



**Betinget købsaftale
Grund til brug for opførelse af
Sofielund Plejecenter
Sofielund Skovvej,
5700 Svendborg**

Mellem undertegnede

Svendborg Kommune
Ramsherred 5
5700 Svendborg
CVR nr. 29189730

og medundertegnede

FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB
Vestre Stationsvej 5
5000 Odense C
CVR nr. 37830011

Der er d.d. indgået følgende betinget købsaftale vedrørende følgende ejendom:

Del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Sørup, Svendborg Jorder beliggende Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg, hvorpå opføres ejerlejlighed 1 og 2.

Ejendommen skal efter gennemført udstykning og sammenlægning have et samlet areal på 16.500 m2, eksklusiv areal til vej.

**Indholdsfortegnelse**

1.	Baggrund	4
2.	Ejendommen	5
3.	Udbud, projektering og opførelse af plejecenter	5
4.	Ejendomsbyrder mv.	5
5.	Byggerettigheder	6
6.	Planmæssigt grundlag	7
7.	Grundejerforening	7
8.	Ejerforening.	7
9.	Parkeringsforhold	7
10.	Geotekniske forhold og forurening	7
11.	Fortidsminder	8
12.	Uforudsete forhold	8
13.	Eksisterende ledninger mv.	9
14.	Forsyningsforhold	9
15.	Energimærkning	9
16.	Overtagelsesdagen	9
17.	Byggemodning og byggepladsforhold	10
18.	Ejerlejlighedsopdeling og fordelingsnøgle	10
19.	Forbud mod videresalg i ubebygget stand	10
20.	Købesummen – refusion.	10
21.	Gæld uden for købesummen	11
22.	Ejendomsskat	12
23.	Erklæring i henhold til lov om sommerhus og camping	12
24.	Berigtigelse	12
25.	Betingelser for overdragelsen af Ejendommen	12
26.	Generelt	13
27.	Tvisteløsning	14
28.	Underskrifter	14

**Bilag**

Bilag 1.1:	Rids fra landinspektør (endnu ikke udarbejdet)
Bilag 1.2:	Invitationen til samarbejde med Svendborg Kommune om opførelse af et nyt plejecenter samt tilhørende ansøgningsgrundlag, dateret 30.5.2022.
Bilag 1.3:	Boligorganisationens ansøgning om samarbejde samt tilhørende bilag, dateret 12.8.2022.
Bilag 2.2:	Tingbogsattester, dateret d. 18. april 2023
Bilag 3.2:	Samarbejdsaftale dateret 19. april 2023
Bilag 3.4:	Udkast til ABT18 med særlige vilkår
Bilag 6.1:	Lokalplan 609 tillæg nr. 2
Bilag 8.1:	Ejerforeningsvedtægter
Bilag 10.2:	Drænkort
Bilag 10.3:	Forureningsattester
Bilag 11.1:	Frigivelse for arkæologiske fortidsminder (Svendborg Museum)
Bilag 13.1.a:	El ledninger og tekniske anlæg 2013
Bilag 13.1.b:	Ekstrakt servitut afløb 2021
Bilag 13.1.c:	Rids af afløbsledninger og tekniske anlæg 2021
Bilag 14.1.a:	Takster – Svendborg Vand og Affald 2023
Bilag 14.1.b:	Gengivelse af udtalelse fra Svendborg Vand og Affald, dateret d. 24. marts 2023
Bilag 26.1:	Ejendomsdatarapporter
Bilag 26.2:	BBR-meddelelser, dateret d. 5. april 2022
Bilag 26.3:	Ejendomsskattebilletter 2023
Bilag 26.4:	Oversigt over vejdirektoratets projekter
Bilag 26.5:	Kort over vejforsyning, dateret d. 5. april 2022
Bilag 26.7:	Vurderingsmeddelelser 2022
Bilag 26.8:	Højdebegrænsning
Bilag 26.9:	Tilslutning til fælles regnvandsanlæg
Bilag 26.10:	Bidrag til tilslutning om fælles regnvandsanlæg

Mellem

Svendborg Kommune
CVR-nr.: 29189730
Ramsherred 5
5700 Svendborg ("**Sælger**")

og

FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB eller ordre
Vester Stationsvej 5
5000 Odense C
CVR-nr.: 37830011
("**Køber**")

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

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

1. Baggrund

- 1.1 Sælger har et ønske om, at der på ejendommen del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Svendborg Jorder (i det følgende betegnet som "Ejendommen") opføres et plejecenter, bestående af en almen boligdel ("Ejerlejlighed 1"), et servicecenter ("Ejerlejlighed 2") og fællesarealer til disse, tilsammen benævnt "Projektet". Købsaftalen vedrører Købers køb af en ideel andel af Ejendommen, der er omfattet af delområde C (vest for Sofielund Skovvej) i lokalplan 609, tillæg nr. 2. Ejendommen fremgår af rids udarbejdet af landinspektør LE24 (**bilag 1.1**).
- 1.2 Sælger har et ønske om at en del af Projektet opføres som almene plejeboliger med en almen boligorganisation som bygherre. Tre boligorganisationerne har været inviteret til at indgå samarbejde med Sælger om denne opgave, herunder køb af en ideel andel af Ejendommen (omfattet af nærværende købsaftale) samt styring af opførelsen af Ejerlejlighed 1 og Ejerlejlighed 2, som fortsat vil blive ejet af Sælger. Invitation til samarbejde med Svendborg kommune er vedhæftet som **bilag 1.2**.
- 1.3 Køber er på baggrund af sin ansøgning, dateret 12.8.2022 (**bilag 1.3**), valgt som samarbejdspartner og køber af en ideel andel af Ejendommen. Dette køb er reguleret i Købsaftalen.
- 1.4 Køber skal på begge parter vegne efter indgåelse af Købsaftalen overensstemmelse med de aftalte vilkår i Samarbejdsaftalen udbyder Projektet i totalentreprise og varetage nødvendig skema A, B og C ansøgning. Parterne er enige om, at udbuddet skal struktureres således, at der med den af Parterne valgte totalentreprenør, som skal være den samme for Projektet, indgås entreprisekontrakter således, at hver Part indgår hver sin entreprisekontrakt, således at en evt. fællesmængde, der vedrører begge Parter, indeholdes i Købers kontrakt med totalentreprenøren, men identificeret og prissat således, at omkostningerne – i lighed med alle øvrige entrepriseomkostninger – forbundet med disse arbejders udførelse kan fordeles efter den fordelingsnøgle, der er beskrevet i pkt. 5.5. Overordnet skal det således muliggøres, at alle entrepriseomkostninger fordeles efter fordelingsnøglen, jf. nedenfor, og opkræves af den valgte entreprenør overfor henholdsvis Køber og

Sælger i overensstemmelse dermed.

2. Ejendommen

- 2.1 Overdragelsen omfatter en ideel andel af Ejendommen, herunder den del hvorpå Ejerlejlighed 1 skal opføres. Ejendommens samlede grundareal vil efter gennemførte udstykningsarbejder Udgøre 16.500 m² eksklusive vejareal. Ejendommen er ubebygget og har tidligere været anvendt til jordbrugsformål.
- 2.2 Tingbogsattester for Ejendommen er vedlagt som **bilag 2.2**.

3. Udbud, projektering og opførelse af plejecenter

- 3.1 Køber har som en del af sin ansøgning, **bilag 1.3**, udarbejdet et idéoplæg, der beskriver og illustrerer den overordnede vision for Ejendommen og Projektet, herunder et oplæg til placering og sammenhæng med en evt. kommende daginstitution, i overensstemmelse med Købers besvarelse af kriterier punkt A-I i ansøgningsmaterialet.
- 3.2 Køber er forpligtet til, sammen med Sælger, senest samtidig med indgåelse af nærværende Købsaftale, at indgå i en samarbejdsaftale (**bilag 3.2**) (i det følgende "Samarbejdsaftalen") så det sikres, at Købers og Sælgers forventninger og krav til Projektet opfyldes på den bedst mulige måde herunder gennemfører processen med opførelsen af Projektet
- 3.3 Køber er forpligtet til i samarbejde med Sælger og i overensstemmelse med Samarbejdsaftalen at bearbejde og videreudvikle bilag 1.3, så det sikres, at Sælgers forventninger og krav til Projektet, som beskrevet i bilag 3.2, opfyldes på den bedst mulige måde.
- 3.4 Køber er forpligtet til at overholde alle gældende love og regler, herunder sikre at udbud gennemføres efter Udbudsloven og tilhørende lovgivning, at aftaler med totalentreprenør indgås efter Købers skabelon til ABT 18 med afvigelser og præciseringer, som Sælger er bekendt med og har accepteret jf. **bilag 3.4**, at byggeriet opføres efter BR18 med senere ændringer, byggetilladelsen og i henhold til støttebekendtgørelsen for alment boligbyggeri og almenboligloven.
- 3.5 Omkostningsfordeling og sælgers medbestemmelse under udbud, projektering og udførelse er reguleret Samarbejdsaftalen.

4. Ejendomsbyrder mv.

- 4.1 Køber er forpligtet til, efter gennemført og godkendt due diligence, jf. pkt. 25.1.11., at respektere de byrder, herunder deklarationer, der hviler på Ejendommen på tidspunktet for Købsaftalens underskrift.
- 4.2 Køber er tillige forpligtet til at respektere andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder, som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber), alt under forudsætning af, at sådanne byrder ikke væsentligt hindrer anvendelsen af Ejerlejlighed 1 og 2.
- 4.3 Grundejerforeningsvedtægter, tinglyst på Ejendommen d. 8. februar 2012, aflyses af Sælger.

4.4 Køber er forpligtet til at være medlem af en ejerforening, jf. pkt. 8, Foreningens vedtægter skal tillige tinglyses på Ejendommen, ligeledes servitutstiftende. Såfremt vedtægterne ikke er tinglyst på Ejendommen på overtagelsestidspunktet, er Køber forpligtet til efterfølgende at tiltræde evt. dokumenter til sikring deraf. Tinglysningen gennemføres af Sælger og Parterne afholder omkostningerne forbundet dermed.

4.5 Sælger erklærer herudover, at der Sælger bekendt:

- 4.5.1 ikke fra offentlige eller private er rejst krav, som ikke er opfyldt eller meddelt forbud eller påbud, som Køber, ikke er gjort bekendt med,
- 4.5.2 ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser
- 4.5.3 ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen
- 4.5.4 ikke fra Sælgers side eksisterer uopfyldte krav af nogen art,
- 4.5.5 at Ejendommen ikke er berørt af tidsbegrænsede dispensationer og
- 4.5.6 ikke i øvrigt er udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre udgifter for Ejendommen

5. Byggerettigheder

- 5.1 Sammen med den ideelle andel af Ejendommen overdrages en byggeret på 3.600 etagemeter ("Byggerettighederne"). Prisen for den ideelle del af Ejendommen er fastsat i henhold til i hvilken udstrækning Byggerettighederne udnyttes, jf. pkt. 20.1.
- 5.2 Byggerettighederne opgøres i henhold til støttebekendtgørelsen - bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 § 17.
- 5.3 Køber har i forbindelse med ansøgning udarbejdet et idéoplæg, der tager udgangspunkt i en byggeret på 3.600 etagemeter.
- 5.4 Ejendommen har Byggerettigheder på i alt 4.594 etagemeter, idet det lægges til grund, at der kan opnås en bebyggelsesprocent på 30. Udover overdragelse af 3.600 etagemeter til Køber, udnytter Sælger selv 994 etagemeter. De resterende 356 etagemeter tilhører fortsat Sælger. Parterne er forpligtede til at søge de nævnte byggerettigheder på henholdsvis 3.600 og 994 etagemeter udnyttet fuldt ud, herunder for derved at søge fordelingsnøglen, jf. pkt. 5.5., fastholdt.
- 5.5 Parterne har, under henvisning til fordelingen af anvendte Byggerettigheder mellem parterne, aftalt en fordelingsnøgle med for Køber 78 % og Sælger 22 % ("Fordelingsnøglen"). Fordelingsnøglen anvendes i overensstemmelse med referencen dertil i nærværende købsaftale, Samarbejdsaftale og Parternes øvrige aftaleforhold, medmindre der er gjort specifikke undtagelser herfra. Den endelige fordelingsnøgle fastsættes efter opdeling af Ejendommen i Ejerlejligheder, sådan at Fordelingsnøglen modsvarer det faktiske opførte antal byggeretsmeter. Hvis det ved fastsættelsen af den endelig Fordelingsnøgle måtte vise sig, at en Part har bidraget for meget eller for lidt til betaling af Parternes fælles udgifter, reguleres Parternes tidligere og efterfølgende betalinger i overensstemmelse hermed, således at ingen Part ender med at betale mere til fælles udgifter, der fordeles på baggrund af Fordelingsnøgle, end Partens forholdsmæssige andel i henhold til den endelig Fordelingsnøgle. Der optages bestemmelse herom i den mellem Parterne tiltrådte ejerforeningsvedtægt, jf. pkt. 8. En grundlæggende forudsætning for Købers supplerende betaling af omkostninger som konsekvens af den endelige fordelingsnøgle er dog, at Køber kan opnå supplerende økonomisk støtte hertil, hvilket Køber i givet fald er forpligtet til at søge.



5.6 Såfremt der senere af Sælger gøres brug af resterende 356 etagemeter Byggerettigheder, helt eller delvist, kan dette alene ske i overensstemmelse med ejerforeningsvedtægten, jf. pkt. 8.

5.7 Køber forestår ejerlejlighedsopdelingen, hvorimod sælger forestår udarbejdelse af en servituterklæring og aflysning af servitutter, der ikke skal hvile på Ejendommen. Parterne afholder omkostningerne hertil. Parterne er forpligtet til at fremme udstykningsarbejderne mest muligt og tiltræde de dokumenter og/eller afgive de fuldmagter, som er nødvendige for gennemførelsen af udmatrikuleringen.

6. Planmæssigt grundlag

6.1 Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 07.01.C3.920 – Blandet bolig- og erhvervsområde Sofielund. Området er desuden omfattet af lokalplan nr. 609 Tillæg nr. 2, "Et blandet bolig- og erhvervsområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld, Svendborg", **bilag 6.1**.

7. Grundejerforening

7.1 Sælger forestår aflysning af allerede tinglyste vedtægter for grundejerforening, tinglyst d. 8. februar 2012, jf. pkt. 4.3.

8. Ejerforening.

8.1 Ejendommen er omfattet af Ejerforeningen Sofielund Plejecenter (i det følgende "Ejerforeningen"). Vedtægter for Ejerforeningen er vedlagt som **bilag 8.1**. Sælger forestår oprettelsen af Ejerforeningen.

8.2 Enhver tinglyst ejer af en ejerlejlighed indenfor Ejerforeningen har ret og pligt til at være medlem af Ejerforeningen.

9. Parkeringsforhold

9.1 På Ejendommen etableres parkering, i overensstemmelse med Lokalplan 609 tillæg nr. 2. og brugen deraf er reguleret i Ejerforeningens vedtægter.

10. Geotekniske forhold og forurening

10.1 Køber påbegynder straks, på Parternes vegne, geotekniske- og miljøundersøgelser, med bindende virkning for Parterne, herunder i omkostningsmæssig sammenhæng, alt med henblik på at etablere en forhåndsvurdering af evt. forurening, afklaring af jordens fasthed og stabilitet samt evt. nødvendighed af pilotering og ekstrarundering. Omkostningerne forbundet med optagelse af prøver afholdes af Parterne efter Fordelingsnøglen, men dog begrænset i henhold til pkt. 12.

10.2 På ejendommen kan der forekomme ældre dræn, som ikke er kortlagte. Køber har fået udleveret drænkort fra 8. november 1960, som dog ikke er retvisende, jfr. **bilag 10.2**. Såfremt drænene er og fortsat skal være vandførende, skal de reetableres og omkostninger forbundet hermed afholdes af Parterne efter Fordelingsnøglen.

10.3 Sælger erklærer, at Sælger er uden kendskab til nogen form for aktivitet på

Ejendommen, der kan have afstedkommet forurening, ligesom Sælger i øvrigt er uden kendskab til forekomst af forurening af nogen karakter.

- 10.4 Ejendommen har tidligere været udlagt til landbrug og har udelukkende været anvendt til planteavl.

11. Fortidsminder

- 11.1 Sælger har foretaget og afholder endeligt omkostningerne forbundet med forundersøgelser og arkæologiske udgravninger af Ejendommen. Svendborg Museum har den 24. februar 2023, jfr. **bilag 11.1**, frigivet Ejendommen til det kommende byggeri og anlægsarbejde. Såfremt der under byggeriet påtræffes fortidsminder, skal Svendborg Kommune straks kontaktes. Omkostninger til en eventuel nærmere undersøgelse vil da blive dækket af Slots- og Kulturstyrelsen, eftersom Ejendommen er frigivet fra museets side, jfr. museumsloven § 27, stk. 5.
- 11.2 Såfremt der, til trods for forundersøgelsens resultat, alligevel konstateres fortidsminder på Ejendommen, er det mellem Parterne aftalt, at såfremt der kommer udgifter til vinterforanstaltninger, forsinkelsesomkostninger pga. forlænget byggedrift m.v., vil disse omkostninger deles efter Fordelingsnøglen.

12. Uforudsete forhold

- 12.1 Såfremt der konstateres hindringer til overvindelse af geotekniske forhold (behov for ekstrarundering) og forurening (der hindrer en forudsat boliganvendelse), jf. punkt 10.1, , afholdes og fordeles sådanne omkostninger af Parterne efter Fordelingsnøglen men dog begrænset således:
- 12.2 Hvis de eksterne omkostninger, dvs. ud over Købers og Sælgers egne anvendte ressourcer, til overvindelse af disse uforudsete forhold samlet overstiger kr. 200.000 ekskl. moms ("Selvrisikoen") for Ejendommen, godtgør Sælger overfor Køber den del af de eksterne omkostninger, der overstiger Selvrisikoen, på de vilkår, der fremgår af punkt 12.3 nedenfor.
- 12.3 Hvis Køber på Ejendommen konstaterer uforudsete forhold, (i) som ikke fremgår af det modtagne materiale, eller som Køber ikke i øvrigt havde kendskab til, (ii) som har væsentlig negativ betydning for gennemførelsen af projektet på Ejendommen, og (iii) hvor omkostningerne til imødegåelse heraf overstiger Selvrisikoen, skal Køber udarbejde en redegørelse med angivelse af de uforudsete forhold. Der skal blandt andet redegøres for, hvorfor Køber på baggrund af udbudsmaterialet og ved de sædvanlige undersøgelser, som en agtpågivende køber må forventes at gennemføre forud for afgivelse af tilbud, ikke kunne eller burde have kunne tage de pågældende forhold i betragtning ved afgivelse af tilbuddet. Redegørelsen skal vedlægges et overslag over de eksterne omkostninger, som ved overvindelse af de uforudsete forhold påføres Køber, og som er nødvendige med henblik på gennemførelse af Projektet på Ejendommen i overensstemmelse med den i Købsaftalen fastlagte udnyttelse eller nødvendige for at sikre et normalt driftsomkostningsniveau ved efterfølgende ibrugtagning af plejeboligerne.
- 12.4 Hvis Køber konstaterer sådanne hindringer som omtalt i pkt. 12.3, og Køber vurderer, at det kan føre til, at der vil blive fremsat krav mod Sælger om refusion, er Køber forpligtet til straks at orientere Sælger herom. Med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt er Sælger berettiget til at foreslå afværgeforanstaltninger, der kan begrænse det samlede tab.

- 12.5 Køber er ikke forpligtet til at tåle sådanne ændringer, som medfører indskrænkning i Byggerettighederne, jf. punkt 5, eller nødvendiggør ændringer i Købers byggeri, som fordyrer

eller forsinker byggeprocessen eller medfører en forringet værdi eller anvendelighed af byggeriet for Køber.

- 12.6 Sælger er berettiget til at deltage i forhandlinger med relevante myndigheder med henblik på at begrænse de samlede omkostninger mest muligt.
- 12.7 Det er endvidere aftalt, at Køber efter aftale med Sælger iværksætter supplerende undersøgelser, som Parterne – efter udbuddet, men forud for indgåelse af enterprisekontrakter - finder nødvendige for at afdække uforudsete miljømæssige og/eller geotekniske forhold. Omkostninger til undersøgelserne fordeles mellem Parterne efter Fordelingsnøglen.

13. Eksisterende ledninger mv.

- 13.1 Sælgers kendskab til eksisterende ledninger, kabler mv. på Ejendommen er oplyst i **bilag 13.1a, 13.1b og 13.1c**).

14. Forsyningsforhold

- 14.1 Parterne betaler tilslutningsomkostninger til Svendborg Vand og Affald. Takster for tilslutning fremgår af **bilag 14.1.a**. Tilslutningsomkostninger reguleres hvert år. Sælger har fra forsyningsselskabet indhentet udtalelse om, hvorledes tilslutningsomkostninger opkræves og fordeles, jf. **bilag 14.1.b**. Der er i området, jf. bilag 6.1, udlagt regnvandsbassiner, hvor det er planlagt, at regnvandet skal tilgå. Det er ikke undersøgt om og i givet fald i hvilken udstrækning regnvandsbassinerne teknisk kan klare afledning fra det planlagte byggeri. Sælger indestår alene for, at det areal, hvortil regnvand er tænkt tilført, og som er placeret udenfor Ejendommen, kan stilles til rådighed for afledning af regnvand uden omkostninger for Køber.

Fordelingen af omkostningerne mellem Køber og Sælger foretages efter fordelingsnøglen medmindre omkostningerne kan opgøres separat for hver Part.

- 14.2 Køber skal på Parternes vegne desuden forestå den praktiske og tekniske håndtering af regnvand.

15. Energimærkning

- 15.1 Køber udarbejder energimærkning i forbindelse med aflevering af byggeriet. Fordeling af omkostningerne mellem Køber og Sælger foretages efter Fordelingsnøglen.

16. Overtagelsesdagen

- 16.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter, at betingelserne, jf. pkt. 25, er opfyldt eller frafaldet af de berettigede parter ("**Overtagelsesdagen**").
- 16.2 Fra Overtagelsesdagen henligger den købte ideelle andel af Ejendommen i enhver henseende for Købers regning.

**17. Byggemodning og byggepladsforhold**

- 17.1 Køber overtager den ideelle andel af Ejendommen, som den er og forefindes på Overtagelsesdagen.
- 17.2 Det påhviler Køber på Parternes vegne og i overensstemmelse med Samarbejdsaftalen at sikre beskrivelse af omfanget af byggemodningsarbejder på Ejendommen, herunder at lade disse arbejder være en del af den totalentreprise, der skal gennemføres. Omkostningerne forbundet med arbejdernes udførelse afholdes af Parterne efter Fordelingsnøglen.
- 17.3 Der fremsættes ikke af Sælger krav af nogen karakter omfattet af planlovens kapitel 5 a i forbindelse med udførelsen af plejecenter/-boliger. Sælger gennemfører således al byggemodning udenfor Ejendommen uden krav overfor Køber om at afholde omkostninger – helt eller delvist – dertil, herunder til svingbaner, lysregulering eller andet.
- 17.4 Byggemodningsarbejder, som skal gennemføres udenfor Ejendommen og som betingelse for, at der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til det byggeri, som Parterne skal opføre på Ejendommen, skal af Sælger være gennemført senest på tidspunktet for Parternes færdiggørelse af Projektet på Ejendommen.

18. Ejerlejlighedsopdeling og fordelingsnøgle

- 18.1 Køber er forpligtet til at lade det færdige byggeri opdele i Ejerlejlighed 1 og Ejerlejlighed 2. Parterne afholder omkostningerne til ejerlejlighedsopdelingen med halvdelen hver.
- 18.2 På baggrund af de tinglyste arealer for de to ejerlejligheder, udregnes af medvirkende landinspektør det endelige fordelingstal, dvs. ny reguleret Fordelingsnøgle, jf. pkt. 5.5.

19. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

- 19.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen 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

20. Købesummen – refusion.

- 20.1 Købesummen for Købers ideelle andel af Ejendommen fastsættes inkl. moms til følgende

foreløbige købesum: kr.5.886.000,-

Skriver: femmillionerottehundredeogseksogfirstusinde/00

Købesummen er fastsat på baggrund af en forudsætning om, at der til byggeriet ejerlejlighed nr. 1, tilstilles ret til at opføre 3.600 etagemeter støtteberettiget areal, jf. pkt. 5. Såfremt denne forudsætning svigter, og der enten ansøges eller opnås tilladelse til en mindre bebyggelse end 3.600 støtteberettigede etagemeter, reduceres købesummen med kr. 1.635,00 inklusive moms pr. støtteberettiget etagemeter, bebyggelsen reduceres. Der tillæggsbetales med samme enhedspris, såfremt det støtteberettigede areal overskrider 3.600 etagemeter men alene såfremt der kan skaffes supplerende støttemidler hertil. Købesummen reduceres tillige/yderligere, såfremt Køber ikke ved udarbejdelsen af skema B kan opføre det forudsatte pga. overskridelse af rammebeløbet dertil. Købesummen skal i givet fald reduceres efter nærmere aftale mellem Parterne, og Købsaftalen er betinget af, at dette kan ske, jf. pkt. 25.1.6 og 8. Der optages i entreprisekontrakten mellem Køber og totalentreprenøren bestemmelse om, at Køber ikke kan forpligtes til at

betale entreprisesum for tilførte arealer udover 3.600 etagemeter, og på tilsvarende vis er Sælger afskåret fra at kræve ekstrabetaling fra Køber, såfremt totalentreprenøren opfører flere end 3.600 etagemeter og Køber ikke kan opnå yderligere støttemidler hertil, idet grundkøbesummen "låses" ved godkendelse af skema B.

20.2 Købesummen deponeres på en af sælger anvist deponeringskonto pr. Overtagelsesdagen. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt Køber ikke opfylder sin forpligtigelse til rettidigt at deponere købesummen.

20.3 Fra deponeringsdagen tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen og kontantdepot forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.

20.4 Den deponerede Købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

20.5 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 Sælger indestår for, at sådanne kan slettes.

20.6 Købesummen frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på Købers ideelle andel af Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

20.7 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter, fordelt i forhold til Fordelingsnøglen. Refusionsopgørelsen underskrives af Parterne med forbehold for fejl og forglemmelser. Der foretages endelig udligning af refusionsposterne, når den endelige Fordelingsnøgle kan opgøres og registreres i Geodatastyrelsen.

20.8 Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet og pålagt ejendomsskatter og afgifter, refunderer Køber efter påkrav fra Sælger de ejendomsskatter og afgifter (grundskyld og omkostninger til rottebekæmpelse), som pålægges Ejendommen, opgjort efter Fordelingsnøglen. Der foretages endelig udligning af refusionsposterne, når den endelige Fordelingsnøgle kan opgøres og registreres i Geodatastyrelsen.

20.9 Refusionsopgørelsen – den foreløbige - skal udarbejdes af berigtigende advokat senest 30 hverdage efter Overtagelsesdagen.

20.10 Refusionssaldoen betales kontant senest 14 hverdage efter, at endelig refusionsopgørelse foreligger godkendt af begge Parter. Betales refusionsopgørelsen ikke rettidigt, forrentes den til betaling sker med diskontoen med tillæg af 3 % p.a.

21. Gæld uden for købesummen

21.1 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

21.2 Den ideelle andel af Ejendommen overtages fri for lejemål eller andre brugsrettigheder for tredjemand af nogen art.

22. Ejendomsskat

- 22.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Såfremt Køber efter Overtagelsesdagen modtager ejendomsskatteopkrævninger, der vedrører tiden før Overtagelsesdagen, er Sælger forpligtet til at afholde sådanne omkostninger.

23. Erklæring i henhold til lov om sommerhus og camping

- 23.1 Køber erklærer under henvisning til lov nr. 207 af 7. juni 1972 og senere bekendtgørelse og lovbekendtgørelse nr. 949 af den 3. juli 2013 om sommerhuse og camping, at Købers ideelle andel af Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, da den ideelle andel af Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af et bolig- og erhvervsprojekt.

24. Berigtigelse

- 24.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat.
- 24.2 Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysningsafgift til skødets berigtigelse og omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at tinglysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.
- 24.3 Parterne deles om at betale udgifterne til Ejendommens opdeling i Ejerlejlighed 1 og Ejerlejlighed 2, jfr. pkt. 17.1, dvs. med halvdelen hver.
- 24.4 Endeligt skøde udfærdiges af Sælger, og Køber er efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Købers ideelle andel af Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.
- 24.5 Såfremt en Part ved de tegningsberettigede personer ikke har mulighed for at underskrive det digitale skøde med egen digital signatur, er den pågældende tegningsberettigede person 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 Overtagelsesdagen. Den befuldmægtigede er herefter forpligtet til med egen digital signatur at underskrive det digitale skøde på vegne af den pågældende person.

25. Betingelser for overdragelsen af Ejendommen

- 25.1 Overdragelsen af Købers ideelle andel af Ejendommen er fra Sælgers og Købers side betinget af følgende:

- 25.1.1 At kommunalbestyrelsen godkender erhvervelsen iht. til almenboliglovens § 26.
- 25.1.2 At Parterne opnår enighed om valg af Totalentreprenør
- 25.1.3 At Parterne opnår enighed om udbudsgrundlaget
- 25.1.4 At Parterne opnår enighed om vedtægter og budget for Ejerforening.
- 25.1.5 At Parterne hver for sig kan indgå en for disse tilfredsstillende totalentreprisekontrakter med den af Parterne valgte

totalentreprenør for så vidt angår dels ejerlejlighed nr. 1 (Køber) og ejerlejlighed nr. 2 (Sælger) samt fællesanliggender, ligesom Parterne på tilsvarende vis kan indgå rådgiveraftaler med Erik Arkitekter vedrørende Projektet.

- 25.1.6 At Parterne opnår byggetilladelse.
- 25.1.7 At Køber opnår endeligt godkendt skema A og B fra Svendborg Kommune til opførelse af plejecenter, herunder at rammebeløbet kan rumme udførelsen af Projektet, jf. pkt. 1.1.
- 25.1.8 At Skema B godkendes af Svendborg kommune efter d. 31. december 2023
- 25.1.9 At Sælger modtager Geodatastyrelsens approbation til sammenlægning af matriklerne, som Ejendommen udgøres af.
- 25.1.10 at Parterne tiltræder Samarbejdsaftale og en mellem Parterne udarbejdet driftsaftale, anvisningsretsaftale og byggeadministrationsaftale
- 25.1.11 At Køber kan gennemføre en juridisk, økonomisk, teknisk og finansiel due diligence, som ikke giver Køber anledning til bemærkninger
- 25.1.12 At betingelserne i Samarbejdsaftalen opfyldes.

25.2 Fristen for ovenstående betingelsers opfyldelse er følgende:

- 25.2.1 Betingelserne i pkt. 25.1.1, 25.1.5, 25.1.6 og pkt. 25.1.12 skal være opfyldt eller frafaldet senest d. 1. juni 2023
 - 25.2.2 Betingelserne i pkt. 25.1.3 skal være opfyldt eller frafaldet senest d. 15. august 2023
 - 25.2.3 Betingelsen i pkt. 25.1.8 skal være opfyldt senest d. 1. august 2024
 - 25.2.4 Betingelserne i pkt. 25.1.9, og 10 skal være opfyldt eller frafaldet senest d. 1. februar 2024
 - 25.2.5 Betingelsen i pkt. 25.1.11 skal være opfyldt eller frafaldet senest d. 1. juni 2023
 - 25.2.6 Betingelsen i pkt. 25.1.2, pkt. 25.1.4, pkt. 25.1.7 og pkt. 25.1.12 skal være opfyldt eller frafaldet senest d. 1. februar 2024
- 25.3 Hvis én eller flere betingelser i pkt. 24.1 ikke opfyldes inden aftalt tid, har Parterne til hensigt at aftale en forlængelse af betingelserne og loyalt arbejde for, at betingelserne kan opfyldes snarest muligt.
- 25.4 Hvis betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet af Parterne inden for aftalt eller udskudt tid, kan den pågældende Part – under behørig respekt for ovennævnte forudsætning om, at Parterne udviser en loyal vilje til at få alle betingelser klaret/frafaldet, eksempelvis ved tilretning af Projektet med henblik på at kunne opnå byggetilladelse - skriftligt meddele den anden Part, at Købsaftalen bortfalder. Afholdte og påløbne omkostninger indtil bortfald af Købsaftalen fordeles endeligt efter Købsaftalens præciseringer, herunder Fordelingsnøglen.

26. Generelt

- 26.1 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.
- 26.2 Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.
- 26.3 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



- 26.4 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, så intensionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.
- 26.5 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen skal ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden Parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt skal tilbageholdes eller forsinkes.

27. Tvistløsning.

- 27.1 Enhver tvist mellem Parterne skal søges løst i overensstemmelse med pkt. 16 i Samarbejdsaftalen, dog således at AB18 ikke tilvælges, såfremt tvisten væsentligst vedrører forhold vedrørende den købte ideelle andel af Ejendommen. Vedrører tvisten tillige forhold, som er reguleret i Samarbejdsaftalen, og som skal søges løst i medfør af AB18, følges Samarbejdsaftalens pkt. 17 om tvisteløsning fuldt ud.

28. Underskrifter

Dato:

Som køber: FYNs ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB

Erling Nielsen

Jacob Michaelsen

Ib Poulsen

Dato:

Som sælger: Svendborg Kommune

Efter bemyndigelse på Kommunalbestyrelsens vegne den 31. oktober 2022

Borgmester Bo Hansen

Kommunaldirektør Erik Meldgaard Bendorf