



BETINGET KØBSAFTALE

Østre Skole "Fromsgade 27 & Fromsgade 31" i 4800 Nykøbing F.

1. PARTERNE

1.1 Denne aftale er indgået mellem
Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F
CVR-nr. 29188599
(herefter "Sælger")

04. JUNI 2026

og

Køberselskab/Købers navn [xx]
Adresse [xx]
CVR-nr./CPR.nr [XX]
(herefter "Køber")

2. INDLEDNING

- 2.1 Guldborgsund Kommune har udarbejdet et udbudsmateriale med det formål at udvikle den nuværende Østre Skole til en boligbydel. Nærværende betingede købsaftale omhandler Fromsgade 27 & Fromsgade 31, 4800 Nykøbing Falster.
- 2.2 Sælger har gennemført offentligt udbud i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 (senest bekendtgjort lovbekendtgørelse om kommunernes styrelse) om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme og de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.
- 2.3 På baggrund af det offentlige udbud, har Sælger valgt at indgå nærværende betingede købsaftale (herefter "Købsaftalen") med Køber. Plan over området med omtrentlig angivelse af det byggefelt på ejendommen, der overdrages ved Købsaftalen udgør Købsaftalens bilag 1.

3. EJENDOMMEN

- 3.1 Købsaftalen omfatter byggeretten på ca. (køber angiver anslået antal) m² etageareal på ejendommene matr.nr. 687ab og 687az Nykøbing F.

Bygrunde, beliggende Fromsgade 27-31, 4800 Nykøbing Falster (herefter "Ejendommen").

- 3.2 Sælgers oplysninger om ejendommen fremgår af udbudsmaterialet, der udgør Købsaftalens bilag 2.
- 3.3 Købers tilbud af [dato] udgør Købsaftalens bilag 3.
- 3.4 På tidspunktet for Købsaftalens indgåelse er Ejendommen endnu ikke sammatruleret. Sælger foranlediger i dialog med Køber Ejendommen sammatruleret, såfremt det ønskes af køber. Køber afholder eventuelle sammatrulerings- og udstykningsomkostninger og refunderer eventuelle omkostninger afholdt af Sælger.
- 3.5 Ejendommen er bebygget.
- 3.6 Ejendommen har tidligere være anvendt til Skole.
- 3.7 Det er købers eget ansvar at indhente LER-oplysninger på ejendommen.

4. PLANGRUNDLAG

- 4.1 Ejendommene er beliggende i byzone.
- 4.2 Ejendommene er omfattet af Guldborgsund Kommuneplan med bestemmelser i rammeområde NYKF O8. Denne kommuneplanramme forventes erstattet af et kommuneplantillæg, der på ikke væsentlige punkter adskiller sig fra købers projekt.
- 4.3 Ejendommen er endvidere omfattet af Guldborgsund Kommunes lokalplan NykF 43, for Østerbro, der fastsætter rammerne for den nuværende bebyggelse. Denne lokalplan forventes erstattet af en lokalplan, der på ikke væsentlige punkter adskiller sig fra købers projekt.
- 4.4 Udover ovennævnte plangrundlag, er Ejendommens anvendelse begrænset af Købsaftalens vilkår og bilag.
- 4.5 Lokalplanens byggemuligheder vil kunne afvige fra Købers projekt, jf. Købers tilbud, bilag 3.

5. GRUNDEJERFORENING

- 5.1 Ejendommens ejer skal etablere en grundejerforening. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Guldborgsund Kommune. Grundejerforeningen får pligt til drift og vedligehold af fællesarealer og infrastruktur.

6. SERVITUTTER

- 6.1 Ejendommene overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger.
- 6.2 Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der på Ejendommen tinglyses deklaration om de vedvarende rettigheder og pligter, der følger af Købsaftalens bestemmelse:
- A. Pligt til at efterleve alle vilkår og kommunale interesser som der er lagt vægt på herunder f.eks. etablering af interne veje og parkeringsarealer, friarealer og bebyggelse jf. bilag 3.
- B. Pligt til at gennemføre byggeriet i overensstemmelse med pkt. 12-13 samt begrænsninger på videreoverdragelse forud for byggeriets gennemførelse til andre end slutbruger eller udlejere til slutbruger, og pligt til tilbageskødning, jf. pkt. 14. Deklarationen udgør Købsaftalens bilag 4.

