. Hvis det ønskes, kan der aftales tidligere overdragelse af delelementer.
- Stk. 2 Grundejerforeningen Hvidelandsgården og Torupfonden betaler med halvdelen til hver de udgifter, der vil være forbundet med overdragelsen. Med overdragelsen følger også alle indtægter og udgifter, drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesansvar samt forsikringsmæssige forhold.
- Stk.3 Grundejerforeningen står for indretning, anvendelse og drift af fællesarealerne samt etablering af de fælles tekniske anlæg, som ikke opføres af Torupfonden.
- Stk. 4 Grundejerforeningen skal påtage sig at overtage ansvar og ejerskab af de anlæg – til spildevandsrensning samt til håndtering og anvendelse af regnvand – som Torupfonden etablerer i forbindelse med byggemodning.
- Stk. 5 Grundejerforeningen kan opkræve kontingent hos medlemmerne til dækning af grundejerforeningens udgifter. Driftsbudgettet vedtages årligt på Grundejerforeningens generalforsamling.
- Stk. 6 Køber forpligter sig til at lade tinglyse et pant på den endelige matrikel på i alt 25.000 kr. til grundejerforeningen som sikkerhed for betaling af

diverse fællesudgifter. Køber er ansvarlig for, at der sker tinglysning af ejerpantebrevet. Køber afholder udgifter i forbindelse med tinglysningen, idet Torupfonden dog så vidt muligt skal lade tinglysning heraf indgå ifm. den matrikulære del af sokkeludstykningsen.

§ 10

Fælles forsyningsanlæg

Stk. 1 Der er tilslutningspligt til lokale fælles forsyningsanlæg.

Tilslutningsbidrag til spildevandsrensningsanlæg vil udgøre kr. 35.000 inkl. moms pr bolig.

Udgifter til regnvandsanlæg til toiletskyl og tøjvask er indeholdt i grundpris.

Torupfonden og Foreningen Hvideland er enige om, at der så vidt muligt skal etableres en fælles varmforsyning, under hensyn til såvel økonomiske- som bæredygtighedskriterier. Hvis det i bebyggelsens startfase ikke lykkes at etablere den ønskede fællesforsyning, kan der i stedet etableres klyngevisse løsninger. Kan dette heller ikke praktisk eller økonomisk lade sig gøre, kan der etableres individuelle løsninger. Både klyngevisse og individuelle løsninger skal ses i sammenhæng med ønsket om en fælles løsning, og må ikke stille sig hindrende i vejen for en fælles løsning på længere sigt. Der vil ikke være krav om efterfølgende tilslutningspligt, men når eget, individuelle eller klyngevisse anlæg skal fornyes, tilskyndes ejer til at tilslutte ejendommen et fælles anlæg.

Hverken fælles, individuelle eller klyngevisse løsninger må benytte sig af fossile brændstoffer eller biobrændsel, og udendørs placerede anlæg skal også godkendes af Grundejerforeningen – som beskrevet i § 7, stk. 3. Derudover skal løsningen leve op til Bygningsreglementet – BR18 kap. 17 § 368-376. Se bilag 6

Stk. 2 Driften af de fælles forsyningsanlæg betales via forbrugsafgifter til den til enhver tid værende driftsorganisation for det pågældende anlæg (fx Torupfonden, Grundejerforeningen Hvidelandsgården eller et egentligt forsyningssselskab), opgjort efter årlig aflæsning af det faktiske forbrug.

Stk. 3 Der er krav om elproduktion til eget forbrug. Enten ved etablering af produktionsanlæg på egen matrikel eller via andel i fællesanlæg. Der vil blive udarbejdet nærmere redegørelse herfor, der vil blive fremlagt for køber inden 01.09.2020.

Stk. 4 Køber forpligter sig til at respektere de tinglyste deklARATIONER, servitutter samt vedtægter i øvrigt, som måtte blive påkrævet i forbindelse med de tekniske anlæg, som besluttes opført.

