

Hensigtserklæring

vedrørende køb af grundstykke med tilhørende 2.500 erhvervsetm² byggeretter og option på køb af yderligere 1.000 erhvervsetm²

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER OG BETYDNING	4
2.	BAGGRUND	6
3.	BETINGELSER OG HANDLINGSPLAN	7
4.	EKSKLUSIVITET	13
5.	BORTFALD AF DENNE ERKLÆRING	13
6.	OMKOSTNINGER	14
7.	FORTROLIGHED	14
8.	VÆRNETING OG LOVVALG	14

BILAG

Bilag 3.5.2.2: Matrikelkort over Ejendommen

Bilag 3.6.1.2: Tingbogsattester for Ejendommen

1. DEFINITIONER OG BETYDNING

“Den Potentielle Transaktion”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 2.7
“Ejendommen”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 2.1
“Erklæringen”	he betyder denne Erklæring med bilag og eventuelle tillæg
“Grundstykket”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.6.1.1
“Indledningsfasen”	indledes ved underskrift på denne Erklæring og forventes tilendebragt senest 31. december 2017
“Kommunen”	har den betydning, der er fastlagt i indledningens punkt (1)
”Købesummen”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.6.2.1
”Købsaftalen”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.6
”Optionskøbesummen”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.6.2.3
”Overtagelsesdagen”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.6.1.3
“Politiske Betingelser”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.4.2
“Projektfasen”	Indledes efter udløb af Indledningfasen og forventes tilendebragt senest 31. december 2018
“Projektmæssige Betingelser”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.5.2

“Projektet”

har den betydning, der er fastlagt under punkt
2.7

“VUC”

har den betydning, der er fastlagt i indledningens
punkt (2)

Denne hensigtserklæring ("Erklæringen") er indgået dags dato mellem

- (1) Helsingør Kommune, Stengade 59, 3000 Helsingør, CVR nr. 64 50 20 18 ("Kommunen"), og
 - (2) HF & VUC Nordsjælland, Milnersvej 40, 3400 Hillerød, CVR nr. 29 55 39 71 ("VUC")
- Herefter enkeltvis benævnt "Part" og samlet benævnt "Parterne"

2. BAGGRUND

- 2.1 Kommunen ejer på tidspunktet for Parternes underskrift på nærværende Erklæring ejendommen matr.nr. (i) 41L, (ii) 41U og (ii) 85E Helsingør Markjorder, beliggende Trækbanen 18, 3000 Helsingør og matr.nr. (iv) 41K Helsingør Markjorder, beliggende Gl. Banegårdsvej 31, 3000 Helsingør ("Ejendommen").
- 2.2 Ejendommen er beliggende i et område uden lokalplan. Ejendommens samlede tinglyste areal udgør 6.384 m², heraf vej 0 m².
- 2.3 På Ejendommen er opført en række bygninger, hvoraf bygning nr. 1 er klassificeret med bevaringsværdi 3 og bygning nr. 2 er klassificeret med bevaringsværdi 4.
- 2.4 På tidspunktet for Parternes underskrift på nærværende Erklæring anvendes Ejendommen og Ejendommens bygninger af Kommunen/Skolen ved Kongevejen.
- 2.5 Der er truffet kommunal beslutning om at flytte aktiviteterne og nedlægge Skolen ved Kongevejen ved afslutningen af skoleåret 2018/19.
- 2.6 Kommunen har den 24. april 2017 truffet beslutning om at undersøge muligheden for et salg af dele af Ejendommen til VUC med udgangspunkt i de forudsætninger, som er beskrevet i VUCs notat af 20. april 2017.
- 2.7 Der er indledt forhandlinger mellem Parterne om VUCs mulige køb af dele af Ejendommen ("Den Potentielle Transaktion") med henblik på VUCs opførelse af nyt byggeri på 2.500 erhvervsetm² på Ejendommen på hjørnet mod Kongevejen/Gl. Banegårdsvej, etablering af forventeligt minimum 36 parkeringspladser på terræn og med option på erhvervelse af op til yderligere 1.000 erhvervsetm² ("Projektet").
- 2.8 På baggrund af denne Erklæring ønsker Parterne at fastlægge den overordnede proces og de overordnede betingelser for gennemførelsen af Den Potentielle Transaktion.