7. ERKLÆRINGER OG ANSVARSBEGRÆNSNINGER

- 7.1 Ejendommen har været benyttet af Sælger som skole. Ejendommen sælges derfor i den stand den er og forefindes uden ansvar for Sælger, bortset fra vanhjemmel. Der er ved fastsættelse af købesummen og handelsvilkår i øvrigt taget højde her for.
- 7.2 Sælger erklærer ikke at være bekendt med Ejendommens jordbundsforhold. Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter også jordbundsforholdene, og Køber er derfor uberettiget til at rejse nogen form for krav mod Sælger, såfremt det efter overtagelsesdagen konstateres, at der på Ejendommen skal gennemføres ekstrapilotering eller lignende.
- 7.3 Sælger erklærer ikke at være bekendt med fortidsminder på Ejendommen. Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter også fortidsminder, og Køber er derfor uberettiget til at rejse nogen form for krav mod Sælger, såfremt der efter overtagelsesdagen konstateres fortidsminder på Ejendommene.
- 7.4 Sælger erklærer ikke at være bekendt med forurening på Ejendommen. Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter også forurening, og Køber er derfor uberettiget til at rejse nogen form for krav mod Sælger, såfremt der efter overtagelsesdagen konstateres forurening på Ejendommene, uanset hvornår sådan forurening måtte være opstået og uanset hvorfra en eventuel forurening måtte hidrøre.
- 7.5 Køber er berettiget til, når Købsaftalen er underskrevet, for egen regning at foretage en geoteknisk undersøgelse og en forureningsundersøgelse af Ejendommene. Hvis det ved Købers undersøgelser konstateres, at der ved bebyggelse skal afholdes væsentlige uforudsete omkostninger til pilotering eller afværgeforanstaltninger vedrørende forurening, eller hvis

der konstateres fortidsminder, der væsentligt kan forsinke planlagte byggearbejder, kan Køber skriftligt annullere handlen betinget af, dels at alle undersøgelsesrapporterne overdrages til Sælgers ejendom, dels at grunden reetableres i enhver henseende. Skriftlig meddelelse om annulation skal i givet fald være Sælger i hænde senest 60 dage efter, at Købsaftalen er godkendt af Byrådet i Guldborgsund Kommune, jf. pkt. 15.1.a).

- 7.6 Ved annulation af handlen tilbagebetales kun den ved Købsaftalens underskrift indbetalte del af købesummen, som således ikke forrentes, ligesom der ej heller sker refusion af nogen del af de udgifter, som Køber måtte have afholdt i forbindelse med jordbundsundersøgelser/forureningsundersøgelse. Alle udgifter ved annulation/tilbageeskødningsafholdes af Køber.

Såfremt Køber ikke inden for den i pkt. 7.5 nævnte frist gør annulation gældende, fortaber Køber retten til at gøre krav gældende mod Sælger vedrørende jordbundsforhold, forurening og/eller fortidsminder.

8. BYGGEMODNING

- 8.1 Køber etablerer interne veje, stier, parkering, kloak, ledninger, regnvandsbassiner samt "Byrummet", jf. bilag 1 og 4.
- 8.2 Forsyningsselskaberne etablerer forsyning og afløb til ejendomsskel. Eventuelle udgifter til tilslutningsbidrag til leverandører af forsyning og afløb er Sælger uvedkommende.
- 8.3 Byggemodningsarbejderne kan ikke påregnes gennemført inden Overtagelsesdagen.
- 8.4 Køber afholder udgifterne til byggemodning indenfor Ejendommen, ligesom Køber afholder udgifter til "Byrummet".

9. OVERTAGELSESDAG

- 9.1 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden der følger efter den første hele måned efter, at Byrådet i Guldborgsund Kommune både har godkendt Købsaftalen og endeligt vedtaget en lokalplan, der i hovedtræk giver mulighed for at realisere Købers projekt, som beskrevet i Købsaftalen med bilag 3 (herefter "Overtagelsesdagen").
- 9.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko. Alle fremtidige forsikringsforhold efter Overtagelsesdagen er Sælger uvedkommende.

10. KØBESUM, PRISTALSREGULERING OG FORRENTNING

- 10.1 Købesummen er som beskrevet i Købers tilbud, bilag 3.
- 10.2 Købesummen tillægges moms.
- 10.3 Senest 5 hverdage efter at Byrådet i Guldborgsund Kommune har godkendt Købsaftalen, betaler Køber til Sælger et beløb svarende til 25% af Købesummen kr. XX plus moms, i alt kr. XX på en af Sælger anvist konto. Sælger udsteder faktura for den erlagte købesumsandel.
- 10.4 Senest 5 hverdage efter at Byrådet i Guldborgsund Kommune har godkendt Købsaftalen, stiller Køber over for Sælger en tidsubestemt, uigenkaldelig bankgaranti på anfordringsvilkår for betaling af den resterende købesum kr. XX (herefter "Restkøbesummen") med tillæg af moms, kr. XX, i alt kr. XX. Garantien skal tjene til sikkerhed for samtlige Købers forpligtelser i henhold til Købsaftalen, herunder, men ikke begrænset til, sikkerhed for Købesummens betaling inklusive moms og sikkerhed for Sælgers krav mod Køber, hvis handlen ikke gennemføres. Garantien frigives, når Købesummen med tillæg af moms og eventuel købesumregulering er betalt jf. pkt. 10.5,
- 10.5 Ved forsinket betaling af Købesummen eller nogen anden betaling hjemlet i Købsaftalen, forrentes beløbet med rentelovens rentesats fra forfaldsdatoen til betaling sker.

11. REFUSIONSOPGØRELSE

- 11.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Køber inden 4 uger sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommenes indtægter og udgifter.
- 11.2 Saldo i Sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i Købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

12. KØBERS PLIGT TIL AT PROJEKTERE OG OPFØRE BEBYGGELSE PÅ EJENDOMMEN.

- 12.1 Køber er forpligtet til på Ejendommen at projektere og opføre byggeri svarende til det i Købers tilbud, bilag 3, skitserede projekt på Ejendommen, dog med forbehold for eventuelle efterfølgende rettelser i henhold til kommende lokalplan.
- 12.2 Etagearealet opgøres i henhold til bygningsreglementet (BR18).

- 12.3 Købers byggeri på Ejendommen skal projekteres og opføres, så det ikke afviger væsentligt fra det i Købers tilbud, bilag 3, skitserede.
- 12.4 Køber må ikke igangsætte byggeri på Ejendommen, ej heller grave eller bore (bortset fra de arbejder, der er nødvendige til undersøgelse i medfør af pkt. 7.5) før der foreligger byggetilladelse.
- 12.5 Byggepladsaktiviteter og oplag skal holdes inden for Ejendommens grænser.

13. FRISTER FOR GENNEMFØRELSE AF BYGGERI PÅ EJENDOMMEN.

- 13.1 Købers bebyggelse af Ejendommen skal gennemføres inden for følgende tidsfrister:
 - 13.1.1 Projektforslag skal forelægges Sælger senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen, og Sælger skal forholde sig her til indenfor 4 uger, angående om projektforslaget lever op til købers skitseprojekt i projektmaterialet jf. bilag 3.
 - 13.1.2 Byggeandragende skal indgives til Guldborgsund Kommune senest 2 uger efter, at Sælger har godkendt projektforslaget, jf. pkt. 13.1.1.
 - 13.1.3 50% af det i projektmaterialet skitserede byggeri skal være påbegyndt senest 24 måneder efter Overtagelsesdagen. Færdigmelding af selvsamme skal ske senest 48 måneder efter første byggetilladelse.

14. HJEMFALDSPLIGT, FORBUD MOD VIDERESALG OG CHANGE OF CONTROL

- 14.1 Hvis en af fristerne i pkt. 13 ikke overholdes, kan Sælger efter påkrav med en frist på to måneder købe Ejendommen tilbage på følgende vilkår:
 - A. Tilbagekøbet sker til samme købesum, som Køber har betalt i henhold til nærværende købsaftale med fradrag af 25 %, dog med følgende undtagelser:
 - a. tillæg af eventuelle dokumenterede og rimelige udgifter til byggearbejder udført i Købers ejertid, som måtte kunne anvendes af Sælger fremadrettet - med fradrag af 25 %,
 - b. fradrag af eventuelle dokumenterede og rimelige udgifter til nedrivning og klargøring af Ejendommen, som må skulle gennemføres af Sælger forud for genudbud,

maksimalt dog Ejendommens aktuelle markedsværdi med fradrag af 25 %. Markedsværdien fastsættes med henblik på et salg inden for 6 måneder, og vurderingen foretages endeligt af to af Dansk Ejendomsmæglerforening udpegede, statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer i samarbejde med en af disse udpeget bygnings sagkyndig. Når tilbagekøbsprisen er fastsat, skal Sælger tage stilling til tilbagekøb inden 3 uger.

- B. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter at Sælger har taget stilling til tilbagekøbsprisen.
 - C. Køber skal skadesløsholde Sælger i det omfang tilbagekøbsprisen tillægges moms og Sælger ikke har momsfradrag eller kan opnå momsrefusion herfor. Med henblik på at begrænse tabet skal Sælger dog søge at overdrage projektet direkte til en ny køber, der har momsfradrag.
 - D. Køber skal afholde alle omkostninger ved tilbageoverdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og eventuelle omkostninger til ejendomsmæglere og bygnings sagkyndige.
- 14.2 Indtil Ejendommen er bebygget i overensstemmelse med Købsaftalen med bilag, og der foreligger endelig ibrugtagningstilladelse for byggeriet, kan Ejendommen eller nogen del heraf kun videreoverdrages med skriftlig godkendelse fra Sælger.
- 14.3 Sælger har ret til at tilbagekøbe Ejendommen på de i pkt. 14.1 anførte vilkår, hvis der sker overdragelse af bestemmende indflydelse og/eller ejerandele i Køber (selskabet) inden Ejendommen er bebygget i overensstemmelse med Købsaftalen med bilag, og der foreligger endelig ibrugtagningstilladelse for byggeriet.
- 14.4 Rettighederne efter nærværende pkt. 14 kan herunder gøres gældende over for enhver senere erhverver af Ejendommen, herunder ejendomme udstykket herfra og ejerlejligheder, som Ejendommen eller parceller heraf opdeles i, og over for enhver senere erhverver af den bestemmende indflydelse i et selskab, der ejer Ejendommen eller parceller heraf.

15. BETINGELSER

- 15.1 Nærværende købsaftale er betinget af,
- A at der opnås godkendelse fra Guldborgsund Byråd af handlen i sin helhed og nærværende købsaftale
 - B at Guldborgsund Kommune udarbejder og vedtager lokalplan for ejendommen som ikke på væsentlige punkter afviger fra Skitseprojektet, jf. bilag 3.

- C at der ved Sælgers accept af tilbud, kræves den kontante købesum deponeret, indbetalt til Sælger eller bekræftet ved bankgaranti.
- D Købesummens endelige betaling.

15.2 Opfyldes betingelsen i pkt. 15.1, A og B) ikke, er Parterne hver for sig berettiget til at træde tilbage fra handlen. I så fald kan ingen af parterne rette noget krav mod hinanden, dog således at Køber er berettiget til at få refunderet de dele af købesummen, der måtte være betalt, idet sådanne beløb ikke forrentes.

15.3 Opfyldes betingelsen i pkt. 15.1, C og D ikke, er Sælger efter påkrav med en frist på 10 dage berettiget til at hæve handlen.

16. SKØDE

16.1 Når betingelserne er opfyldt, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at tiltræde endeligt skøde på Ejendommen.

17. ERKLÆRINGER

17.1 Der er pt. ingen beboelseslejligheder på Ejendommen, hvorfor reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel XVI ikke finder anvendelse.

17.2 Der hviler ingen momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

18. HANDLENS BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

18.1 Købers advokat berigtiger handlen.

18.2 Køber bærer omkostningerne til berigtigelsen, herunder omkostningerne ved tinglysning af adkomst og deklaration.

18.3 Køber bærer desuden omkostningerne ved eventuel tilbageskødning.

18.4 Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

19. VÆRNETING

19.1 Opstår der tvister om forhold vedrørende nærværende købsaftale skal parterne søge en mindelig løsning.

19.2 Er dette ikke muligt, er der mellem parterne aftalt værneting i retten i Nykøbing Falster.

20. BILAGSOVERSIGT

Bilag 1: Plan over området med omtrentlig angivelse af fremtidig bebyggelse.

Bilag 2: Sælgers udbudsmateriale.

Bilag 3: Købers tilbud, herunder projektmateriale.

Bilag 4: Deklaration

