

BETINGET KØBSAFTALE

Vedrørende overdragelse af grundstykke & byggeretter, på del af matrikel Hesselby By, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør

Mellem undertegnede

Bo-Vita, afdeling "Trestensvej" afd. nr. 9647601
CVR-nr. 26768993
c/o Stationsparken 37
2600 Glostrup
(**"Boligorganisationen"**)

og

SSD 02 ApS
CVR-nr. 43643185
C/O SVANEN Development
Rådhusvej 1
8700 Horsens
(**"Udvikleren"**)

er indgået aftale vedrørende Udviklerens overdragelse af ejendommen, der er under opdeling fra matrikel Hesselby By, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør, Slagelse kommune til Boligorganisationen, med henblik på Boligorganisationens opførelse af alment boligbyggeri.

Købsaftalen indgås på følgende vilkår:

1. DEFINITIONER

- 1.1 Ved *Aftalegrundlaget* forstås Købsaftalen, Samarbejdsaftalen og Totalentrepriseaftalen tilsammen.
- 1.2 Ved *Boligorganisationen* forstås den almene boligorganisation Bo-Vita, afdeling 9647601 Trestensvej.
- 1.3 Ved *Boligorganisationens Byggeri* forstås byggeriet på ejendommen, som også beskrevet i tilbudsmaterialet af 24. juli 2023 og efterfølgende udarbejdet byggeprogram og tilpasset arkitektprojekt.
- 1.4 Ved *Byggeprojektet* forstås Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri tilsammen.
- 1.5 Ved *Ejerforeningen* forstås den for ejerlejlighederne på Hovedejendommen etablerede ejerforening (hvis en sådan etableres).
- 1.6 Ved *Ejerforeningsvedtægten* forstås vedtægten for Ejerforeningen (hvis en sådan etableres).
- 1.7 Ved *Grundejerforening* forstås den for grundejerne på Hovedejendommen etablerede grundejerforening.
- 1.8 Ved *Grundejerforeningsvedtægten* forstås vedtægten for Grundejerforeningen.
- 1.9 Ved *Almene grunde* forstås de byggematrikler som overdrages til den almene boligorganisation inklusive dertilhørende byggeretter og fælles arealer.
- 1.10 Ved *Ejendommen* forstås den/de almene grunde med tilhørende andel i fællesområder og med de forudsatte byggeretter jf. idegrundlaget/konkurrence projektet.
- 1.11 Ved *Grundkøbesummen* forstås købesummen for ejendommen i henhold til Købsaftalen som skal til for at realisere boligorganisationens projekt.

- 1.12 Ved *Hovedejendommen* forstås den samlede ejendommen som sælger har erhvervet af Slagelse kommune. Del af matrikel Hesselby By, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Trestensvej 20A, 4230 Skælskør, Slagelse kommune.
- 1.13 Ved *Idégrundlaget* forstås de af Parterne udarbejdede fælles tegninger og dokumenter ifbm. grundkøbskonkurrencen med intentioner og krav til Byggeriet, hvori blandt andet budgetmæssige rammer, design og kvalitet for Boligorganisationens Byggeri er defineret.
- 1.14 Ved *Købsaftalen* forstås nærværende aftale om Boligorganisationens køb af ejendommen og byggeretten til de almene dele af projektet.
- 1.15 Ved *Parterne* forstås Boligorganisationen og Udvikleren tilsammen.
- 1.16 Ved *Samarbejdsaftalen* forstås den mellem Parterne indgåede aftale om samarbejde vedrørende opførelse af blandet boligbyggeri på Hovedejendommen.
- 1.17 Ved *Støttebekendtgørelsen* forstås BEK nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger m.v., eller hvad der måtte træde i stedet herfor.
- 1.18 Ved *Støttemyndigheden* forstås Slagelse Kommune, hvori Boligorganisationens Byggeri er beliggende, og som har kompetence til at meddele Boligorganisationen støttetilsagn efter Støttebekendtgørelsen.
- 1.19 Ved *Totalentrepriseaftalen* forstås Parternes aftale om Udviklerens opførelse af Boligorganisationens Byggeri som styrende totalentreprenør.
- 1.20 Ved *Udvikleren* forstås udviklingsvirksomheden SSD 02 ApS, der ejer Hovedejendommen.
- 1.21 Ved *Udviklerens Byggeri* forstås det private boligprojekt jf. tilbudsmaterialet af juli 2023, som også beskrevet i Idégrundlaget.

