

BETINGET KØBSAFTALE

Mellem Brøndby Kommune
Park Allé 160
2605 Brøndby
CVR 65113015
("Sælger")

og [Køber]
[Adresse]
[Postnummer og by]
("Køber")

(i det følgende hver for sig "**Part**" og under ét "**Parterne**")

har dags dato indgået denne betingede købsaftale ("**Købsaftalen**") vedrørende overdragelse af kommunalt grundareal, der udgør en del matr.nr. 29 du, begge Brøndbyvester, beliggende Fagervangen 2, 2605 Brøndby, som markeret på kortbilaget, der er vedlagt som bilag 1b ("**Grunden**").

1. BAGGRUND

- 1.1 Sælger ejer ejendommen matr.nr. 29 du, Brøndbyvester, beliggende Fagervangen 2, 2605 Brøndby ("**Ejendommen**"), der hidtil har været anvendt af Sælger til midlertidig daginstitution.
- 1.2 Sælger ønsker, at en del af Ejendommen i de kommende år skal udvikles med henblik på etablering af et friplejehjem samt naturligt tilhørende servicefunktioner for Sælger i relation til friplejehjemmet. Sælger ønsker derfor med Købsaftalen at sælge det delareal af Ejendommen, der udgør Grunden.
- 1.3 Købsaftalen er således indgået med afsæt i ovenstående og i forlængelse af Sælgers udbud af Grunden i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommuners henholdsvis regioners faste ejendomme.
- 1.4 Grunden overdrages herved på og med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet, Bilag 1b, samt Købsaftalen med øvrige tilhørende bilag.
- 1.5 Køber er på baggrund af sit tilbud af 26. januar 2024, jf. bilag 2 og bilag 3, valgt som den vindende tilbudsgiver, idet Sælger har lagt vægt på, at Køber vil realisere et friplejehjemsprojekt, som Sælger ud fra en samlet helhedsvurdering af selve det tilbudte projekt, pris og den tilbudte tidsplan og proces har vurderet som det mest fordelagtige. Projektmaterialet, der indgår i bilag 2, kaldes herefter skitseprojektet ("**Skitseprojektet**").
- 1.6 Brøndby Kommune er i henhold til Købsaftalen Sælger og dermed aftalepart.
- 1.7 Brøndby Kommune er ikke i nogen henseende som myndighed, herunder som planmyndighed, bundet eller forpligtet af Købsaftalen. Det indebærer, at Brøndby Kommune ikke er forpligtet til at foreslå eller vedtage ny lokalplan for Grunden med noget bestemt indhold eller virkning eller i øvrigt som myndighed som følge af Købsaftalen forpligtet til at medvirke i forbindelse med realiseringen af det af Køber skitserede projekt.

2. GRUNDEN

- 2.1 Grunden overdrages uden lejemål, og som den er og forefindes og som besat af Køber med de på Grunden værende beplantninger og alt Grundens øvrige tilliggende og tilhørende, dog undtaget pavillon og dertil hørende, som fjernes af sælger, jf. udbudsmaterialet bilag 1b.
- 2.2 Grundens samlede areal udgør i alt 27.080 m². Heraf skal Sælger have adgang til at udstykke ca. 5.500 m² til eget brug, jf. bilag 1b.

2.3 Sælger foranlediger endeligt udstykningsrids udarbejdet af medvirkende land-inspektør med endelig beregning af arealets størrelse og præcise beliggenhed, på hvilket grundlag udstykningen gennemføres. Køber er forpligtet til at acceptere den endelige fastlæggelse af arealets størrelse og beliggenhed, idet arealet dog minimum skal udgøre 21.000 m². I det omfang det endelige areal afviger fra det foreløbigt opgjorte areal for Grunden, jf. punkt 2.2, foretages ikke regulering af købesummen.

2.4 Sælger bestemmer tidspunktet for igangsættelse og gennemførelse af den matrikulære sag i overensstemmelse med punkt 2.3 ("**Udstykningen**"), der dog senest skal iværksættes, når betingelsen i punkt 15.1.1 er opfyldt. Parterne er bekendte med og accepterer, at sagsbehandlingstiden i forbindelse med den matrikulære sag kan være lang.

3. PROJEKTET – PLANGRUNDLAG MV.

3.1 Med indgåelsen af Købsaftalen forpligter Køber sig til at opføre et friplejehjem på Grunden i overensstemmelse med Sælgers udbudsmateriale (bilag 1) og Købers tilbud (bilag 2).

