



04.10.2024

UDKAST BETINGET KØBSAFTALE
Erhvervsgrund Odensevej
Aflastningscenteret

Betinget købsaftale

mellem

Svendborg Kommune

og

**

vedrørende følgende:

- Matr.nr. 14f Sørup, Svendborg Jorder, beliggende Odensevej 135, 5700 Svendborg
- Del af matr.nr. 14d, del af matr.nr. 92 og matr.nr. 94 Sørup, Svendborg Jorder, beliggende Odensevej 115, 5700 Svendborg
- Matr.nr. 18t Sørup, Svendborg Jorder, beliggende Odensevej 117, 5700 Svendborg



Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund.....	4
2.	Ejendommen.....	4
3.	Ejendomsbyrder mv.....	5
4.	Planmæssigt grundlag.....	5
5.	Geotekniske forhold og forurening	5
6.	Fortidsminder	6
7.	Ledninger, dræn mv.....	6
8.	Forsyningsforhold	6
9.	Overtagelsesdagen	6
10.	Byggemodning og byggepladsforhold	7
11.	Etablering af intern vej og tilslutning til Odensevej ifm. byggeri	7
12.	Vejudvidelse Ring Nord/Odensevej.....	7
13.	Købesummen.....	8
14.	Gæld uden for købesummen.....	9
15.	Refusionsopgørelse	9
16.	Ejendomsskat	10
17.	Erklæring i henhold til lov om sommerhus og camping.....	10
18.	Berigtigelse	10
19.	Betingelser for overdragelsen af Ejendommen.....	10
20.	Generelt.....	11
21.	Underskrifter	12

Bilag

Bilag 1:	Kortbilag, udarbejdet af LE34, dateret 16.08.2024
Bilag 2:	Købstilbud, dateret **
Bilag 3:	Tingbogsattester, dateret 12.08.2024
Bilag 4:	Tinglyste servitutter, ejendomsdatarapporter inkl. forureningsattester, dateret 13.08.2024
Bilag 5:	Takster for tilslutningsomkostninger
Bilag 6:	Kortbilag med påtegnet illustration af vejprojekt
Bilag 7:	Anlægsprojekt vej – med løsningsforslag 2 fra Rambøll
Bilag 8:	Skema om anmodning om forhåndsudtalelse af 02.04.2024



Mellem

Svendborg Kommune

CVR-nr.: 29189730

Ramsherred 5

5700 Svendborg

("Sælger")

og

**

("Køber")

(Samlet benævnt "Parterne" og hver for sig "Part")

er indgået denne betingede købsaftale ("Købsaftalen") på følgende vilkår:

1. Baggrund

- 1.1. Sælger har udbudt ejendommen matr.nr. 14f, Sørup, Svendborg Jorder, del af matr.nr. 14d, del af matr.nr. 92 og matr.nr. 94 alle tre Sørup, Svendborg Jorder samt matr.nr. 18t, Sørup, Svendborg Jorder som én samlet ejendom ("Ejendommen"), der er beliggende på Odensevej, 5700 Svendborg. Købsaftalen vedrører Ejendommen. Ejendommen fremgår af kortbilag udarbejdet af LE34, dateret 16.08.2024 (Bilag 1).
- 1.2. Ejendommen er udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse, § 68, og udbudsbekendtgørelse BEK nr. 396 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der fremgår af udbudsmateriale af 16.08.2024 med tilhørende bilag og i øvrigt betinget som anført i pkt. 19.
- 1.3. Køber er på baggrund af sit tilbud af den ** (Bilag 2) valgt som vindende tilbudsgiver.

2. Ejendommen

- 2.1. Overdragelsen omfatter Ejendommen. Ejendommens samlede grundareal udgør ca. 29.400 m², idet Sælger foretager udstykning af mindre arealer til Odensevejs udvidelse, jf. nedenfor. Ejendommen er ubebygget.



- 2.2. Fra matr.nr. 14d og matr.nr. 92 begge Sørup, Svendborg Jorder foretager Sælger en udstykning – henholdsvis ca. 922 m² samt ca. 1.148 m² eller i alt ca. 2.070 m², idet de frastykkede arealer skal benyttes ifm. etablering af tilkørsel, yderligere svingbaner mv. ifm. vejprojektet, jf. nedenfor pkt. 12. Sælger afholder omkostningerne hertil. Sælger forbeholder sig ret til at ændre på de udstykkede arealer i overensstemmelse med det endelige vejprojekt, når det foreligger.
- 2.3. Eventuel senere videreudstyknig og/eller sammenlægning af Ejendommen forestås og betales af Køber.
- 2.4. Tingbogsattester for Ejendommen vedlægges som Bilag 3.