2.9 Der er mellem Parterne enighed om, når en række nærmere beskrevne betingelser er opfyldt, jf. under punkt 3.4 - 3.5, at lade denne Erklæring erstatte af en juridisk bindende betinget købsaftale vedrørende VUCs køb af dele af Ejendommen med tilhørende 2.500 erhvervsetm² byggeretter; 1.080 m² grundareal til etablering af p-pladser og med option på erhvervelse af op til yderligere 1.000 erhvervsetm² byggeretter inden en af Parterne fastsat frist.

Ligeledes er Parterne enige om loyalt at samarbejde og drive processen med at opfylde de under punkt 3.4 - 3.5 anførte betingelser således, at Erklæringen hurtigst muligt kan erstattes af en juridisk bindende betinget købsaftale.

3. BETINGELSER OG HANDLINGSPLAN

3.1 Der er mellem Parterne enighed om, at gennemførelse af Den Potentielle Transaktion skal opdeles i 3 hovedfaser, og at der som udgangspunkt skal ske opfyldelse af alle betingelser i en fase, førend Parterne i fællesskab kan beslutte at indlede den næste fase.

3.2 Den Potentielle Transaktion omfatter følgende 3 hovedfaser:

- Indledningsfasen
- Projektfasen, og
- Transaktionsfasen

3.3 Umiddelbart efter underskrift på nærværende Erklæring, skal Parterne i fællesskab udarbejde en foreløbig tids- og handlingsplan for perioden frem til den forudsatte overdragelse af Ejendommen og herunder fastlægge hver Parts ansvarsområder og bidrag til processen. Dette, med henblik på at optimere og projektstyre processen respektive sikre, at Parterne samarbejder loyalt mod gennemførelsen af Den Potentielle Transaktion.

Parterne kan dog til enhver tid i fællesskab aftale at påbegynde næste fase uagtet, at alle betingelser i den forudgående fase endnu ikke er opfyldt, hvis en sådan aftale er i begge Parters interesse og medvirker til at fremskynde gennemførelsen af Den Potentielle Transaktion uden, at dette for en Part eller Parterne medfører risiko for yderligere omkostninger.

3.4 Indledningsfasen

3.4.1 Indledningsfasen påbegyndes ved underskrift på denne Erklæring.

3.4.2 I Indledningsfasen skal de politiske betingelser opfyldes, jf. nedenfor under punkt 3.4.2.1 - 3.4.2.3 (de "Politiske Betingelser").

3.4.2.1 Parterne er bekendt med, at regeringen arbejder på et lovforslag om de Forberedende Grunduddannelser, herunder de Almene Voksenuddannelser (AVU), som udbydes af VUC.

Der er mellem Parterne enighed om, at det kommende lovforslag har væsentlig betydning for Den Potentielle Transaktion, og at Parternes videre samarbejde afhænger af, at lovforslaget ikke medfører:

- (i) At VUC skal nedlægges eller reduceres, og/eller
- (ii) At VUCs økonomiske forhold forandres respektive at investeringsrammerne for de statsligt selvejende institutioner umuliggør eller vanskeliggør Projektet for VUC.
- (iii) At VUC's bestyrelse under hensyntagen til det nye lovgrundlag ikke kan tiltræde gennemførelsen af Den Potentielle Transaktion.

3.4.2.2 Når det er endeligt afklaret, at lovforslaget om de Forberedende Grunduddannelser ikke er til hinder for Den Potentielle Transaktion, skal bestyrelsen i VUC endeligt meddele Kommunen, at VUC ønsker at fortsætte samarbejdet med Kommunen om gennemførelse af Den Potentielle Transaktion.

3.4.2.3 Ligeledes skal det i Indledningsfasen afklares politisk i Kommunen, at Kommunen ønsker at fortsætte samarbejdet med VUC om gennemførelse af Den Potentielle Transaktion.

