



# KØBSAFTALE

Banegårdspladsen 2 og 4, 5600 Faaborg

UDKAST JANUAR 2024

Mellem

**FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE**

**"SOM SÆLGER"**

og

**[KØBER]**

**"SOM KØBER"**



## Indhold

Parterne .....	3
1. Ejendommen .....	3
2. Fremtidig anvendelse og tekniske forhold .....	4
3. Servitutter m.v. ....	6
4. Sælgeroplysninger .....	6
5. Overtagelsesdag og risikoovergang.....	6
6. Ejendommens stand ved overtagelse .....	7
7. Refusionsopgørelse .....	8
8. Købesummen .....	8
9. Gæld uden for købesummen .....	8
10. Betingelser .....	9
11. Forbud mod videresalg.....	9
12. Særlige vilkår .....	9
13. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping.....	10
14. Advokatbistand .....	10
15. Omkostninger.....	10
16. Bilag.....	10



## Parterne

### **FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE**

CVR-nr: 29188645

Tinghøj Alle 2

5750 Ringe

("Sælger")

Og

### **[KØBER]**

CVR.nr: [ \* ]

[Adresse]

("Køber")

(Sælger og Køber er i det følgende under ét benævnt "Parterne")

## 1. Ejendommen

- 1.1 På de i nærværende købsaftale fastsatte vilkår overdrager Sælger herved til Køber den Sælger tilhørende ejendom Banegårdspladsen 2A-2D og 4, 5600 Faaborg med tilhørende grundareal på i alt ca. 2.900 m<sup>2</sup> (i det følgende benævnt "Ejendommen"), som udgør matr. nr. 472c Faaborg Bygrunde, del af matr.nr. 472b Faaborg Bygrunde og del af matr.nr. 472d Faaborg Bygrunde.
- 1.2 Grundarealet andrager ifølge **bilag 1**, ca. 2.900 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.
- 1.3 Ifølge BBR-Meddelelse er ejendommen Banegårdspladsen 2 opført i 1882 og om-/tilbygget i 1997, og ejendommens bebyggede areal andrager 485 m<sup>2</sup>
- 1.4 Ifølge BBR-Meddelelse er ejendommen Banegårdspladsen 4 opført i 1882 og om-/tilbygget i 1999, og ejendommens bebyggede areal andrager 1.099 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Begge bygninger er registreret med bevaringsværdi 2.
- 1.6 Ejendomsvurdering for Banegårdspladsen 2 udgør pr. 1. oktober 2019 er 3.350.000 kr., heraf grundværdi 148.600 kr.
- 1.7 Ejendomsvurdering for Banegårdspladsen 4 udgør pr. 1. oktober 2019 er 3.450.000 kr., heraf grundværdi 487.000 kr.



- 1.8 Ejendommen er i øvrigt ikke selvstændigt vurdereret. Parterne er enige om, at den værdien af ejendommen svarer til den aftalte købesum
- 1.9 Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på – og accepterer – at der kan forekomme uoverensstemmelser mellem arealerne i BBR-Meddelelse, Ejendommens arealoversigt og de faktiske forhold. Køber har besigtiget ejendommen og haft mulighed for – og er af sælger opfordret til – at opmåle ejendommen.
- 1.10 Bygningerne er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Energimærkningen tjener alene som oplysning til køber om de energibesparende tiltag, der med fordel kan foretages på ejendommen, og køber kan ikke på baggrund af indholdet i energimærkningsrapporten fremsætte krav overfor sælger.
- 1.11 Ejendommen er pr. underskriftsdatoen endnu ikke udmatrikuleret. Parterne kan ikke kræve købesummen reguleret eller vilkårene i denne købsaftale for ændret, selv om den endelige opmåling af Ejendommen måtte afvige fra det nævnte areal, der således alene er retningsgivende. Sælger påtager sig endvidere intet ansvar for rigtigheden af de i Købsaftalen, herunder Købsaftalens bilag, anførte oplysninger om arealer, og afvigelser herfra berettiger ikke nogen af Parterne til at rejse krav mod den anden Part, herunder krav om regulering af købesummen.

