

Købsaftale på Løkkemarkskolen

Mellem Nordfyns Kommune og (indsæt)



**nordfyns
kommune**

1 Parterne

Nordfyns Kommune
CVR-nr. 29188947
Østergade 23
5400 Bogense

(herefter benævnt "Sælger")

og

(indsæt)
CVR-nr. (indsæt)
(indsæt)
(indsæt)

(herefter benævnt "Køber")

har d.d. indgået følgende købsaftale (herefter benævnt "Aftalen").

2 Baggrund

- 2.1 Sælger har udbudt ejendommen matr.nr. 18h Uggerslev By, Uggerslev ("Ejendommen") beliggende på Bogensevej 16, 5450 Otterup. Ejendommen fremgår af rids (bilag 1).
- 2.2 Ejendommen er udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der fremgår af udbudsmateriale af 31. oktober 2023 med tilhørende bilag herefter benævnt som ("bilag 2").
- 2.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af (indsæt) (bilag 3) valgt som vindende tilbudsgiver.
- 2.4 Køber skal i samarbejde med sælger bearbejde og videreudvikle sit projekt for den fremtidige anvendelse og disponering af ejendommen, der er en del af købers tilbud, til et forslag til en byggeretsgivende lokalplan, hvis købers påtænkte anvendelse af Ejendommen nødvendiggør dette. Forslaget til den byggeretsgivende lokalplan skal give mulighed for at realisere købers projekt.

3 Ejendommen

- 3.1 Overdragelsen omfatter Ejendommen, der består af en nedlagt skole med legeplads og udenoms arealer. Ejendommens samlede grundareal udgør ifølge tingbogen 17949 m², heraf vej 550 m², jf. tingbogsattest af 12. oktober 2023 (bilag 2).

Ejendommen er beliggende i landzone.

Den offentlige ejendomsværdi er pr. 1. oktober 2022 for matr.nr. 18h Uggerslev By, Uggerslev vurderet til kr. 14.900.000, heraf grundværdi kr. 263.000.

- 3.2 For de på Ejendommen tinglyste servitutter henvises der til tingbogen, som er vedlagt som en del af bilag 2.
- 3.3 Arealerne af de på Ejendommen opførte bygninger fremgår af BBR-ejermeddelelse af 5. oktober 2023, jf. ejendomsdatarapport med bilag (bilag 2).
- 3.4 Der er ikke foretaget særskilt opmåling af Ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor Sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer. Køber kan således ikke gøre krav gældende over for Sælger, såfremt de angivne arealer ikke stemmer overens med de faktiske forhold.
- 3.5 Ejendommens bygning 1-7 opvarmes ved naturgas, mens de øvrige bygninger er uopvarmede.
- 3.6 Det solgte overdrages i øvrigt med det i bygningen værende grund-, mur- og nagelfaste tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle ledninger og installationer, herunder i det omfang det er installeret, faste lamper, hegn, træer, planter og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende, alt som antaget og besigtiget af Køber.

4 Inventar og løsøre

- 4.1 I handlen medfølger ikke inventar og løsøre.

5 Beskrivelse af Ejendommens fremtidige anvendelse og disponering

- 5.1 Køber har som en del af sit tilbud udarbejdet en beskrivelse ("Beskrivelsen") for Ejendommens fremtidige anvendelse og disponering (bilag 4).
- 5.2 Køber er forpligtet til i samarbejde med Sælger at bearbejde og videreudvikle beskrivelsen til et forslag til en byggeretsgivende lokalplan, der giver mulighed for at realisere Købers projekt, hvis dette er nødvendigt for at realisere dette og/eller ansøge om byggetilladelse og alle andre tilladelser for Købers planlagte anvendelse og disponering af Ejendommen.