3.4.2.4 Først når alle de Politiske Betingelser er endeligt opfyldt, skal Parterne påbegynde næste fase; Projektfasen.

3.5 Projektfasen

3.5.1 I Projektfasen skal Parterne i fællesskab fastlægge de overordnede rammer for udviklingen af Ejendommen respektive sikre det fornødne planmæssige grundlag for gennemførelsen af Projektet og Den Potentielle Transaktion.

3.5.2 I Projektfasen skal de projektmæssige betingelser opfyldes, jf. nedenfor under punkt 3.5.2.1 - 3.5.2.3 (de "Projektmæssige Betingelser").

3.5.2.1 Senest ved Projektfasens indledning skal VUC indlede arbejdet med udbud af udformning af Projektet samt en for begge Parter optimal udnyttelse og matrikulær afgrænsning af Ejendommen. VUC og Kommunen skal i fællesskab fastlægge de overordnede planmæssige rammer for Projektet herunder placering af parkeringsarealer.

Det påhviler VUC at afholde alle omkostninger forbundet med udbuddet.

- 3.5.2.2 På baggrund af det vindende forslag, udarbejder Kommunen et lokalplansforslag, der muliggør opførelse af Projektet på Ejendommen. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget skal Parterne afstemme forventninger til bl.a. Ejendommens matrikulære afgrænsning, adgangsveje, bebyggelsesprocent, bebyggelsehøjde, friarealer, parkeringsarealer, materialevalg, udnyttelse af eksisterende bygninger mv.

I lokalplansforslaget skal det sikres, at Projektet kan gennemføres med respekt af parkeringsnormen for området, idet det dog står Kommunen frit at dispensere fra parkeringsnormen.

I lokalplansforslaget skal der endvidere i videst muligt omfang tages højde for de på Ejendommen værende bygninger, idet Projektet forudsættes opført på Ejendommen på hjørnet mod Kongevejen/Gl. Banegårdsvej, jf. matrikelkort, [bilag 3.5.2.2](#).

- 3.5.2.3 Når der foreligger en endelig og upåankelig lokalplan for Ejendommen, skal VUC (med fuldmagt fra Kommunen) indsende byggeandragende til Kommunen med ansøgning om tilladelse til at opføre Projektet på Ejendommen. I samme forbindelse skal Kommunen ansøge om nedrivningstilladelse vedrørende den eller de eksisterende bygninger på Ejendommen, som Parterne i fællesskab opnår enighed om er nødvendige at nedrive for at opføre Projektet på Ejendommen.

Kommunen skal rekvirere en landinspektør til at udarbejde forslag til matrikulær afgrænsning af Ejendommen i overensstemmelse med lokalplansforslaget, Projektet og Kommunens planer for restejendommen.

- 3.5.2.4 Det er Parternes forventning, at alle de Projektmæssige Betingelser er opfyldt senest den 1. juli 2019.
- 3.5.2.5 Når alle de Projektmæssige Betingelser er opfyldt, er der mellem Parterne enighed om at påbegynde Transaktionsfasen.

3.6 Transaktionsfasen

I Transaktionsfasen skal Parterne lade nærværende Erklæring erstatte af en juridisk bindende betinget købsaftale vedrørende VUCs køb af en del af Ejendommen medfølgende 2.500 erhvervsetm² byggeretter og 1.080 m² parkeringsareal ("Købsaftalen"). Endvidere skal i Købsaftalen indrømmes VUC en option på erhvervelse af op til yderligere 1.000 erhvervsetm² byggeretter inden en af Parterne aftalt frist.

Der er mellem Parterne enighed om, at Købsaftalen skal indgås på følgende hovedvilkår, jf. under punkt 3.6.1 - 3.6.5.

3.6.1 *Transaktionsmodel og overtagelsesdag*

3.6.1.1 Parterne er enige om, at Den Potentielle Transaktion skal gennemføres som en aktivhandel, dvs. ved overdragelse af en nærmere matrikulær afgrænset del af Ejendommen med tilhørende 2.500 erhvervsetm² byggeretter og 1.080 m² parkeringsareal ("Grundstykket").

Den nugældende parkeringsnorm for området hvori Ejendommen er beliggende indebærer et behov for etablering af i alt ca. 60 parkeringspladser på terræn. Det påhviler VUC for egen regning at etablere forventeligt 36 parkeringspladser på terræn på Grundstykket. Yderligere parkeringspladser på terræn, der skal opføres for at overholde parkeringsnormen, dog maksimalt 24 parkeringspladser, skal etableres af Kommunen for Kommunens regning, idet det dog står Kommunen frit at dispensere for parkeringsnormen.

3.6.1.2 På overtagelsesdagen skal Kommunen som udgangspunkt til VUC levere Grundstykket ubebygget og ryddeliggjort, medmindre Parterne i fællesskab aftaler andet. Grundstykket skal leveres ubehæftet, bortset fra hvad der følger af de på Ejendommen tinglyste byrder og servitutter, jf. de som bilag 3.6.1.2 vedlagt tingbogsattester for Ejendommen.

3.6.1.3 Overdragelse af Grundstykket til VUC forventes at ske senest den 31. december 2019 – dog tidligst når de under punkt 3.6.3 anførte betingelser er enten opfyldt eller udtrykkeligt frafaldet af en Part ("Overtagelsesdagen").

3.6.2 *Købesum og erlæggelse af købesum for Grundstykket*

3.6.2.1 Det er mellem Parterne aftalt, at købesummen for Grundstykket udgør DKK 4.458.480,00 med tillæg af moms eller i alt DKK 5.573.100,00 inklusive moms ("Købesummen").

3.6.2.2 Købesummen er fikseret og beregnet på baggrund af overdragne etm²/m² og fremkommer således (inkl. moms):

(i) Købesum for byggeretter (2.500 * 1.605) DKK 4.012.500,00

(ii) Købesum for parkeringsareal (1.080 * 1.445) DKK 1.560.600,00

3.6.2.3 Såfremt VUC udnytter optionen og erhverver op til yderligere 1.000 erhvervsetm² byggeretter, skal VUC betale en optionskøbesum beregnet som kr. 1.284,00 pr. byggeretsmeter der erhverves, svarende til maksimalt kr. 1.284.000,00 med tillæg af moms ("Optionskøbesummen"), hvis optionen udnyttes fuldt ud.

3.6.2.4 Det er Parternes opfattelse, at Den Potentielle Transaktion har karakter af en overdragelse af en byggegrund, der er momsbelagt, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra b) sammenholdt med SKATs styresignal af 16. januar 2017, og købesummen er derfor anført inkl. moms. Det påhviler Kommunen, når Den Potentielle Transaktion er gennemført, at afregne salgsmoms over for SKAT.

Såfremt Parterne måtte finde det hensigtsmæssigt, kan SKAT anmodes om et bindende svar på, hvorvidt Den Potentielle Transaktion er momspligtig. Måtte SKAT senere udtale, at Den Potentielle Transaktion er momsfritaget, påhviler det Kommunen at tilbageføre momsbeløbet af købesummen til VUC. Momsbeløbet forrentes ikke.

Købesummen skal berigtiges således:

Senest ved underskrift på Købsaftalen skal VUC dels på en separat bankkonto oprettet i Kommunens navn deponere 10 % af Købesummen svarende til DKK 557.310,00 og dels stille en uigenkaldelig bankgaranti på de resterende 90 % af Købesummen svarende til DKK 5.015.790,00.

VUC kan erstatte den nævnte bankgaranti af en tilsvarende betryggende sikkerhed, herunder kan VUC vælge på underskriftstidspunktet at deponere hele Købesummen.

På Overtagelsesdagen skal VUC, såfremt der er stillet bankgaranti, lade bankgarantien erstatte af en kontantdeponering på en separat bankkonto oprettet i Kommunens navn. Købesummen frigives til fordel for Kommunen, når VUC har opnået anmærkningsfrit skøde på Grundstykket *eller* har opnået skøde med anmærkning om eksisterende panthæftelser, såfremt panthaverne indestår for aflysning af panterettighederne.

3.6.3 *Købsaftalens betingelser*

Gennemførelse af den Potentielle Transaktion skal være betinget af opfyldelse eller en Parts udtrykkelige frafald af følgende forbehold, jf. nedenfor under dette punkt 3.6.3.

