

## BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Odder Kommune  
Cvr.nr. 32 26 43 28  
Rådhusgade 3  
8300 Odder  
(Herefter kaldet "Sælger")

Og

[...]  
(Herefter "kaldet Køber")

er der indgået følgende betingede købsaftale om køb af en del af matr.nr. 1ba Snærild By, Odder, beliggende Sct. Marie Vej 29C, 8300 Odder, på nedenstående vilkår:

### 1. EJENDOMMEN

- 1.1. På de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår overdrager Sælger herved til Køber den Sælger tilhørende storparcel matr.nr. 1ba, Snærild By, Odder beliggende Sct. Marie Vej 29C, 8300 Odder (Herefter "Ejendommen").
- 1.2. Ejendommen udgør 51.550 m<sup>2</sup>. Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at kunne bebygges med op til 10.890 etagekvadratmeter.
- 1.3. Ejendommen har været udbudt offentlig salg 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. Udbudsvilkår er vedlagt som bilag 1.
- 1.4. Køber er på baggrund af Købers tilbud vedlagt som bilag 3 valgt som vinder af udbuddet.

### 2. KØBERS PROJEKT PÅ EJENDOMMEN OG PLANFORHOLD

- 2.1. Købers tilbud (bilag 3) indeholder et indledende projektmateriale for Ejendommen. I perioden mellem underskrift af nærværende betingede købsaftale og overtagelsesdagen, skal parterne arbejde sammen om at færdigudvikle projektet, som beskrevet i udbudsvilkårene (bilag 1). I forbindelse med færdigudviklingen kan Sælger stille krav om ændringer af og tilpasninger til det i Købers tilbud (bilag 3) beskrevne projekt.





- 2.2. Ved færdigudviklingen af projektet skal det sikres, at projektet lever op til de overordnede krav i udbudsvilkårene (bilag 1) med bilag. Parterne er enige om, at købsaftalen hviler på en forudsætning om, at der for Ejendommen stedse skal tilstræbes et højt kvalitetsniveau, ligesom "Udviklingsplan for storparcel 2B og 3AB i Bendixminde" vedlagt som bilag 4 skal tilstræbes efterkommet i videst mulige omfang.
- 2.3. Sælger skal godkende det endelige, færdigudviklede projekt for Ejendommen. Det er afgørende for Sælger, at Købers ambitioner for arkitektur, kvalitetsniveau og bæredygtighed angivet i det nuværende projektmateriale stedse skal efterleves i færdigudviklingen af Købers projekt.
- 2.4. Inden opførelse af Købers projekt på Ejendommen skal der udarbejdes og vedtages en byggeretsgivende lokalplan, som muliggør realiseringen af det af Sælger godkendte endelige projekt for Ejendommen.
- 2.5. Køber skal foranledige, at der i samarbejde med Sælger udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, som muliggør realiseringen af det af Sælger godkendte endelige projekt for Ejendommen.
- 2.6. Til brug for udarbejdelse af lokalplan skal Køber fremsende følgende:
  - Udkast til lokalplansforslag indeholdende både redegørelsesdel og bestemmelsesdel
  - Matrikelkort med lokalplanområde
  - Evt. kort der viser delområder
  - Lokalplankort der viser byggefelt, byggelinjer, vejadgang, veje, stier, parkering, fælles arealer, etc.
  - Kort med bebyggelsesplan

Materialet sendes til Odder Kommune som planmyndighed og udarbejdes under hensyntagen til Odder Kommunes udarbejdelse af lokalplaner og tilhørende standarder.

- 2.7. Planmyndigheden i Odder Kommune udarbejder eventuel miljøscreening.
- 2.8. Endelig vedtagelse af lokalplan, som muliggør realiseringen af Købers endelige projekt på Ejendommen, kan først ske efter offentlig høring i henhold til planlovens regler herom. Om en lokalplan, som muliggør realiseringen af Købers endelige projekt på Ejendommen, endelig vedtages, afhænger bl.a. af de indsigelser, som der måtte komme i en høringsperiode.
- 2.9. Sælger kan ikke garantere, at der for Ejendommen vedtages en lokalplan, som muliggør realiseringen af Købers endelige projekt. Sælger kan således ikke drages til ansvar, såfremt der ikke – uanset årsagen hertil - vedtages en lokalplan, som muliggør realiseringen af Købers endelige projekt på Ejendommen.

### 3. EJENDOMSBYRDER M.V.

- 3.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. For så vidt angår servitutter henvises til blade i tingbogen, jf. bilag 5B. Køber er opfordret til at indhente den fulde ordlyd af samtlige tinglyste servitutter.
- 3.2. Der gøres særligt opmærksom på, at der på tidspunktet for indgåelsen af nærværende købsaftale bl.a. er tinglyst servitut om medlemspligt i regnvandslaug, jf. også teknisk bilag pkt. 3 som er vedlagt som bilag 6. Køber er forpligtet til at efterleve regnvandslaugets til enhver tid gældende vedtægter samt den til enhver tid gældende spildevandsplan inkl. bilag, herunder Driftsinstruks for Vandveje.





- 3.3. Køber respekterer de offentligretlige og privatretlige servitutter og deklarationer, med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med udviklingen af Ejendommen, eventuelle udstykninger fra Ejendommen, Ejendommens benyttelse og gennemførelse af byggeri.
- 3.4. Køber respekterer i enhver henseende, at Sælger på Ejendommen tinglyser servitutter og deklarationer til opfyldelse af den forudsatte byggeretsgivende lokalplan. Køber er forpligtet til at samarbejde og medvirke loyalt til tinglysningen af sådanne servitutter. Som bilag 7 er fremlagt servitut om supplerende købesum, byggepligt m.m., der forventes tinglyst på Ejendommen i forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet.
- 3.5. Køber meddeler ved sin underskrift på nærværende købsaftale Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at underskrive respektpåtegning og/eller tinglyse sådanne servitutter og deklarationer m.v. på Ejendommen, som er omtalt ovenfor, således at Købers betingede og/eller endelige adkomst respekterer disse servitutter og deklarationer m.v.

#### 4. SÆLGEROPLYSNINGER

- 4.1. Sælger oplyser:

at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, og

at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de servitutter, herunder forventede fremtidige servitutter, der fremgår af nærværende købsaftale samt de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen i forbindelse med dennes (eventuelle yderligere) udstykning, benyttelse, og bebyggelse.

- 4.2. BBR-oplysninger for Ejendommen vedlægges som Bilag 8A.
- 4.3. Ejendomsdatarapport med bilag for Ejendommen vedlægges som Bilag 9A.

#### 5. JORDBUNDSFORHOLD, ARKÆOLOGISKE FORHOLD, BYGGEMODNING M.V.

- 5.1. Sælger har forud for overtagelsesdagen undersøgt funderingsforhold samt forhold vedrørende arkæologi for Ejendommen. Som underbilag 6-2B-16 til det tekniske bilag vedlagt som bilag 6 vedlægges rapport af 7. august 2013 vedrørende arkæologiske forhold, og som underbilag 6-2B-20/21 til bilag 6 vedlægges geotekniske undersøgelser af 27. marts 2012. Køber skal for egen regning forestå supplerende borer, jf. underbilag 6-2B-20/21 til bilag 6. Alle forhold vedrørende fundering og arkæologi el.lign. er i øvrigt Sælger uvedkommende.
- 5.2. Køber erklærer desuden ved sin underskrift på nærværende købsaftale, at Køber er bekendt med, at der ikke er foretaget forureningsundersøgelse på Ejendommen. Jordforureningsattest fra Region Midtjylland er vedlagt som underbilag 6-2b-22 til bilag 6. Eventuel forurening er Sælger uvedkommende.
- 5.3. Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og med de angivne oplysninger og med de på Ejendommen værende ledninger, træer, beplantninger m.m. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene, herunder funderings- og forureningsforhold samt forhold vedrørende arkæologi for Ejendommen.



- 5.4. Køber skal for egen regning byggemodne alt inden for Ejendommen. Køber skal således afholde alle udgifter til tilslutning til vej, anlæg af boligveje og stier, anlæg af fortove, anlæg af overkørsler og belysning m.v. på Ejendommen. Der henvises også til teknisk bilag pkt. 2 (bilag 6).
- 5.5. Køber betaler samtlige tilslutningsbidrag til forsyningsselskaberne i henhold til de på det relevante tidspunkt gældende betalingsvedtægter samt øvrige regler og forskrifter. Der henvises også til teknisk bilag pkt. 2 (bilag 6).
- 5.6. Køber er gjort bekendt med, at området i Bendixminde, Odder Vest, herunder Ejendommen, i en periode vil være under udvikling, og Køber accepterer de gener, som er en følge heraf.

## 6. BYGGEPLIGT M.V.

- 6.1. Senest 12 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt opførelse af Købers og det af Sælger godkendte projekt på Ejendommen.
- 6.2. Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at projektet står nøglefærdigt, afleveringsklart og uden væsentlige mangler, og at der er udstedt endelig og ubetinget ibrugtagningstilladelse til projektet.
- 6.3. Overholdes ovenstående frist under pkt. 6.1 om påbegyndelsen af byggeriet ikke, kan Sælger vælge enten at forlænge fristen, hvis Sælger finder, at der er grundlag herfor, eller at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning til en købesum svarende til den oprindelige købesum før eventuel købesumsregulering, jf. pkt. 8, reduceret med 25 %.
- 6.4. Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om byggepligt i nærværende afsnit.

## 7. FORBUD MOD VIDERESALG

- 7.1. Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført Købers og det af Sælger godkendte projekt på Ejendommen. Undtaget fra nærværende bestemmelse er Købers ret til projektsalg, idet Køber er berettiget til at sælge enkelte enheder forud for færdiggørelsen af byggeriet, og til overtagelse, når byggeriet er færdiggjort.
- 7.2. Hvis Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 7, hvis Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 7.3. Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om forbuddet mod videresalg i nærværende afsnit.

## 8. KØBESUMMEN

- 8.1. Købesummen er aftalt til kontant at udgøre i alt DKK [...] skriver kroner [...] 00/100, med tillæg af moms, svarende til DKK [...] pr. etagekvadratmeter. Købesummen skal deponeres i Sælgers bank senest pr. overtagelsesdagen, jf. pkt. 9.



- 8.2. Købesummen er angivet i [måned og året for indgåelsen af købsaftale-niveau]. Købesummen indeksreguleres i perioden frem til overtagelsesdagen med ændringen i nettoprisindekset fra [måned og året for indgåelsen af købsaftale] og frem til overtagelsesdagen. Såfremt nettoprisindekset måtte have en negativ udvikling i perioden fra [måned og året for indgåelsen af købsaftale] og frem til overtagelsesdagen, vil der ikke ske regulering af købesummen.
- 8.3. Købesummen reguleres derudover for eventuel forskel mellem forventet byggeretsomfang som angivet i Købers tilbudsbrief og endeligt byggeretsomfang for Ejendommen i henhold til byggetilladelsen, men købesummen vil aldrig kunne reguleres under DKK [...] med tillæg af moms, jf. pkt. 8.1. Der vil dog skulle ske regulering af købesummen i nedadgående retning, såfremt en reduktion i byggeretsomfanget i henhold til byggetilladelsen skyldes udefrakommende faktorer (f.eks. som følge af myndighedskrav fra Odder Kommune), og således ikke, hvis det er Køber, der vælger at formindske sit projekt i forhold til det i Bilag 3 indeholdte.
- 8.4. Købesummen opgøres og afregnes foreløbigt på overtagelsesdagen, jf. pkt. 9. Endeligt byggeretsomfang opgøres efter byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet. Eventuelt yderligere byggeri – der overstiger omfanget angivet i Købers tilbudsbrief af [...] (del af Bilag 3) – skal afregnes i henhold til den tilbudte pris for boligbyggeriet inkl. indeksering
- 8.5. Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om regulering af købesummen i henhold til dette pkt. 8.
- 8.6. Køber er uden Sælgers accept uberettiget til at ansøge om byggetilladelse til et byggeri, der indeholder flere etagekvadratmeter, end Køber har anført i sit tilbudsbrief som led i dennes tilbud til Sælger.
- 8.7. Køber er forpligtet til senest en uge efter indgåelse af nærværende købsaftale at stille en for Sælger betryggende sikkerhed for den senere rettidige deponering af købesummen – sikkerheden skal udgøre et beløb svarende til 25 % af købesummen. Medmindre Sælger accepterer andet, er Sælger berettiget til at kræve sikkerheden stillet i form af en uigenkaldelig bankgaranti fra en af Sælger godkendt bank. Bankgarantien skal da stilles på de vilkår og med den ordlyd, som fremgår af vedlagte Bilag 10, medmindre Sælger godkender andet.
- 8.8. Garantien erstattes pr. overtagelsesdagen automatisk af kontant deponering i Sælgers bank, som oplyses ved særskilt underretning til Køber forud for overtagelsesdagen.
- 8.9. I tilfælde af Købers misligholdelse kan udbetaling under garantien ske, når Sælger har opnået endelig dom for sit erstatningskrav, eller når parterne har indgået frivilligt forlig om samme.
- 8.10. Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 8.11. Renter af deponeringsbeløb tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen.
- 8.12. Uden for købesummen overtager Køber ingen gæld.

## 9. OVERTAGELSESDAG OG RISIKOOVERGANG

- 9.1. Køber har udarbejdet tidsplan dateret [...], der er vedlagt som en del af Bilag 3. Byggeriet for det samlede projektområde på Ejendommen forventes at forløbe i overensstemmelse med denne tidsplan.



- 9.2. Sælger har til hensigt loyalt at arbejde for, at overtagelsesdagen indtræder snarest muligt, ligesom overtagelsesdagen ligger umiddelbart efter, at de nedenfor i pkt. 9.3 angivne forudsætninger er opfyldt.
- 9.3. Medmindre andet aftales parterne imellem, overtager Køber Ejendommen den 1. i måneden efter, at samtlige betingelser for nærværende aftale er opfyldt (bortset fra betingelsen om rettidig erlæggelse af købesummen, jf. pkt. 11.1).
- 9.4. Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko.

## 10. REFUSIONSOPGØRELSE

- 10.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Sælger sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant.
- 10.2. Ydelser, der forfalder før eller på overtagelsesdagen, betales af Sælger, medens ydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen, betales af Køber.
- 10.3. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

## 11. BETINGELSER

- 11.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,
- at kommunalbestyrelsen i Odder Kommune godkender købsaftalen, og
  - at købesummen, herunder den forudsatte delvise sikkerhed for købesummen, berigtiges til aftalt tid og i overensstemmelse med nærværende købsaftale.
- 11.2. Købsaftalen er endvidere fra Sælgers side betinget af, at Køber i tæt dialog med Sælger færdigudvikler et endeligt projekt for Ejendommen, som kan godkendes af Sælger, i overensstemmelse med udbudsvilkårene (bilag 1) og i videst mulige omfang opfylder "Udviklingsplan for storparcel i Bendixminde til bæredygtig boligbebyggelse" (Bilag 4).
- 11.3. Købsaftalen er derudover fra begge parter side betinget af, at lokalplansforslaget, som tillader realiseringen af Købers og det af Sælger godkendte projekt, vedtages uden væsentlige ændringer, og af at klagefristen i henhold til planloven er udløbet, uden at der er indgivet klage over lokalplanen, eller at en eventuel klage over lokalplanen i) bortfalder eller ii) er endeligt afgjort, således at Købers byggeri kan opføres uden væsentlige ændringer.
- 11.4. Når ovennævnte betingelser er opfyldt, er Køber pligtig til at tage og Sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde på Ejendommen.
- 11.5. Såfremt en eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafalder, bortfalder handlen, uden at der kan fremsættes krav i den anledning, medmindre der foreligger misligholdelse af købsaftalen.

## 12. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING





- 12.1. Køber erklærer, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, som ikke er omfattet af § 1 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer, da Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af boligbyggeri til helårsbeboelse.

### 13. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

- 13.1. Handlen berigtiges af Sælger, der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet og de i købsaftalen omtalte servitutter.
- 13.2. Af omkostninger ved handlens berigtigelse skal Køber betale tinglysningsafgift til skødet, deklARATIONER og servitutter og omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at tinglysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.
- 13.3. Køber er efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.
- 13.4. Køber har til enhver tid ret til for egen regning at lade sig repræsentere af egen advokat eller andre rådgivere, og Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.

### 14. BILAGSOVERSIGT

- 14.1. Følgende bilag er en del af denne købsaftale:

Bilag 1: Udbudsvilkår af 26. november 2024

Bilag 2: Udbudskort

Bilag 3: Købers tilbud af [...]

Bilag 4: Udviklingsplan for storparcel 2B og 3AB i Bendixminde

Bilag 5B: Udskrift fra Tingbogen

Bilag 6: Teknisk bilag for udbud i Bendixminde

Bilag 7: Servitut om regulering af købesum, byggepligt, forbud mod videresalg m.v.

Bilag 8B: BBR-meddelelse

Bilag 9B: Ejendomsdatarapport

Bilag 10: Bankgaranti

Bilag 11: Spørgsmål og svar af [...]

Bilag 12: Strukturplan

### 15. ØVRIGE FORHOLD

- 15.1. I tilfælde af købsaftalens bortfald forpligter Køber sig til vederlagsfrit at overdrage alt tilvejebragt projektmateriale til Sælger. Sælger har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende, tilrette, redigere m.v. samt overdrage til tredjemand det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri Ejendommen eller andre ejendomme i området, herunder ved afholdelse af nyt udbud. Køber er forpligtet til og ansvarlig for at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekter, ingeniører, øvrige rådgivere m.v.
- 15.2. Sælger og Køber (samt øvrige tilbudsgivere) har i perioden fra [...] gennemført et





dialogmøde samt løbende stillet og besvaret en række spørgsmål vedrørende udviklingen af Ejendommen. Som Bilag 11 vedlægges spørgsmål og besvarelser. Besvarelserne indeholdt heri er – såfremt de måtte være relevante – en del af aftalegrundlaget mellem parterne.

- 15.3. Alle bilag vedlagt købsaftalen udgør en integreret del heraf.
- 15.4. Ingen ændringer til købsaftalen og købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.
- 15.5. 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.

## 16. **UNDERSKRIFTER**

Dato:

For Køber:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dato:

For Sælger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