6 Ejendomsbyrder m.v.

- 6.1 Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklARATIONER, der hviler på Ejendommen på tidspunktet for Købsaftalens underskrift.
- 6.2 Køber er tillige forpligtet til at respektere, at der i forbindelse med Ejendommens overdragelse tinglyses følgende byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser:
- 6.2.1 Deklaration om pligt til realisering af Købers projekt i henhold til Beskrivelsen, tilbagekøbsret samt forbud mod videresalg inden en realisering af Købers projekt i henhold til Beskrivelsen samt vedligeholdelse, jf. punkt 23 og 24. Deklarationsteksten vedlægges som bilag 5.
- 6.2.2 Deklaration om sikring af adgangsvej til matr.nr. 18i Uggerslev By, Uggerslev, som stifter en permanent og ubetinget færdselsret på adgangsvejen for beboerne af matr.nr. 18i til ejendommen. Nødvendige omkostninger til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og saltning mm. fordeles mellem de vejberettigede.

- 6.2.3 Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med gennemførelse af byggeri, herunder byrder, som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

7 Planmæssigt grundlag

- 7.1 Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.
- 7.2 Køber er forpligtet til i samarbejde med Sælger at bearbejde og videreudvikle Beskrivelsen til et forslag til en byggeretsgivende lokalplan, der giver mulighed for at realisere Købers projekt, hvis dette er nødvendigt, jf. bilag 4.

8 Parkeringsforhold

På Ejendommen skal der etableres det antal parkeringspladser, der er tilstrækkeligt til at opfylde behovet for parkeringspladser til den planlagte fremtidige anvendelse af Ejendommen og i henhold til Nordfyn Kommunes parkeringsnorm.

9 Sælgers ansvarsfraskrivelse

- 9.1 Ejendommen, såvel bygninger med tilhørende installationer som grunden, som eventuel indbygget eller medfølgende inventar og løsøre mv., sælges som den er og forefindes og som beset af Køber uden ansvar for mangler af enhver art, såvel faktiske som retlige, dog bortset fra adkomstmangler. Mangler ved jordbundsforholdene, herunder funderings- og miljøforholdene m.v., er omfattet af ansvarsfraskrivelsen.
- 9.2 Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler ved det solgte, herunder retten til at hæve handlen, forlange afhjælpning, kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen eller erstatning, hvilket Køber erklærer sig indforstået med.
- 9.3 Det bemærkes, at Køber forud for Aftalens indgåelse har foretaget en fysisk besigtigelse af det solgte, og Køber opfordres endvidere til for egen regning at undersøge jordbundsforholdene, herunder funderings- og miljøforholdene mv., på Ejendommen nærmere forud for Aftalens indgåelse.
- 9.4 Sælger er tillige uden ansvar i enhver henseende for eventuelle arkæologiske fund og forekomster på Ejendommen.

10 Sælgeroplysninger

- 10.1 Sælger oplyser:

at de på Ejendommen værende bygninger, disses indretning og installationer Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, og at der ikke er nogen forhold, der hviler på midlertidige dispensationer m.v., ligesom alle myndighedskrav Sælger bekendt er opfyldt,

at der Sælger bekendt ikke eksisterer utinglyste rettigheder og/eller forpligtelser for Ejendommen ud over den i pkt. 6.2.2. nævnte adgangsvej for matr.nr. 18i Uggerslev By, Uggerslev,

at Sælger ikke har anmodet om omvurdering eller indgivet klage vedrørende vurderingen,

- at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fælles anlæg, el, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der Sælger bekendt ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, således at der ikke bliver yderligere udgifter for Køber,
- at de på Ejendommen værende kloakforhold opfylder de for Ejendommen gældende regler for spildevandsafledning, og at der ikke foreligger uopfyldte påkrav desangående,
- at der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved Ejendommen,
- at der på Ejendommen muligvis befinder sig en nedgravet olietank på 5.000 liter fra 1956, som ikke længere er i brug,
- at at pavilloner opført i henholdsvis 1968 og 1976 indeholder asbest i tagpladerne,
- at der Sælger bekendt ikke inden for de seneste 10 år, dog højst i Sælgers ejertid har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe-, råd- og/eller insektangreb og
- at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen.