2. AFTALEGRUNDLAGET, RANGORDEN OG ÆNDRINGER

- 2.1 Parterne har samtidig med indgåelse af Købsaftalen indgået Samarbejdsaftalen vedrørende Parternes samarbejde om Byggeprojektet samt Totalentrepriseaftalen om Udviklerens opførelse af Boligorganisationens Byggeri som styrende totalentreprenør.
- 2.2 Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem Aftalegrundlagets bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:
 - 1. Samarbejdsaftalen
 - 2. Købsaftalen
 - 3. Totalentrepriseaftalen
- 2.3 Parternes aftaler i form af Aftalegrundlaget er indbyrdes afhængige af hinanden. Falder en del af Aftalegrundlaget bort, herunder som følge af en Parts berettigede ophævelse af Samarbejdsaftalen, Købsaftalen eller Totalentrepriseaftalen, falder Aftalegrundlaget bort i sin helhed.
- 2.4 Hvis vilkår eller forudsætninger i dele af Aftalegrundlaget må ændres som følge af krav fra Støttemyndigheden, skal de øvrige dele af Aftalegrundlaget om nødvendigt tilpasses i overensstemmelse hermed, jf. dog Købsaftalens pkt. 2.5.
- 2.5 Parterne kan ikke afvise ændringer i Aftalegrundlaget som følge af krav fra Støttemyndigheden, medmindre disse ændringer vil stride imod Idégrundlaget. Hvis en Part med henvisning til Købsaftalens pkt. 2.5, 1.

punktum, afviser at godkende ændringer i Aftalegrundlaget, som Støttemyndigheden har opstillet som betingelse for meddelelse af skema A- eller skema B-tilsagn, finder Købsaftalens pkt. 11.4, jf. pkt. 11.1 (ii) tilsvarende anvendelse.

3. EJENDOMMEN

- 3.1 Ejendommen er beliggende på Hovedejendommen, og har den størrelse og placering, som fremgår af foreløbig korttrids af 2023.10.16, bilag 1.
- 3.2 Ejendommen overdrages som den er og forefindes på overtagelsesdagen. Nærværende bestemmelse afskærer dog ikke Boligorganisationen fra at gøre krav gældende, som udspringer af Totalentrepriseaftalen eller Samarbejdsaftalen.
- 3.3 Ejendommen overdrages med de byrder og forpligtelser, som påhviler Hovedejendommen, og som fremgår af tingbogsudskrift, jf. bilag 2.
- 3.4 Udvikleren oplyser, at der ikke på tidspunktet for Købsaftalens indgåelse er udført arbejde, afsagt kendelse eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifter vil blive pålagt Ejendommen.
- 3.5 Udvikleren er berettiget til for egen regning at tinglyse de byrder på Hovedejendommen og Ejendommen, som er nødvendige for at foretage opdeling/udstyknings af Hovedejendommen i matrikler iht. kort ridset.
- 3.6 Boligorganisationen er desuden forpligtet til at respektere de byrder på Hovedejendommen og Ejendommen som måtte kræves tinglyst af Støttemyndigheden, bygningsmyndigheden, andre offentlige myndigheder og/eller forsyningsleverandører i forbindelse med opførelsen af Udviklerens Byggeri eller Boligorganisationens Byggeri. Boligorganisationen er dog alene forpligtet til at respektere sådanne byrder, der ikke kendes på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen, i det omfang disse ikke indebærer rådighedsindskrænkninger af væsentlig betydning for Boligorganisationens anvendelse af Ejendommen til udlejning af almene boliger.

4. FORURENING, JORDBUNDSFORHOLD & ARKÆOLOGI

- 4.1 Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven, og den er ikke områdeklassificeret.
- 4.2 Udvikleren indestår for, at ejendommen på Overdragelsestidspunktet kan anvendes til boligformål. Og bærer den økonomiske risiko forbundet med håndtering af evt. på kontrakttidspunktet ukendt forurening, sådan at ejendommen kan anvendes til boliger for boligorganisationen.
- 4.3 Udvikleren indestår for at alle forhold vedr. fundering løses iht. gældende dansk norm herfor.
- 4.4 Ejendommen er ikke arkæologisk undersøgt. Men der foreligger en udtalelse fra Museum Vestsjælland hvoraf det fremgår at der skal laves en forundersøgelse før end arealet kan frigives til byggeri. Når en sådan undersøgelse er lavet og når den samlede økonomi relateret til fortidsminder kan gøres op afgøres det om emnet kan få betydning for sagens realisering.

5. DUE DILIGENCE

- 5.1 Forud for indgåelse af Købsaftalen har Udvikleren til Boligorganisationen udleveret kopi af alle væsentlige dokumenter i Udviklerens besiddelse vedrørende Hovedejendommen. Bilagene er oplistet i bilag 3.
- 5.2 Boligorganisationen erklærer ved underskrivelse af Købsaftalen at have modtaget materialet oplistet i bilag 3, og at Boligorganisationen har gennemført en juridisk og teknisk due diligence af materialet.

6. TILSLUTNINGSAFGIFTER M.V.

- 6.1 Udvikleren afholder samtlige omkostninger til tilslutningsafgifter og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, el, varme, vand, kloak og rensnings- og ledningsanlæg, der vedrører Hovedejendommen, Ejendommen og Boligorganisationens Byggeri.
- 6.2 Eventuelle udgifter vedrørende de ovenfor anførte forhold, som relaterer sig til tiden efter Overtagelsesdagen, er Udvikleren uvedkommende.

7. OVERTAGELSESDAG

- 7.1 Boligorganisationen overtager Ejendommen 10 hverdage efter det tidspunkt, hvor betingelserne i Købsaftalens pkt. 11 er opfyldt.
- 7.2 Indtil Udvikleren afleverer Boligorganisationens Byggeri i henhold til Totalentrepriseaftalen, henligger Ejendommen dog for Udviklerens risiko.

8. GRUNDKØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE

- 8.1 Grundkøbesummen for adkomsten til boligselskabets byggeretter og matrikler er aftalt til kr. 18.627.222,- inklusive evt. moms. og fordeler sig som følger:
- | | |
|---|-------------|
| Del A – Deponeret beløb 10 dage efter underskrift | 1.107.568,- |
| Del B – Restkøbesum ved skema B | 9.968.109,- |
| Del C – GrundOmkostninger, tilslutninger etc. | 7.551.051,- |
- 8.2 En andel af Grundkøbesummen, del A og B jf. afsnit 8.1, deponeres og betales af Boligorganisationen direkte til nuværende grundejer Slagelse kommune. Boligorganisationen indsætter Del A beløbet på en deponeringskonto/køberkonto tilhørende Slagelse Kommune og henstår som den almene projektandels betaling og sikkerhed for at SSD 02 ApS opfylder handlen mellem SSD 02 og Slagelse kommune. Del B betales direkte til Slagelse kommune, når alle betingelser i købsaftalen er indfriet. Del C udbetales til udvikleren på basis af stade for byggermodningens gennemførelse.
- 8.3 Rest beløbet del C jf. afsnit 8.1 kan først frigives til udvikleren når betingelserne i afsnit 11 er indfriet og udbetales til udvikleren på basis af stade for byggermodningens gennemførelse.

9. REFUSION

- 9.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Udvikleren sædvanlig refusionsopgørelse over Ejerlejlighedens indtægter og udgifter, hvis saldo berigtiges kontant efter påkrav.
- 9.2 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes hurtigst muligt efter og senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.
- 9.3 Refusionssaldoen forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra Parterne.
- 9.4 Hvis refusionssaldoen ikke betales rettidigt, påløber der renter efter rentelovens § 5, stk. 1.

10. EJERFORENING & GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Boligorganisationen har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen iht. lokalplanen.
- 10.2 Udkast til grundejerforeningsvedtægt udfærdiges inden overtagelsesdagen og får bilag 4. Denne skal godkendes af kommunen.
- 10.3 Vedtægterne (bilag 4) skal godkendes af Støttemyndigheden. Hvis vedtægterne ikke kan godkendes af Støttemyndigheden, har Parterne pligt til at foretage de for Støttemyndighedens godkendelse nødvendige ændringer.

- 10.4 Grundejerforeningsvedtægten tinglyses servitutstiftende på Ejendommen med respekt af de byrder, landinspektøren i henhold til servituterklæring pålægger Hovedejendommen og ejendommen. Udgiften til tinglysning afholdes af Udvikleren.

11. BETINGELSER

- 11.1 Købsaftalen er fra Parternes side betinget af, at:

- (i) Støttemyndigheden meddeler skema A-tilsagn og skema B-tilsagn.
- (ii) Støttemyndigheden godkender Aftalegrundlaget i sin helhed, herunder opførelsen af Boligorganisationens Byggeri efter almenboliglovens § 116.
- (iii) At Hovedejendommen opdeles som forudsat i Købsaftalens bilag 1.

- 11.2 Købsaftalen er fra Boligorganisationens side betinget af, at:

- (i) Boligorganisationens organisationsbestyrelse godkender Aftalegrundlaget i sin helhed.
(Ved underskrift af aftalesættet er nærværende betingelse opfyldt)

- 11.3 Købsaftalen er fra Udviklerens side betinget af, at:

- (i) At projektet realiseres med de i grundkøbs konkurrencen forudsatte boligarealer både på de private boliger såvel som på de almene samt at der opnås en byggeretgivende lokalplan som kan accepteres af SSD 02 ApS.
- (ii) At skema B økonomien efter udbud af byggeopgaven hænger sammen budgetmæssigt for SSD 02 ApS.

- 11.4 Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes, bortfalder Aftalegrundlaget i sin helhed, medmindre en part frafalder sin betingelse. Og dette uden at Parterne i den forbindelse kan rette nogen form for krav mod hinanden, udover krav på tilbagelevering af eventuelle ydelser, der allerede måtte være leveret eller erlagte.

12. ERKLÆRINGER

- 12.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet, men udgør på anmeldelsestidspunktet efter Parternes bedste skøn en værdi svarende til Grundkøbesummen.
- 12.2 Parterne erklærer under henvisning til § 10 i Støttebekendtgørelsen, at Grundkøbesummen efter Parternes bedste skøn ikke overstiger værdien i handel ogandel.
- 12.3 Boligorganisationen erklærer under henvisning til § 8 i lovebekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse, camping m.v. med senere ændringer, at Ejendommen erhverves i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, nemlig til opførelse af almene helårsboliger samt udlejning heraf.

13. FORTROLIGHED

- 13.1 Købsaftalen er fortrolig og må ikke uden gensidig aftale offentliggøres eller meddeles tredjemand. Undtaget herfra er Parternes advokater, revisorer, Støttemyndigheden og bankforbindelser. Parterne er dog bekendt med, at Støttemyndigheden kan være forpligtet til at meddele aktindsigt i kraft af lov om offentlig forvaltning.

14. TVISTER

- 14.1 Købsaftalen skal fortolkes i henhold til dansk ret.

- 14.2 ABT 18 kap. J finder anvendelse.
- 14.3 Boligorganisationen har som bygherre udpeget følgende personer i henhold til ABT 18 § 62, stk. 3:
- Projektleder: Georg Schmidt
- Ledelsesrepræsentant: Georg Schmidt
- Udvikleren har udpeget følgende personer i henhold til ABT 18 § 62, stk. 3:
- Projektleder: Morten Brixhuus
- Ledelsesrepræsentant: Morten Brixhuus
- 14.4 Parternes aftaler om værneting og saglig kompetence, jf. Købsaftalens pkt. 14.1 – 14.2, afskærer ikke Boligorganisationen fra at inddrage Udvikleren i en tvist anlagt mod Boligorganisationen af tredjemand, hvis de almindelige, processuelle betingelser herfor er opfyldte. I forhold til sådanne tredjepartstvister er Boligorganisationen således frit stillet i forhold til værneting.

15. TINGLYSNING

- 15.1 Udvikleren forestår tinglysning af Boligorganisationens adkomst til Ejendommen i det digitale tinglysnings-system og afholder udgiften dertil.

16. UNDERSKRIFTER

Glostrup den 10/9 2025

For Boligorganisationen



Navn: Georg Schmidt, Direktør



Navn: Jan Hyttel, Bestyrelsesformand



Navn: Marianne Jørgensen, Næstformand

Horsens den 04.09.2025 2025

For Udvikleren



Navn: Morten Brixhuus, Direktør



Navn: Søren Sandberg, Direktør

BILAG

- | | |
|---------|---|
| Bilag 1 | Foreløbig kortrids udstykning af hovedejendommen, af 10.12.2024 |
| Bilag 2 | Tingbogsudskrift af 23.10.2023 |
| Bilag 3 | Liste over dokumenter vedrørende Hovedejendommen
(der henvises til kommunens grundudbudsmateriale) |
| Bilag 4 | Udkast til grundejerforeningsvedtægter, af 23.06.2025 |