3. Ejendomsbyrder mv.

- 3.1. Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklarationer, der hviler på Ejendommen på tidspunktet for Købsaftalens underskrift.
- 3.2. Køber er tillige forpligtet til at respektere, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses følgende byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser:
 - 3.2.1. Byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, derunder byrder, som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningselskaber).

4. Planmæssigt grundlag

- 4.1. Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammerne 03.01.D1.064 - Butiksområde Odensevej og 03.01.D2.508 - Butiksområde Odensevej.
- 4.2. Efter underskrift af nærværende betingede købsaftale og efter betingelsen i pkt. 19.2.2 om godkendelse fra Ankestyrelsen foreligger, er det Sælgers forventning at påbegynde udarbejdelse af ny lokalplan for hele udviklingsområdet benævnt "Butiksområde Odensevej", og dette vil ske i samarbejde med de respektive grundejere, således at disses forslag til bebyggelsesplan, allerede udarbejdede skitseforslag mv. kan indgå i Svendborg Kommunes videre arbejde med udvikling af den nye lokalplan.

5. Geotekniske forhold og forurening



- 5.1. Sælger har ikke forud for udbuddet af Ejendommen foretaget geotekniske undersøgelser på Ejendommen. Køber skal selv foretage sig dette og afholder omkostningerne hertil.
- 5.2. For så vidt angår forurening henvises der til henholdsvis tinglyste servitutter på Ejendommen samt Ejendommens ejendomsdatabaser inkl. forureningsattester, dateret den 13.08.2024, der vedlægges som Bilag 4. Køber skal afholde omkostninger, der er nødvendige til håndtering af forurening, der fremgår heraf, og såfremt der ellers måtte være forurening på Ejendommen.
- 5.3. Ejendommen overdrages således uden ansvar for Sælger fsva. funderingsforhold og eventuel forurening udover det, der måtte være oplyst, og Køber kan således ikke fremsætte krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller hæve handlen, såfremt funderingsforhold og/eller forureningsforhold viser sig anderledes end forventet af Køber.

6. Fortidsminder

- 6.1. Sælger har ikke forud for udbuddet af Ejendommen foretaget arkæologiske forundersøgelser, og Køber må derfor selv foretage eventuelle arkæologiske forundersøgelser samt afholde eventuelle omkostninger til forundersøgelser og eventuelt påkrævede efterudgravninger med henblik på at få Ejendommen frigivet for arkæologi af Svendborg Museum.

7. Ledninger, dræn mv.

- 7.1. Køber opfordres til at søge oplysninger om ledninger, herunder mulighed for flytning, hos de respektive forsyningsselskaber. Ethvert arbejde på ledninger eller anlæg er et forhold mellem Køber og forsyningsselskaberne og er således Sælger uvedkommende.

8. Forsyningsforhold

- 8.1. Køber skal selv betale tilslutningsomkostninger til Svendborg Vand og Affald. Takster for tilslutning fremgår af Bilag 5 (Bemærk taksterne reguleres hvert år). Køber opfordres til løbende at indhente eventuelle takstblade. Køber skal desuden forestå håndtering af regnvand.

9. Overtagelsesdagen

- 9.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den første i den efterfølgende måned efter, at betingelserne, jf. pkt. 19, er opfyldt eller frafaldet af de berettigede parter ("Overtagelsesdagen").



9.2. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning.

10. Byggemodning og byggepladsforhold

10.1. Køber overtager Ejendommen, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen.

10.2. Det påhviler Køber at foretage byggemodning af Ejendommen.

11. Etablering af intern vej og tilslutning til Odensevej ifm. byggeri

11.1. Interne veje på Ejendommen ifm. byggeri samt nødvendige tilkørsler, overkørsler mv. til Odensevej ifm. etablering af ind- og udkørsel fra Ejendommen skal betales af Køber. Dette gælder såvel midlertidige samt varige vejetaableringer samt overkørsler mv. Enhver omkostning forbundet med ansøgning og etablering af midlertidig og varig vejadgang, interne veje, tilkørsler, overkørsler mv., afholdes af Køber og er Sælger uvedkommende.

11.2. Køber skal være opmærksom på, at tilkørsel/overkørsel til Odensevej indgår som led i Købers projekt, og Køber er ansvarlig for at opnå adgangstilladelse mv. fra Svendborg Kommune som myndighed.

12. Vejudvidelse Ring Nord/Odensevej

12.1. Når nærværende handel er endelig, vil Svendborg Kommune – i overensstemmelse med vejlovens regler – samarbejde med Vejdirektoratet og Fyns Politi om vejprojekt indenfor den i Bilag 6 skitse-rede forventede afgrænsning af kommende vejprojekt og i henhold til løsningsforslag 2 fra Rambøll, Bilag 7, , således, at de trafikale forhold for det kommende aflastningscenter ”Butiksområde Odensevej” forbedres iht. Vejdirektoratets retningslinjer, og vejprojektet forventes blandt andet at omfatte følgende – men ikke begrænset hertil:

- Ombygning og udvidelse af krydset mellem Odensevej og Ring Nord
- Ombygning og udvidelse af Odensevej på strækningen fra Ring Nord og ca. 950 meter mod nord, dvs. udstrækningen af kommuneplanramme 03.01.D1.064 og 03.01.D2.508
- Ombygning og udvidelse af krydset mellem Odensevej og Grønnemosevej
- Ombygning og udvidelse af krydset mellem Odensevej og Jönköpingvej



- Ombygning og etablering af evt. nye kryds mellem Odensevej og tilslutninger til aflastningscenteret

Grænsefladen mellem Vejdirektoratet, som vejmyndighed for statsvejene, og Svendborg Kommune, som vejmyndighed for de kommunale veje, er ikke fastlagt endeligt, og det skal understreges, at ovennævnte opstilling ikke er en udtømmende opstilling af, hvilke arbejder det kommende vejprojekt kan forventes at indeholde, idet der kan komme ændringer eller tilføjelser hertil, og det er alene Svendborg Kommune i samarbejde med Vejdirektoratet og Fyns Politi, der afgør vejprojektets endelige udformning og omfang.

- 12.2. Omkostninger til dette vejprojekt, jf. pkt. 12.1, med udvidelse af vej, eventuel etablering af lyskryds, rundkørsel mv., arealanskaffelse, projektering, rådgiverydelser, som Svendborg Kommune afholder i forbindelse hermed, landinspektøromkostninger mv. for sikring af bedre trafikale forhold, og som skal afholdes af Svendborg Kommune enten direkte eller som følge af krav fra Vejdirektoratet, politi mv., er anslået til 22.000.000 kr.

13. Købesummen

- 13.1. Købesummen for Ejendommen fastsættes til minimum kr. 22.000.000,00 ekskl. moms.
- 13.2. Købesummen iht. Købers tilbud er herefter aftalt til foreløbigt kr. ** ekskl. moms med regulering som anført nedenfor.
- 13.3. Købesummen tillægges moms. Sælger udsteder momsfaktura til Køber. Såfremt SKAT efterfølgende fastslår, at købesummen helt eller delvist ikke skal tillægges moms, tilfalder den betalte moms Køber.
- 13.4. Det er mellem Parterne aftalt, at bliver de faktiske udgifter, jf. pkt. 12, til udvidelse af veje, lyskryds, rundkørsler mv., herunder udgifter til erhvervelse af de nødvendige arealer til vejudvidelse, ved frivilligt køb eller ekspropriation, mindre end de anslåede 22.000.000 kr., så vil købssummen blive reguleret ned, så kommunen ikke opnår en overdækning på vejudgifterne. Samtidig er det mellem Parterne aftalt, at såfremt de faktiske udgifter samlet overstiger de anslåede 22.000.000 kr., så vil købesummen blive reguleret op, så Svendborg Kommune ikke får underdækning af de samlede faktiske vejudgifter, jf. pkt. 12. En sådan ned- eller opregulering af købesummen vil ske, når udgifterne til vejprojektet endeligt kan gøres op.
- 13.5. Ved underskrift af nærværende betingede Købsaftale og efter betingelsen i pkt. 19.2.2 om godkendelse fra Ankestyrelsen foreligger, stiller Køber en bankgaranti eller deponerer kontant beløb på særskilt deponeringskonto oprettet af Sælger i Sælgers pengeinstitut på 10% af købesummen ekskl. moms iht. købers tilbud, jf. pkt. 13.2 - dog minimum kr. 2.500.000,-, til opfyldelse af handlen og eventuel erstatning, såfremt Køber måtte misligholde betaling af den samlede købesum.



- 13.6. Købesummen inkl. moms deponeres senest 5 arbejdsdage før Overtagelsesdagen på deponeringskonto i Sælgers bank. Sælger opretter særskilt deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut – Danske Bank.
- 13.7. Efter deponering af købesummen inkl. moms opskrives bankgarantien til kr. 5.000.000,00, eller også deponerer Køber kontant beløb på kr. 5.000.000,00 på særskilt deponeringskonto oprettet af Sælger i Sælgers pengeinstitut, der står til sikkerhed for eventuel opregulering af købesummen, når udgifterne til vejprojektet kan gøres endeligt op, jf. pkt. 13.4. Denne garanti/depotet henstår, indtil udgifterne til vejprojektet kan opgøres endeligt, og Køber har betalt den eventuelle opregulerede købesum. Skal der ske en nedregulering af købesummen som følge af, at udgifterne til vejprojektet bliver mindre end anslået, frigives garantien/depotet, og Svendborg Kommune tilbagebetaler reguleringsbeløbet og udsteder kreditnota.
- 13.8. Fra Overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen og kontantdepot forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.
- 13.9. Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.
- 13.10. Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:
- (i) Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen
 - (ii) Sælgers andel af handlens omkostninger.
- Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.
- 13.11. Købesummen frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

14. Gæld uden for købesummen

- 14.1. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

15. Refusionsopgørelse

- 15.1. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.



16. Ejendomsskat

- 16.1. Fremtidige ejendomsvurderinger, herunder eventuelle stigninger i ejendomsskatten, for Ejendommen er Sælger uvedkommende.

17. Erklæring i henhold til lov om sommerhus og camping

- 17.1. Køber erklærer under henvisning til lov nr. 207 af 7. juni 1972 og senere bekendtgørelse og lovbe- kendtgørelse nr. 949 af den 3. juli 2013 om sommerhuse og camping, at Ejendommen skal an- vendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, da Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af aflastningscenter.

18. Berigtigelse

- 18.1. Handlen berigtiges af Sælger, som forestår arealoverførsel af de mindre arealer til vejanlægget, udfærdiger skøde mv., og som forestår tinglysning af skødet og eventuelle deklARATIONER som anført i pkt. 3.2.1.
- 18.2. Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysningsafgift til skødet, deklarati- oner og servitutter og omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at ting- lysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.
- 18.3. Endeligt skøde udfærdiges af Sælger, og Køber er efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage ende- ligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.
- 18.4. Såfremt en Part ikke har mulighed for at underskrive det digitale skøde med egen digital signatur, er den pågældende Part forpligtet til at tiltræde fuldmagt til brug for gennemførelse af den digitale tinglysning af det digitale skøde. Eventuelle fuldmagter til brug for underskrivelse af det digitale skøde skal være udarbejdet og indsendt til Tinglysningsretten senest 2 uger inden Overtagelsesda- gen. Den befuldmægtigede er herefter forpligtet til med egen digital signatur at underskrive det digitale skøde på vegne af den pågældende Part.

19. Betingelser for overdragelsen af Ejendommen

- 19.1. Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af købesummens betaling og rettidig garantistillelse/deponering i henhold til pkt. 13.
- 19.2. Overdragelsen af Ejendommen er fra såvel Købers som Sælgers side betinget af:



- 19.2.1. At frastykning, jf. pkt. 2.2, gennemføres og godkendes af Geodatastyrelsen senest 6 måneder efter underskrift af nærværende betingede Købsaftale, og godkendelse fra Ankestyrelsen, jf. pkt. 19.2.2, foreligger.
- 19.2.2. At der inden 6 måneder fra underskrift af nærværende betingede Købsaftale foreligger godkendelse fra Ankestyrelsen på Svendborg Kommunes anmodning om forhåndsgodkendelse på, at udbuddet kunne gennemføres, som det er sket, jf. Bilag 8 - Skema om anmodning om forhåndsudtalelse, uden bilag af 02.04.2024.
- 19.2.3. At Svendborg Kommune, efter betingelsen i pkt. 19.2.2 er opfyldt, igangsætter byggeretsgivende lokalplanlægning for aflastningsområdet "Butiksområde Odensevej" i henhold til kommuneplanrammerne, som anført i pkt. 4.1. Køber forpligter sig i den forbindelse til at medvirke til udarbejdelse af lokalplansforslag, jf. planlovens § 13 stk. 3. Betingelsen anses for opfyldt, når der foreligger endelig upåklaget lokalplan for "Butiksområde Odensevej".
- 19.3. Hvis betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet på tidspunktet for den for betingelsen anførte frist, kan én Part, der ikke har frafaldet den påberåbte betingelse, uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden Part, at Købsaftalen bortfalder, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.
- 19.4. Hvis én eller flere betingelser ovenfor ikke er opfyldt inden ovennævnte frist, men der på dette tidspunkt er udsigt til, at betingelsen vil kunne opfyldes inden rimelig tid, har Parterne til hensigt at aftale en forlængelse af fristen og loyalt arbejde for, at betingelsen kan opfyldes snarest muligt.

20. Generelt

- 20.1. Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.
- 20.2. Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.
- 20.3. 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
- 20.4. Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen kan fra Købers side ske uden Sælgers forudgående skriftlige samtykke. Eventuel bekendtgørelse/offentliggørelse fra Sælgers side er underlagt offentlighedsloven og reglerne om aktindsigt.



21. Underskrifter

Dato:

For: Svendborg Kommune

P. b.v

Efter bemyndigelse ved dagsorden af **

Borgmester Bo Hansen

Kommunaldirektør Erik Meldgaard Bendorf

Dato:

For: Køber