11 Miljø-, jordbunds- og funderingsforhold

- 11.1 Matriklen er ikke kortlagt. Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen. Der er på ejendommen ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.
- 11.2 Fremtidige krav til miljøforhold er Sælger uvedkommende. I øvrigt henvises til Sælgers ansvarsfraskrivelse, jf. punkt 9.

12 Fortidsminder

- 12.1 Sælger oplyser, at der ikke sælger bekendt er nogen fortidsminder på Ejendommen.

13 Energimærke

- 13.1 Matr.nr. 18h Uggerslev By, Uggerslev er omfattet af Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.
- 13.2 Køber har forud for underskrift af Aftalen modtaget energimærke udarbejdet af Alectia A/S, pr. 20. december 2011, jf. punkt 31.1 (bilag 2).
- 13.2.1 Sælger er bekendt med at ovenstående energimærkning ikke længere er gyldig. En ny energimærkning er bestilt og Køber vil modtage denne hurtigst muligt.
- 13.3 Køber kan ikke stille krav til Sælger i anledning af materialets indhold.

14 Servitutter m.v.

- 14.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. dog også pkt. 6.2. ovenfor.

- 14.2 Sælger må herudover ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter underskrift af Aftalen.
- 14.3 Køber respekterer de på Ejendommen tinglyste servitutter, således som de fremgår af den i punkt 31.1 nævnte tingbogsattest af 12. oktober (bilag 2), jf. dog også pkt. 6.2. ovenfor.

15 Købesummen

15.1 Købesummen er aftalt til **kr. (indsæt)**, der skal berigtiges således:

- | | | | |
|----|---|-----|----------|
| a) | Kontant deponeres 5 hverdage efter parternes underskrift af købsaftalen på særskilt oprettet deponeringskonto i Sælgers navn. | kr. | (indsæt) |
| b) | Restkøbesummen deponeres kontant senest på Overtagelsesdagen i Sælgers pengeinstitut på en særskilt oprettet deponeringskonto i Sælgers navn. | kr. | (indsæt) |

KØBESUM I ALT

kr.	(indsæt)
------------	-----------------

- 15.2 Senest fem bankdage efter Aftalens underskrift stiller Køber bankgaranti på anfordringsvilkår for betaling af den kontante del af købesummen.
- 15.3 Det er fra Sælgers side et krav, at bankgarantien stilles af et SIFI-institut.
- 15.4 Bankgarantien afløses på Overtagelsesdagen af kontant deponering i Sælgers bank på en særskilt oprettet deponeringskonto i Sælgers navn.
- 15.5 Deponerer Køber købesummen helt eller delvist i Sælgers pengeinstitut før overtagelsesdagen, refunderer Køber via refusionsopgørelsen de eventuelle udgifter Sælger måtte få som følge af negativ rente på Sælgers indlånskonto i perioden fra deponering har fundet sted og til overtagelsesdagen. Dette gælder dog ikke, såfremt garantisummen deponeres sidste bankdag før overtagelsesdagen, fordi overtagelsen ikke falder på en bankdag.
- 15.6 Købesummen skal være deponeret, indtil der foreligger endeligt, tinglyst skøde i anmærkningsfri stand.
- 15.7 Forudsat at skøde er tinglyst med retsanmærkning om præjudicerende pantegæld, og at berigtigende advokat kan konstatere, at der ved anvendelse af de deponerede midler kan opnås anmærkningsfrit skøde og samtidigt betaling af de Sælger påhvilende omkostninger, er berigtigende advokat berettiget til mod Sælgers indeståelse for anmærkningsfrit skøde at trække på det deponerede beløb til
- at betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen,
- at betale eventuelle refusionssaldi i Købers favør,
- at betale beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen, og
- at betale Sælgers andel af handelsomkostninger, herunder tinglysningsafgift, gebyr, salær mv.

15.8 Berigtigende advokat har pligt til at frigive provenuet til Sælger, alene med de oven for nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

16 Moms af købesummen

16.1 Købesummen er ikke tillagt moms, idet overdragelsen ikke anses for momspligtig.

16.2 Hvis Skattestyrelsen mod forventning måtte anse overdragelsen for momspligtig, da skal købesummen tillægges moms. Momsen af købesummen skal i givet fald deponeres kontant på en særskilt oprettet deponeringskonto i Sælgers bank, indtil Sælger har udstedt faktura til Køber. Fakturaen skal udstedes i overensstemmelse med momslovens regler.

17 Købesummens fordeling

17.1 Mellem Køber og Sælger er der aftalt følgende fordeling af købesummen:

Grund	kr.	(indsæt)
Bygninger	kr.	(indsæt)
Inventar	kr.	(indsæt)
Installationer	kr.	(indsæt)
Andet	kr.	(indsæt)
I alt	kr.	(indsæt)

18 Gæld uden for købesummen

18.1 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen, ud over det, der fremgår af Købsaftalen.

19 Overtagelsesdag

19.1 Overtagelsesdagen for Ejendommen fastsættes til den (indsæt) 2024 ("Overtagelsesdagen").

20 Risikoovergang og forsikring

20.1 Risikoen for Ejendommen overgår til Køber pr. Overtagelsesdagen. Risikoen for brandskade overgår dog til Køber på tidspunktet for underskrift af Aftalen, forudsat at Køber er dækket af Sælgers brandforsikring, og at denne er tegnet på vilkår om dækning af fuld og nyværdi.

20.2 Sælger vedligeholder Ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil Overtagelsesdagen.

20.3 Fra Overtagelsesdagen drager Køber omsorg for nytægning af forsikring for Ejendommen.

20.4 Sælger oplyser, at Ejendommen p.t. er bygningsbrand- og kaskoforsikret i Gjensidige under police nr. 5070414, idet Sælger er uden ansvar for, om forsikringen kan overtages, og om Ejendommen kan forsikres på samme vilkår af Køber.

21 Refusionsoppgørelse

- 21.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsoppgørelse, for så vidt angår indtægter og udgifter vedrørende Ejendommen. Refusionssaldoen berigtiges kontant ved påkrav.
- 21.2 Det er mellem parterne aftalt, at berigtigende advokat udarbejder refusionsoppgørelsen.
- 21.3 Køber er bekendt med, at Køber er forpligtet til at betale alle ydelser vedrørende Ejendommen, der forfalder efter Overtagelsesdagen, herunder specielt forpligtelsen til at betale ejendomsskatter til normal forfaldstid, uanset at indbetalingskort ikke forefindes.
- 21.4 I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel, godskrives Sælger over refusionsoppgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag. For kontante midlers vedkommende med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 7 % p.a.
- 21.5 Køber kan ikke uden aftale med Sælger foretage modregning i refusionssaldoen vedrørende eventuelle mangelskrav.

22 Forsyning

- 22.1 Køber indtræder for så vidt angår tiden efter Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommenes forsyningsselskaber, og Sælger meddeler ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutoppgørelse. Køber er opmærksom på, at Køber skal tilmelde sig el-forsyningsselskab senest tre dage før Overtagelsesdagen.

23 Realisering af Købers projekt, tilbagekøbsforhold og vedligeholdelse

- 23.1 Senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen skal en realisering af det i Købers Beskrivelse omhandlede projekt være påbegyndt ved indsendelse af forslag til lokalplan eller ansøgning om byggetilladelse og/eller andre nødvendige myndighedstilladelser.
- 23.2 Senest 24 måneder efter Overtagelsesdagen skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse til projektet, som ikke er hindrende for Købers anvendelse og disponering af Ejendommen.
- 23.3 Ovenstående frister udskydes, hvis en forsinkelse af ibrugtagningstilladelse er en følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, fx geotekniske forhold, forurening, arkæologiske udgravninger mv., der overstiger det, som Køber kunne forudse, uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lockout eller hærværk. Omfattet er yderligere nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt. Endvidere udskydes fristerne, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, eller myndighedsbehandling og –godkendelse, som ikke skyldes Købers egne forhold.

- 23.4 Hvis fristerne i henholdsvis punkt 23.1 og punkt 23.2 ikke er opfyldt senest på det fastsatte tidspunkt, kan Sælger vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på markedsvilkår og med respekt af de faktiske forhold, foretagne dispositioner og til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 25 %, således at markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer udpeget af Danmarks Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger. Køber skal afholde omkostningerne ved vurderingerne.
- 23.4.1 Vurderingen foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.
- 23.4.2 Ved værdiansættelse skal der tages hensyn til de priser, som – i tiden op til vurderingen – er opnået ved salg af ejendomme af tilsvarende art og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.
- 23.4.3 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgivere vedrørende projektering af bebyggelsen mm., hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde Købesummen, der skal betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.
- 23.5 Køber har efter Overtagelsesdagen pligt til at sørge for, at bygningerne og Ejendommens ubebyggede arealer til enhver tid fremstår ryddelige og ordentlige med sædvanlig beplantning. Der må ikke på de ubebyggede arealer etableres oplag.
- 23.6 Efter underskrift af Købsaftalen udarbejdes der en servitut med Sælger som påtaleberettiget, som skal tinglyses på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, og som svarer til indholdet af punkt 23 og 24. Deklarationstekst er vedlagt som bilag 5.
- 24 Forbud mod videresalg før realisering af Købers projekt**
- 24.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf uden at have realiseret sit projekt i henhold til Beskrivelsen og i overensstemmelse med Købsaftalen med bilag, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger. Forbud mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Køber indestår for opfyldelse af Købsaftalen.
- 24.2 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom med prioritet forud for al pantegæld (bilag 6).

25 Selskabserklæring

- 25.1 Under henvisning til Lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer underskrevne Køber på tro og love, at erhvervelsen af den omhandlede Ejendom alene er sket i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen er erhvervet med henblik på erhvervsmæssig anvendelse til (indsæt).

26 Betingelser

- 26.1 Overdragelse af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- At købesummen og Købers andel af tinglysningsafgiften, jf. punkt 29.1 betales.

27 Berigtigelse

- 27.1 Handlen berigtiges af Sælger eller Sælgers advokat.
27.2 Aftalen er udarbejdet af Sælger.

28 Underskrift i det digitale tinglysningsystem

- 28.1 Parterne underskriver det digitale skøde med MitID.

29 Omkostninger

- 29.1 Tinglysningsafgift af skødet betales af Parterne med halvdelen hver.
29.2 Parterne betaler udgifter til bistand fra egen rådgiver.
29.3 Der har ikke medvirket mægler.

30 Generelt

- 30.1 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.
30.2 Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.
30.3 Hvis en bestemmelse i Købsaftalen af en ret eller andet kompetent organ måtte blive anset for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion, skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Købsaftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen. Parterne er dog enige om at ændre Købsaftalen, således at intensionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.
30.4 Ud over lovgivningens bestemmelser om aktindsigt, skal ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden Parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt skal tilbageholdes eller forsinkes.

31 Udleveret dokumentation

- 31.1 Vedrørende Ejendommens fysiske forhold og stand m.v. er der indhentet følgende dokumenter, som vedlægges Aftalen som bilag:

Bilag 1	Matrikelkort for matr.nr. 18h Uggerslev by, Uggerslev
Bilag 2	Udbudsmateriale med bilag
Bilag 3	Købers tilbud

- Bilag 4 Beskrivelse af projekt
- Bilag 5 Deklaration om pligt til realisering af projekt, forbud mod videre-
salg og tilbagekøbsret
- Bilag 6 Tro- og love erklæring fra køber

32 Underskrifter

32.1 Aftalen underskrives fysisk af Parterne, hvorefter hver Part modtager et ind-scannet eksemplar heraf.

Dato:

For (indsæt):

Dato:

For Nordfyns Kommune:

Mette Landtved-Holm

Borgmester

Dato:

For (indsæt):

Dato:

For Nordfyns Kommune:

Morten V. Pedersen

Kommunaldirektør