3.6.3.1 VUC's betingelser for gennemførelse af den Potentielle Transaktion

Gennemførelse af den Potentielle Transaktion skal for VUCs vedkommende (udtømmende) være betinget af følgende:

- At der tilvejebringes byggetilladelse, der muliggør gennemførelse af Projektet
- At der sker udstykning af Ejendommen således, at Grundstykket selvstændigt matrikuleres

- At Grundstykket på Overtagelsesdagen leveres uden bygninger og ryddeliggjort, medmindre Parterne aftaler andet,
- At Kommunen afholder alle omkostninger forbundet med nedrivning af bygninger og ryddeligørelse af Grundstykket,
- At Kommunen kan overdrage Grundstykket til VUC uden forudgående udbud, og
- At VUC ikke under sin due diligence konstaterer sådanne juridiske, miljø- og/eller jordbundsmæssige forhold, at Projektet ikke med rimelighed efter VUC's vurdering kan gennemføres.

3.6.3.2 Kommunens betingelser for gennemførelse af den Potentielle Transaktion

Gennemførelse af den Potentielle Transaktion skal for Kommunens vedkommende være betinget af følgende:

- At Kommunen opnår nedrivningstilladelse nødvendig for levering af Grundstykket uden bygninger og ryddeliggjort, medmindre Parterne aftaler andet
- At Ejendommen matrikulært kan afgrænses på en sådan måde, at Kommunen opnår flest mulige byggeretter på restejendommen.

3.6.4 *Due Diligence*

3.6.4.1 Det påhviler VUC efter Parternes underskrift på Købsaftalen at gennemføre sædvanlig juridisk og teknisk due diligence på Grundstykket.

Kommunen påtager sig dog inden Overtagelsesdagen i samarbejde med VUC's bygherrerådgiver at få foretaget miljø- og jordbundsprøver på Grundstykket med henblik på at afdække eventuel forurening og Grundstykkets jordbundsforhold.

3.6.4.2 Kommunen skal sikre VUC og VUCs rådgivere adgang til al tilgængelig dokumentation om Grundstykket, ligesom Kommunen efter bedste evne skal bistå VUC med besvarelse af eventuelle spørgsmål om Grundstykket og Grundstykkets forhold.

3.6.4.3 VUC skal loyalt informere Kommunen om enhver væsentlig finding i due diligence processen, og begge Parter er forpligtet til at deltage i statusmøder med henblik på at drøfte eventuelle væsentlige findings.

3.6.4.4 I Købsaftalen skal Parterne nærmere aftale varigheden af VUCs due diligence.

3.6.5 *Ansvarsfraskrivelse*

- 3.6.5.1 Der er mellem Parterne enighed om, at den Potentielle Transaktion skal gennemføres på vilkår om, at Grundstykkets miljø- og jordbundsforhold ikke er til hinder for Projektets gennemførelse samt, at Den Potentielle Transaktion ikke udløser vanhjemmel. Kommunen påtager sig at afholde omkostningerne forbundet med eventuelle miljø- og/eller jordbundsmæssige undersøgelser på Grundstykket, hvorimod det påhviler VUC selv at afholde eventuelle oprensingsomkostninger, jf. dog punkt 3.6.3.1.
- 3.6.5.2 Kommunen tilvejebringer således eventuelle miljø- og/eller jordbundsmæssige undersøgelser på Grundstykket, men Kommunen indestår ikke for Grundstykkets miljø- og/eller jordbundsmæssige forhold. VUC kan følgelig ikke rejse krav af nogen som helst art over for Kommunen, bortset fra i tilfælde af vanhjemmel.
- 3.6.5.3 Der er mellem Parterne enighed om, at købesummen for Grundstykket er fastsat under nøje hensyntagen til nærværende ansvarsfraskrivelsesklausul.