3.2 Opførelse af et friplejehjem ("**Projektet**"), som angivet ovenfor under punkt 3.1, forudsætter, at der udarbejdes og vedtages en ny lokalplan for Grunden ("**Lokalplanen**").

3.3 Køber er forpligtet til, umiddelbart efter underskrift af Købsaftalen, at levere nødvendigt bidrag til brug for udarbejdelse af et lokalplansforslag, som muliggør Projektet i overensstemmelse med Købers tilbud, bilag 2. Dette bidrag skal sendes til Sælger senest 3 måneder efter Købsaftalens indgåelse.

3.4 Planforslaget skal udarbejdes efter Brøndby Kommunes almindelige standarder og kommunens anvisninger i øvrigt.

3.5 Køber er forpligtet til for egen regning at afholde alle omkostninger til realisering af Projektet, herunder men ikke begrænset til etablering af nødvendigt plangrundlag, projektering, myndighedsbehandling, opførelse af byggeriet mv. Endvidere er Køber forpligtet til loyalt at fremme arbejdet med Lokalplanen i videst muligt omfang.

3.6 Køber er ikke berettiget til at gøre krav af nogen art gældende over for Sælger som følge af Lokalplanens endelige indhold.

4. BYRDER, SERVITUTTER MV

4.1 Grunden overdrages til Køber med de samme rettigheder, byrder og servitutter samt forpligtelser, som den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. Der henvises til oplysninger om Ejendommen på www.tinglysning.dk på udskrift af 15. november 2023, jf. Bilag 4.

- 4.2 Dog er følgende aftalt:
- 4.2.1 Sælger tinglyser i forbindelse med overdragelsen deklaration om byggepligt, tilbagekøb og forbud mod videresalg med prioritet forud for al pantegæld på Grunden, jf. Bilag 5 og punkt 6.
- 4.2.2 Sælger er berettiget til at tinglyse deklarationer på Grunden af både offentligretlig og privatretlig karakter, som af Sælger skønnes nødvendige eller sædvanlige for gennemførelse af Udstykningen og Lokalplanens vedtagelse.
- 4.3 Køber er forpligtet til at medvirke loyalt i forbindelse med tinglysningen, jf. punkt 4.2, herunder at tiltræde/underskrive på www.tinglysning.dk, såfremt tinglysning sker, efter overdragelsen er gennemført.
- 4.4 Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Grunden.

5. MILJØRFORHOLD OG BYGGEMODNING

- 5.1 Grunden er beliggende i et område med områdeklassificering, idet Grunden er beliggende i byzone.
- 5.2 Sælger oplyser, at Grunden Sælger bekendt ikke er blevet forurennet i Sælgers ejertid.
- 5.3 Køber bærer i enhver henseende risikoen for funderingsforhold, arkæologi og forurening. Køber har forud for indgåelsen af Købsaftalen haft adgang til følgende oplysninger: LER-plan (bilag 1c), Ledningspakke (bilag 1d), Tværsnit (bilag 1e), Miljøteknisk notat af 24. juni 2020 (bilag 1f), Geoteknisk rapport af 23. juni 2020 (bilag 1g), Ejendomsdatarapport (bilag 1h).
- 5.4 Køber har haft mulighed for at besigtige Grunden, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Grunden. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af Købsaftalen.
- 5.5 Køber forestår al byggemodning ("**Byggemodning**") af Grunden og afholder enhver udgift i den henseende, herunder eventuelle tilslutningsbidrag og stikledninger til forsyninger vedrørende Grunden, ligesom Køber afholder enhver omkostning og udgift til etablering og evt. reetablering af overkørsel, vejtilslutning mv, forbundet til Grunden. Sælger indestår i den forbindelse ikke for, at der er ført forsyningsledninger frem til Grunden, ligesom Sælger ikke indestår for kapaciteten af de forsyningsledninger, der er ført frem til Grunden. Køber opfordres således til selv at undersøge forhold af betydning for Byggemodningen.

- 5.6 Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger som følge af Byggemodningen, herunder blandt andet som følge af mangler ved Byggemodningen, at Byggemodningen gennemføres på et andet tidspunkt end forudsat af Køber, eller såfremt Byggemodningen medfører ulemper og gener for Købers gennemførelse af Projektet.