Stk. 5 Køber skal herudover afholde udgifter til eventuelle eksterne forsyningsselskaber.

§11

Handlens omkostninger

Stk. 1 Køber afholder sin andel af udgifterne forbundet med endelig sokkeludstykning.

Stk. 2 Sælger afholder udgifter til udarbejdelse af købsaftale.

Stk. 3 Køber er gjort bekendt med, at sælgers advokat repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til, at søge egen juridisk og finansiel rådgivning. Køber afholder i den forbindelse egne omkostninger.

§ 12

Videresalg af nærværende optionsaftale m.v.

Stk. 1 Ønsker køber at udtræde af projektet, før der indgås købsaftale, er denne berettiget til at videresælge denne Købsoption til et A-medlem af Foreningen Hvideland, som er villig til at overtage alle optionsrettigheder og pligter. Med overdragelsen følger ikke anciennitet på ventelisten eller reduceret kvadratmeterpris jf. §4 stk. 3.

Stk. 2 Er der personer/familier på Foreningen Hvidelands venteliste, skal tilbud først gives til dem i anciennitetsrækkefølge. Prisen må i intet tilfælde overstige, hvad køber selv har betalt for Købsoptionen.

Stk. 3 Torupfonden påtager sig at formidle salg af eventuelle 'ledige optioner', før salg af egne, nye optioner.

Stk. 4 Antallet af solgte købsoptioner må ikke overstige antallet af byggegrunde i Hvideland.

§ 13

Misligholdelse samt ophævelse ifm fuld udbygning

Stk. 1 Såfremt køber misligholder sine forpligtelser i henhold til denne option kan Torupfonden kræve at køber udtræder af aftalen og afhænder købsoptionen, eller sin grund og sin byggeret, såfremt der er indgået

købsaftale, på tidspunktet for misligholdelse.

Stk. 2 Såfremt Køber har misligholdt sine forpligtelser og Køber ikke senest 6 måneder efter, at Torupfonden har krævet det, har afhændet købsoptionen, kan Torupfonden sælge købsoptionen for Købers regning.

Såfremt der er indgået en købsaftale på tidspunktet for Købers misligholdelse, er det grund og byggeret Torupfonden sælger for Købers regning, såfremt Køber ikke selv har gjort det, senest 6 måneder efter at Torupfonden har krævet det.

Stk. 3 Hvis indehaveren af en købsoption ikke har købt en grund på det tidspunkt, hvor Torupfonden vil udbyde de sidste byggegrunde til salg, skal indehaveren inden for en frist på 3 måneder enten købe en grund eller lade optionen gå tilbage til Torupfonden mhp videresalg.

Det påhviler indehaveren af en købsoption at holde Torupfonden orienteret om sin adresse. Hvis fonden ikke kan komme i kontakt med indehaveren, kan denne dels forpasse sin anciennitetsret til at vælge grund, dels helt forpasse sin ret til at købe grund eller til at videresælge sin købsoption.

Bilag

Bilag 1 – Vedtægt for Foreningen Hvideland

Bilag 2 – Bebyggelsesplan

Bilag 3 – Vedtægt for Grundejerforeningen Hvidelandsgården

Bilag 4 – Bygningsreglementet – BR 18 §§ 453 – 458 (vedr. § 4 stk. 3 i købsoptionen)

Bilag 5 – Bygningsreglementet – BR 18 kap. 25 §§ 473 – 484 (vedr. §7 stk 2 i købsoptionen)

Bilag 6 – Bygningsreglementet – BR 18 kap. 17 § 368-376 (vedr. § 10, stk. 1 i købsoptionen)

Bilag 7 – Torupfondens skøde på Hvidelandsgården

Bilag 8 – Kort over fællesarealer og landbrugsjord

Bilag 9 – Udkast til betinget købsaftale

Bilag 10 – Indskud til fælleshus