4. EKSKLUSIVITET

- 4.1 Ved underskrift på denne Erklæring opnår VUC eksklusivitet vedrørende den Potentielle Transaktion. Eksklusiviteten bortfalder automatisk den 1. september 2019, medmindre Parterne forinden underskriver Købsaftalen; aftaler andet eller Erklæringen i øvrigt bortfalder som følge af de under punkt 5 nævnte forhold.
- 4.2 Så længe eksklusiviteten er gældende, er Kommunen ikke berettiget til hverken direkte eller indirekte at indlede forhandlinger af nogen art med det formål at undersøge et salg af Ejendommen til anden side.

5. BORTFALD AF DENNE ERKLÆRING

- 5.1 Der er mellem Parterne enighed om, at denne Erklæring automatisk bortfalder, såfremt en eller flere af de Politiske Betingelser, jf. under punkt 3.4.2, ikke er opfyldt eller skriftligt frafaldet af en Part senest den 1. marts 2018, medmindre Parterne aftaler andet.
- 5.2 Ligeledes er der mellem Parterne enighed om, at denne Erklæring automatisk bortfalder, såfremt en eller flere af de Projektmæssige Betingelser, jf. under punkt 3.5.2, ikke er opfyldt eller skriftligt frafaldet af en Part senest den 1. juli 2019, medmindre Parterne aftaler andet.

Der er mellem Parterne forståelse for, at opfyldelse af en væsentlig del af såvel de Politiske Betingelser som de Projektmæssige Betingelser bl.a. beror på eksterne forhold, og at den estimerede tidsplan derfor kan forskydes uden, at dette skal medføre bortfald af Erklæringen.

- 5.3 Ved bortfald af Erklæringen kan ingen Part rejse krav af nogen som helst art over for den anden Part.

6. OMKOSTNINGER

- 6.1 Hver Part afholder egne omkostninger i Indledningsfasen og Projektfasen. Ligeledes afholder hver Part egne omkostninger i Transaktionsfasen, idet Kommunen dog påtager sig at afholde omkostningerne forbundet med udstykning af Ejendommen og nedrivning af bygninger på Grundstykket, herunder ryddeligørelse af Grundstykket, samt omkostningerne forbundet med foretagelse af miljø- og jordbundsprøver på Grundstykket.
- 6.2 Alle øvrige omkostninger forbundet med Grundstykket, herunder (ikke-udtømmende) omkostninger til byggemodning, projektering, tilslutningsafgifter, byggesagsgebyr mv., skødeomkostninger og omkostninger til arkitekter og byggerådgivere skal afholdes af VUC.

7. FORTROLIGHED

- 7.1 Hver Part forpligter sig til at hemmeligholde og iagttage fuldstændig tavshed over for tredjemand med hensyn til indholdet af nærværende Erklæring samt de oplysninger og informationer, der måtte komme til den pågældende Parts kundskab vedrørende den anden Part og/eller Den Potentielle Transaktion. Undtaget herfra er (i) videregivelse af oplysninger til en Parts rådgivere, herunder mulige rådgivere i Indledningsfasen og/eller Projektfasen og/eller i forbindelse med Parternes forhandlinger i Transaktionsfasen, (ii) oplysninger, som er eller bliver almindeligt kendte, uden at dette skyldes en overtrædelse af dette punkt 7, (iii) oplysninger som er den pågældende Part bekendt på tidspunktet for indgåelsen af denne Erklæring, samt (iv) oplysninger som en Part er forpligtet til at videregive i henhold til lov eller gyldig retsafgørelse.

8. VÆRNETING OG LOVVALG

- 8.1 Nærværende Erklæring er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret, idet der skal ses bort fra dansk rets internationale privatretlige regler. Kontraktproget er dansk.
- 8.2 Enhver tvist mellem Parterne i forbindelse med denne Erklæring, som ikke kan afgøres mindeligt mellem Parterne senest 30 dage fra den ene Parts modtagelse af meddelelse fra den anden Part med en detaljeret beskrivelse af tvisten, skal anlægges ved Retten i Helsingør med sædvanlig ankeadgang.

.....

Underskriftsside til Hensigtserklæring

For Kommunen

Dato:

Dato:

Navn: [...]

Titel: [...]

Navn: [...]

Titel: [...]

For VUC

Dato:

Dato:

Navn: [...]

Titel: [...]

Navn: [...]

Titel: [...]