6. BYGGEPLIGT

- 6.1 Køber forpligter sig til at udarbejde detailprojektet for Projektet ("**Detailprojektet**"), der skal danne grundlag for opnåelse af byggetilladelse ("**Byggetilladelsen**"). Det er Købers ansvar at sikre, at beskrivelsen af Detailprojektet er tilstrækkelig til formålet, og Sælger kan ikke ifalde noget ansvar i den forbindelse.
- 6.2 Køber er forpligtet til for egen regning at gennemføre Projektet i overensstemmelse med Byggetilladelsen og i overensstemmelse med den i udbudsbetingelserne (bilag 1a) beskrevne tidsplan og de deri indeholdte frister samt bestemmelser i øvrigt.
- 6.3 Køber bærer selv enhver risiko for forsinkelse i forbindelse med myndighedsbehandling og byggeriets gennemførelse, herunder for uforudsete forhold og force majeure.
- 6.3.1 I forbindelse med overdragelsen tinglyser Sælger deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg, jf. udkast til deklaration, jf. bilag 5. Deklarationen tinglyses på Grunden med prioritet forud for al pantegæld og med Brøndby Kommune som påtaleberettiget. Sælger er berettiget til at foretage de ændringer af deklarationen, som Sælger finder hensigtsmæssige eller nødvendige i forbindelse med tinglysningen, forudsat at Køber som ejer af Grunden ikke pålægges væsentlige nye forpligtelser eller begrænsninger, ud over hvad der fremgår af bilag 5. Deklarationen aflyses, når de samlede byggearbejder er færdiggjort, og der er udsted endelig ibrugtagning for Projektet.

7. GRUNDENS OFFENTLIGE VURDERING

- 7.1 Grunden er ikke selvstændigt vurderet, da den er under udstykning.
- 7.2 Grundens værdi udgør efter Parternes bedste skøn Købesummen.
- 7.3 Sælger er uden ansvar for den fremtidige vurdering af Grundens værdi og vurdering.
- 7.4 Sælger betaler ikke ejendomsskatter/afgifter for Ejendommen og dermed ikke for Grunden. Køber er bekendt med og accepterer, at Grunden efter Udstykningen vil blive særskilt vurderet, og at Køber skal betale ejendomsskatter/afgifter for Grunden. Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende som følge af den selvstændige fremtidige vurdering og ejendomsskatterne/afgifterne for Grunden.

8. FORSIKRING

- 8.1 Køber forsikrer i relevant omfang Grunden fra overtagelsesdagen.
- 8.2 Sælger er uden ansvar for, på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

9. OVERTAGELSE

- 9.1 Grunden overtages af Køber den førstkommende 1. i måneden, efter at betingelserne i punkt 15 er opfyldte ("**Overtagelsesdagen**"), fra hvilken dato Grunden henligger for Købers risiko i enhver henseende.
- 9.2 Det er dog aftalt, at Køber efter nærmere aftale med Sælger og med fuld retableringspligt kan få adgang til Grunden inden Overtagelsesdagen med henblik på undersøgelser, prøvetagninger mv., i det omfang Køber ønsker det.

10. KØBESUMMEN

- 10.1 Købesummen for Grunden udgør DKK [indsæt] ekskl. moms ("**Købesummen**").
- 10.2 Køber er forpligtet til senest 5 hverdage efter Parternes underskrift af Købsaftalen at deponere 10% af Købesummen på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 10.3 Køber er forpligtet til senest på Overtagelsesdagen at deponere Købesummen fratrukket det efter 10.2 deponerede beløb på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 10.4 Deponeringsrenter af Købesummen før Overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Køber. Deponeringsrenter af Købesummen efter overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Sælger.
- 10.5 Sælger drager af Købesummen omsorg for betaling af restancer samt eventuel refusionssaldo i Købers favør. Købesummen frigives til Sælgers disposition, når enten (i) Sælger skriftligt over for Køber indestår for, at Køber opnår endelig tinglyst adkomst til Grunden uden præjudicerende retsanmærkninger, eller (ii) Køber har opnået endelig tinglyst adkomst til Grunden uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 10.6 Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ophæve Købsaftalen og kræve erstatning mv., såfremt Købesummen ikke deponeres rettidigt.
- 10.7 Der er ingen tinglyste hæftelser på Ejendommen og dermed heller ikke på Grunden, hvorfor der ikke er mulighed for overtagelse af ejerpantebreve eller genanvendelse af tinglysningsafgift i øvrigt.