## 2. Fremtidig anvendelse og tekniske forhold.

- 2.1 Ejendommen sælges til overnatningsformål. Købers anvendelse af ejendommen til dette formål forudsætter vedtagelse af ny lokalplan. Lokalplanen forventes at tage udgangspunkt i skitseforslaget fra Lytt og Kjellander/Sjöberg, fremlagt som **bilag 1**.
- 2.2 Køber er forpligtet til at medvirke til udarbejdelse af lokalplan for området -samt i fornødent omfang selvstændigt at opfylde og realisere indholdet af lokalplanen.
- 2.3 **Nedrivning af nyere tilbygning til posthuset**
- 2.3.01 Det forudsættes at køber foretager fjernelse af denne tilbygning på ca. 455 m<sup>2</sup> efter gældende miljøkrav mv. for nedrivning af bygninger og bortskaffelse af byggematerialer. Jf. teknisk bilag, **bilag 2**.
- 2.4 **Geotekniske forhold**
- 2.4.01 Sælger har ladet udføre geotekniske undersøgelser for det samlede omdannelsesområdet. Rapporten vedlægges som **bilag 8**. Der henvises i øvrigt til Teknisk bilag, **bilag 2**.



## 2.5 **Jordforurening**

- 2.5.01 Det udbudte areal er del af et område som er klassificeret som forurenet jord fra tidligere industri og offentlig infrastruktur og som dækker det samlede byomdannelsesområde syd for Banegårdspladsen
- 2.5.02 Den seneste kortlægning af forureningen omfattende delområde 1 og 2 (2022) er vedlagt som **bilag 7**. Kortlægningen er forholdsvis detaljeret.
- 2.5.03 Der henvises i øvrigt til teknisk bilag, **bilag 2**

## 2.6 **Vejadgang og parkering**

- 2.6.01 Vejadgang (ind og udkørsel til delområde 2) anlægges vest for stationsbygningen i skel ind mod havneparken. Vejadgang til delområde 2 anlægges af sælger.
- 2.6.02 Køber anlægger for egen regning parkeringsplads i området mellem denne vejadgang og stationsbygningen. Se illustrationer i bilag 1.
- 2.6.03 Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr 2 værelser jf Kommuneplanens parkeringsnorm for overnatningsanlæg i Faaborg By.
- 2.6.04 Der henvises i øvrigt til teknisk bilag fremlagt som **bilag 2**.

## 2.7 **Stormflodssikring**

- 2.7.01 Kommunen arbejder på udformning af en stormflodssikring af de kystnære arealer i Faaborg, som kan forventes gennemført inden for en kortere årrække på 3-5 år.
- 2.7.02 Omdannelsesområdet og herunder stationsbygningen og posthuset vil blive omfattet af denne kystsikring.
- 2.7.03 Ejere af ejendomme, der får gavn af kystsikringen, vil i overensstemmelse med reglerne for finansiering af kystsikring blive pålagt en årlig betaling til finansiering af anlæg og vedligeholdelse af kystsikringen. Projektets præcise pris kendes ikke på nuværende tidspunkt. Foreliggende estimer viser, at man i omdannelsesområdet må påregne en årlig bidragsudgift på i størrelsesordenen 6.000 kr. pr 100 m<sup>2</sup> bebygget grundareal i 20 år. Med et samlet grundareal for de to bygninger på 485m<sup>2</sup> (stationen) + 396 m<sup>2</sup> (posthuset) = 881m<sup>2</sup> må påregnes en samlet årlig udgift på knap 55.0000 kr.
- 2.7.04 Der henvises til teknisk bilag, **bilag 2** og materiale om kystsikringsprojektet, **bilag 6**.



## 2.8 DGNB-certificering af byområder og bebyggelser

- 2.8.01 Kommunalbestyrelsen i Faaborg-Midtfyn Kommune har 16. august 2023 besluttet at stille krav om projektforslag for et kvalitetsmæssigt passende projekt, med angivelse af, hvilken DGNB-certificeringsniveau, man ønsker at leve op til i bygningsomdannelsen. Ambitionen er at certificeringen skal ske til minimum guld-niveau

## 3. Servitutter 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 tingsbogsattest for matr.nr 472b Faaborg Bygrunde, 472c Faaborg Bygrunde og 472d Faaborg Bygrunde, vedlagt som **bilag 3**. samt uddrag af servitutredegørelse fremlagt som **Bilag 4**.
- 3.2 De servitutter, der fremgår af servitutredegørelsen som forblivende på ejendommen vedlægges som **bilag 5**. Sælger foretager i forbindelse med udmatrikuleringen en oprydning i servitutterne.
- 3.3 Køber har i forbindelse med nærværende købsaftale, på baggrund af Sælgers udbudsvilkår fremlagt som **bilag A**, udarbejdet et endeligt tilbud, herunder et projektforslag for Ejendommen, jf. **bilag 12**, som Køber er forpligtet til at respektere og opfylde ved udvikling af Ejendommen. Parterne er enige om, at nærværende købsaftale hviler på en forudsætning om, at der for Ejendommen stedse skal tilstræbes et højt kvalitetsniveau samt den bedst mulige udnyttelse af Ejendommen.

## 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, der forbliver på ejendommen efter matrikulær berigtigelse
- 4.2 Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 472b Faaborg Bygrunde og 472c Faaborg Bygrunde vedlægges som **Bilag 9 og 10**.

## 5. Overtagelsesdag og risikoovergang

- 5.1 Ejendommen overtages den 1. i måneden efter, at der er vedtaget endelig lokalplan for ejendommen og udstykning er gennemført, jf. pkt. 10.



- 5.2 Ejendommen henligger fra dette tidspunkt for købers regning og risiko (i det efterfølgende benævnt "overtagelsesdagen"). Risikoen for brandskade er dog overgået til køber allerede fra købsaftalens underskrift, således at køber er berettiget til at erhverve brandforsikringssummen til lovmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftale.
- 5.3 Køber er pligtig til at tage endeligt skøde på ejendommen senest på overtagelsesdagen.
- 5.4 Ejendommen er indtil overtagelsesdagen forsikret af Sælger, der er selvforsikrende. Ejendommens forsikring kan derfor ikke overtages af køber. Køber bærer enhver risiko for i hvilket omfang og på hvilke vilkår ejendommen kan forsikres.

## 6. Ejendommens stand ved overtagelse

- 6.1 Ejendommen sælges således som den nu er og forefindes og beset af køber, med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, alle slags ledninger og installationer (dog ikke sikringsudstyr), hegn, træer og beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, og i øvrigt med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder forpligtelser over for ejendommens forsyningselskaber.
- 6.2 Ejendommen sælges som den er og forefindes på tidspunktet for underskrivelse af nærværende købsaftale og som beset af køber, dog med hensyntagen til forringelse som følge af almindelig slid og ælde i perioden frem til overtagelsesdagen. Sælger foretager således i tiden fra underskrift af nærværende købsaftale og frem til overtagelsesdagen ikke nogen forbedringer eller fornyelsesarbejder.
- 6.3 Køber er inden underskrift af nærværende købsaftale udtrykkeligt opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt sammen med sine tekniske og juridiske rådgivere – navnlig med hensyn til ejendommens alder, hidtidige anvendelse og vedligeholdelsesstand.
- 6.4 Ejendommen afleveres pr. overtagelsesdagen i ryddeliggjort stand.
- 6.5 Sælger fjerner inden overtagelsesdagen den kommunale internetforbindelse samt ADK (adgangskontrol), evt. tyverialarmanlæg og brandalarmanlæg. Der sker ikke retablering eller istandsættelse som følge heraf.
- 6.6 Køber erklærer sig indforstået med at sælger er uden ansvar for fejl og mangler af enhver art, bortset fra adkomstmangler (vanhjemmel), idet køber har haft ubegrænset adgang til at gennemgå ejendommen med sine tekniske og juridiske rådgivere.



- 6.7 Ansvarsfraskrivelsen omfatter også eventuelle skjulte fejl og mangler. Parterne er enige om at prisen er fastsat under hensyntagen til ovennævnte.
- 6.8 Efter underskrivelse af nærværende købsaftale kan køber således ikke gøre misligholdelse gældende – herunder ophævelse af handlen, forholdsmæssigt afslag eller kræve erstatning – i anledning af fejl og mangler ved ejendommen.

## 7. Refusionsopgørelse

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

## 8. Købesummen

- 8.1. Købesummen er aftalt til kontant at udgøre i alt DKK [\*] skriver kroner [\*] 00/100. Købesummen skal indbetales til Sælger senest pr. overtagelsesdagen, jf. pkt. 5.
- 8.2. Køber er forpligtet til senest en uge efter indgåelse af nærværende købsaftale at stille sædvanlig bankgaranti for købesummens betaling 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 11**, medmindre Sælger godkender andet.
- 8.3. Garantien erstattes pr. overtagelsesdagen automatisk af kontant betaling til Sælger. Sælgers bankoplysninger oplyses ved særskilt underretning til Køber forud for overtagelsesdagen.
- 8.4. 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.

## 9. Gæld uden for købesummen

- 9.1. Uden for købesummen overtager Køber ingen gæld.





## 10. Betingelser

- 10.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,
- at Sælgers Økonomiudvalg godkender handlen,
  - at købesummen, herunder den forudsatte sikkerhed for købesummen, berigtiges til aftalt tid og i overensstemmelse med nærværende købsaftale,
  - at udstykning af Ejendommen gennemføres endeligt.
  - at der vedtages endelig lokalplan for ejendommen/området, der udlægger ejendommen til overnatningsformål.
- 10.2. Når ovennævnte betingelser er opfyldt, er Køber pligtig til at tage og Sælger forpligtet til at udstede endeligt skøde.
- 10.3. 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.

## 11. Forbud mod videresalg

- 11.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeriet på Ejendommen i overensstemmelse med Købers projektforslag for Ejendommen, vedlagt som **Bilag 12**.
- 11.2 Hvis Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. § 7 i lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven), hvis Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 11.3 Køber respekterer, at der på Ejendommen – med prioritet forud for al pantegæld – tinglyses servitut om forbuddet mod videresalg i nærværende afsnit.

## 12. Særlige vilkår

- 12.1 Køber betaler eventuelle yderligere tilslutningsbidrag til forsyningsselskaberne i henhold til de på det relevante tidspunkt gældende betalingsvedtægter samt øvrige regler og forskrifter. Der henvises til pkt 6 i det tekniske bilag, **Bilag 2**.
- 12.3 Køber er gjort bekendt med, at udviklingsområdet ved Banegårdsplassen i en periode vil være under udvikling. Køber accepterer de gener, som er en følge heraf.
- 12.5 Sælger har løbende besvaret en række spørgsmål vedrørende udviklingen af området omkring området, herunder Ejendommen. Som **bilag 13** vedlægges spørgsmål og besvarelser. Besvarelserne indeholdt heri er – såfremt de måtte være relevante – en del af aftalegrundlaget mellem Parterne.



## 13. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping

- 13.1 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 hotel/vandrerhjem.

## 14. Advokatbistand

- 14.1 Handlen berigtiges af Købers advokat.
- 14.2 Køber har til enhver tid ret til for egen regning at lade sig repræsentere af andre rådgivere foruden advokat, og Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale at være opfordret til at anvende egne rådgivere.
- 14.3 Køber er forpligtet til at tage betinget skøde på Sælgers anfordring.

## 15. Omkostninger

- 15.1 Tinglysningsafgiften vedrørende skødet og tinglysning af servitut betales af Køber og forfalder til betaling ved Købers underskrift af betinget skøde.
- 15.2 Sælger afholder sædvanlige omkostninger til landinspektør i forbindelse med udmatrikulering af Ejendommen. Køber afholder eventuelle øvrige omkostninger til landinspektør og andre rådgivere i forbindelse med handlen.
- 15.3 Hver Part betaler i øvrigt honorar til egen advokat og andre egne rådgivere.

## 16. Bilag

- |          |  |
|----------|--|
| Bilag 1  | LYTTogKjellanderSjöbergs skitseforslag for det samlede omdannelsesområde |
| Bilag 2  | Teknisk bilag  |
| Bilag 3  | Tingbogsattester for matr.nr. 472b, 472c og 472d Faaborg Bygrunde        |
| Bilag 4  | Uddrag af servitutredøgørelse  |
| Bilag 5  | Servitutter, der forbliver på ejendommen                                 |
| Bilag 6  | Tegnestuen Schoenherrs ideoplæg til stormflodssikring                    |
| Bilag 7  | Forureningsundersøgelse Banegårdspladsen, Faaborg                        |
| Bilag 8  | Geoteknisk rapport Banegårdspladsen                                      |
| Bilag 9  | Ejendomsdatarapport incl. bilag, Banegårdspladsen 2                      |
| Bilag 10 | Ejendomsdatarapport incl. bilag, Banegårdspladsen 4                      |
| Bilag 11 | Udkast til bankgaranti   |
| Bilag 12 | Projektforslag af [ * ] incl. tilbudsbrev af [ * ] (udfyldes af køber)   |



Bilag 13      Oversigt over spørgsmål og besvarelser vedr. udbud af  
Banegårdspladsen 2 og 4

**Bilag fra udbudsmateriale:**

Bilag A      Salgsvilkår 2024 inkl. Bilag  
Bilag B      Tilbudsbrev  
Bilag C      GHB – vinderforslag  
Bilag D      Udviklingsplan for de havnenære arealer og bymidten i Faaborg  
Bilag E      Rapport om forretningspotentialer for Faaborgs udvikling

Nærværende købsaftale underskrives hermed

**Som Køber:**

Dato:      /              2024

\_\_\_\_\_

**Som Sælger:**

Dato:      /              2024

Faaborg-Midtfyn Kommune

\_\_\_\_\_

Hans Stavnsager, borgmester

\_\_\_\_\_

Helle Vibeke Carstensen, kommunaldirektør