11. MOMS

- 11.1 Købesummen er opgjort eksklusiv moms. Parterne er enige om, at overdragelsen af Grunden efter deres opfattelse ikke er momspligtig, idet Grunden udelukkende har været anvendt til kommunale formål.
- 11.2 Såfremt Skattestyrelsen i forbindelse med overdragelsen mod forventning finder, at overdragelsen ikke er omfattet af momsfrigørelsen, med den konsekvens at der skal afregnes moms af købesummen, er Parterne enige om, at Købesummen tillægges moms. Momsbeløbet betales herefter af Køber til Sælger ved Sælgers påkrav ved fremsendelse af faktura.

12. REFUSION

- 12.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Grundens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Sælger hurtigst muligt efter Overtagelsesdagen og fremsendes til Købers godkendelse. Refusionssaldoen berigtiges kontant efter påkrav.
- 12.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser.

13. GÆLD

- 13.1 Grunden overtages af Køber fri for pantehæftelser og gæld.

14. ANSVARFRASKRIVELSE

- 14.1 Køber er opfordret til og har haft mulighed for at gennemgå Grunden og Grundens oplysninger nøje forinden afgivelse af tilbud, evt. med bistand fra særlig sagkyndig. Køber er opfordret til at søge teknisk og juridisk rådgivning vedrørende tilbudsgivning og ejendomsforhold forud for afgivelse af tilbud på Grunden.
- 14.2 Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Grunden. Sælger giver således ingen garantier eller indeståelser vedrørende Grunden, og Grunden, med hvad dertil hører, overdrages uden ansvar i enhver henseende for Sælger bortset fra vanhjemmel. Køber accepterer, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende af nogen art.
- 14.3 Køber er som følge af ansvarsfraskrivelsen afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved Grunden, herunder uanset om de er synlige eller skjulte, hverken i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse.

15. BETINGELSER

- 15.1 Denne betingede købsaftale er fra såvel Sælgers som Købers side betinget af, at:

- 15.1.1 At Køber senest 3 måneder efter Købsaftalens indgåelse leverer nødvendigt bidrag til udarbejdelse af lokalplansforslag, som muliggør Projektet i overensstemmelse med Købers tilbud, bilag 2.
- 15.1.2 At der inden for en periode på 2 år foreligger en lokalplan, der muliggør gennemførelse af Projektet, dvs. at Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse endeligt har vedtaget Lokalplanen, jf. planlovens § 27, og at der ikke inden klagefristen modtages klager over Lokalplanen til Planklagenævnet.
- 15.1.3 Udstykningen godkendes af relevante myndigheder og gennemføres ved tinglysning i forbindelse med Overdragelsen af Grunden, og at Grundens areal efter Udstykningens gennemførelse ikke er mindre end 21.000 m².
- 15.2 Såfremt betingelserne ovenfor i punkt 15.1.1 - 15.1.3 ikke er opfyldt eller frafaldet af begge Parter inden de anførte frister, bortfalder Købsaftalen i sin helhed, idet Parterne ikke kan gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf.
- 15.3 En Part kan give afkald/frafalde egne betingelser, ligesom Parterne i enighed kan forlænge fristerne.

16. BERIGTIGELSE

- 16.1 Købsaftalen berigtiges af Sælger for egen regning, der således forestår tinglysning af skøde.
- 16.2 Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 16.3 Sælger afholder omkostningerne til den landinspektør, der forestår Udstykningen.
- 16.4 Køber er ikke berettiget til at tinglyse betinget adkomst til Grunden, før betingelserne i pkt. 15.1.1-15.1.3 er opfyldte.
- 16.5 Køber er forpligtet til at underskrive elektronisk tinglysningsanmeldelse senest på Overtagelsesdagen.
- 16.6 Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

17. BILAG

Bilag 1: Brøndby Kommunes udbudsmateriale

- Bilag 1 a, Udbudsbetingelser
- Bilag 1b, Kort
- Bilag 1c, LER-plan
- Bilag 1d, Ledningspakke
- Bilag 1e, Tværsnit
- Bilag 1f, Miljøteknisk notat af 24. juni 2020
- Bilag 1g, Geoteknisk rapport af 23. juni 2020
- Bilag 1h, Ejendomsdatarapport med eventuelle underbilag

Bilag 2: Købers tilbud af 26. januar 2024

Bilag 3: Tilbudsblanket

Bilag 4: Tingbogsattest af 15. november 2023, herunder tinglyste servitutter

Bilag 5: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg

Brøndby, den /
Som Sælger:
For Brøndby Kommune:

[By], den /
Som Køber:
For [navn]:

Brøndby, den /
Som Sælger:
For Brøndby Kommune:

[By], den /
Som Køber:
For [navn]: