



Købsaftale

**ca. 421 m2 af kommunevejen ud for Vestergade 11-15 Bogense,
tidligere del af svingbane/buslomme**

Den _____ 2026

Underskrevne sælger:

**Nordfyns Kommune
Østergade 23
5400 Bogense
CVR: 29 18 89 47**

sælger og endeligt overdrager
herved til underskrevne køber:

CVR: _____

grundstykke bestående af ca. 421 m2 af litra 7000i Bogense Bygrunde med BFE-nr. 5443497. Grundstykket er indtegnet med blå på vedlagte "Bilag 1: Oversigtstegning", som indgår som en del af nærværende købsaftale.

Grundstykket har i overensstemmelse med Lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme været i offentligt udbud på Nordfyns Kommunes hjemmeside.

1. Matrikulære forhold

Grundstykket var hidtil en del af den offentlige vej Vestergade i Bogense. Med henblik på offentligt udbud er grundstykket sammen med den resterende del af den tidligere svingbane/buslomme blevet nedlagt/i proces med at blive nedlagt som offentligt vejareal.

Da grundstykket ikke er selvstændigt matrikuleret, skal det opmåles og udstykkes, herunder med indhentelse af Geodatastyrelsens godkendelse. Alle udgifter til matrikulært at få grundstykket overført til køber, herunder alle udgifter til landinspektørarbejder, overførelse af arealer, skøde eller andet adkomstdokument inkl. ting-

lysningssafgift, notering i tingbogen, gebyr til Kort- og Matrikelstyrelsen, opdatering af ejendomsregistre, sætning af nye skel mv. betales af køber.

2. Servitutter

Grundstykket overdrages som det er og forefindes og med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger.

Køber forpligter sig til at respektere de på grundstykket tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest overføres på parcellerne, samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning, parcellernes bebyggelse og forsyningsledninger mv. I øvrigt henvises til tingbogen.

3. Ejendomsvurdering mv.

Da grundstykket består af en nyligt nedlagt offentlig vej, indgår den endnu ikke i den almindelige offentlige ejendomsvurdering. Når de matrikulære forhold i forbindelse med nærværende handel er bragt på plads, vil den offentlige ejendomsværdi blive fastsat af Vurderingsstyrelsen. Forholdet er sælger uvedkommende.

Det solgte grundstykke er ikke selvstændigt vurderet, hvorfor parterne på tro og love erklærer, at værdien af det solgte ikke overstiger den aftalte købesum.

4. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er aftalt til den _____.

Køber overtager risikoen for grundstykket senest på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger køber sædvanlig refusionsopgørelse over grundstykkets udgifter.

Eventuelle forfaldne ydelser før overtagelsesdagen påhviler sælger. Køber drager omsorg for rettidig betaling af alle ydelser og ejendomsskatter, der forfalder på eller efter overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningen måtte lyde på sælgers navn.

5. Forsikringsforhold

Køber tegner selv eventuelle forsikringer.

6. Retablering af fortovet og tilpasning af Vestergade mv.

Da der ikke er afsat kommunale midler til at retablere fortovet mv., betaler køber - ud over købesummen - alle kommunens dokumenterede udgifter til anlæg af nyt fortov, tilpasning/ændring af den resterende del af Vestergade, kørebane, overkørsler, vejbelysning, vejafvanding, vejafmærkning, skiltning mv. Køber betaler udgifterne på anfordring fra sælger.

7. Forsyning mv.

Køber aftaler selv det praktiske arbejde vedrørende eventuel tilslutning og forsyninger med diverse forsyningsleverandører og betaler de hermed forbundne omkostninger. Alle tilslutningsafgifter afholdes af køber direkte til de respektive forsyningsselskaber.

Køber skal selv afholde samtlige anlægs- og driftsudgifter til vejanlæg inkl. stamveje, parkering, gadelys, kloakering og forsyning mv. Udgifterne hertil er sælger uvedkommende.

8. Sælgers oplysninger

Ejendommen overtages som den er og forefindes og af køber beset, idet sælger erklærer:

- at der sælger bekendt, ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de forpligtelser, der er nævnt i denne købsaftale, eller som følger af vejnedlæggelsen eller handelen,
- at intet af det overtagne er pantsat eller på anden måde underlagt tredjemands rettigheder.

9. Købesummen

Købesummen er aftalt kr. _____ ekskl. moms, som deponeres kontant hos sælgers pengeinstitut, Danske Bank, reg.: 4366, konto.: 4767194668 senest på overtagelsesdagen med angivelse af købers CVR-nummer.

Såfremt købesummen ikke er indbetalt på overtagelsesdagen, forrentes købesummen med en rente på nationalbankens diskonto + 8 % p.a. fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Fra overtagelsesdagen betaler køber alle fremtidige skatter og afgifter vedrørende parcellen.

Køber overtager ingen gæld i ejendommen.

Overdragelse af grundstykket er fra sælgers side betinget af købesummens betaling.

10. Nedlæggelse som vejareal

De grundejere med flere, som er berørt af at den tidligere svingbane/buslomme i Vestergade er nedlagt som vejareal, skal fortsat have adgang til Vestergade fra deres ejendomme, butikker, virksomheder med mere ad eksisterende eller nye overkørsler, ad eksisterende eller nye private fællesveje, hvilket køber skal respektere.

Vejrettigheder til eventuelle nye private fællesveje skal sikres ved tinglysning. Køber skal foranledige og betale denne tinglysning.

11. Miljø-, jordbunds- og funderingsforhold

Grundstykket er asfalteret/fortovsbelagt og dermed forurenat. Køber accepterer at overtage et nedlagt, forurenat og asfalteret areal, uden nedslag i købesummen eller anden kompensation.

Grundstykket overtages i den stand, hvori den er og forefindes og uden ansvar i nogen henseende for sælger, alene bortset fra adkomstmangler.

Køber er selv ansvarlig for at foretage eventuelle jordbundsundersøgelser og afholde udgifter hertil.

Sælger er uden ansvar i enhver henseende for eventuelle arkæologiske fund og forekomster på grundstykket.

12. Ledningsanlæg

Ledningsanlæg, som er berørt af nedlæggelsen af vejarealet og/eller af nærværende handel, skal fortsat have ret til at ligge i og på de nedlagte vejarealer med tilhørende ret for ledningsejerne til at foretage drift, tilsyn- og vedligeholdelse af ledningsanlæg.

Berørte ledningsanlægs tilstedeværelsesret og ledningsejernes ret til drift, tilsyn og vedligeholdelse af ledningsanlæg skal sikres ved tinglysning af ledningsservitutter.

Køber skal således overtage de ledningsarealer, der er i grundstykket, og køber skal foranledige og bekoste en tinglyst sikring af disse, samt tåle ledningsejernes fortsatte drift, tilsyn, vedligeholdelse mv.

Som Bilag 2 er vedlagt udkast til deklaration udarbejdet af VandCenterSyd, som har ledningsanlæg i/på de nedlagte vejarealer. Bilag 2 er ikke udtryk for, at VandCenterSyd er den eneste ledningsejer, som er berørt af nedlæggelsen af vejarealet og/eller af nærværende handel.

13. Planmæssigt grundlag

For grundstykket gælder lokalplan nr. 1-114 for et område mellem Vestergade og Bybækken. Lokalplanen er vedlagt som Bilag 3.

Køber skal i samarbejde med sælger bearbejde og videreudvikle sit projekt for den fremtidige anvendelse og disponering af grundstykket, til et forslag til en byggeretsgivende lokalplan, hvis købers påtænkte anvendelse af grundstykket nødvendiggør dette. Køber er ansvarlig for udarbejdelse af forslag til lokalplan, og afholder udgiften hertil.

Viser det sig, at plangrundlaget ikke kan etableres af årsager, som ikke kan bebrejdes køber, er køber berettiget til at tilbageskøde grundstykket i samme stand som ved erhvervelsen til sælger, idet køber afholder samtlige hermed forbundne omkostninger, således at sælger friholdes for omkostninger. I tilfælde af sådan tilbageskødning, refunderes køber den erlagte købesum, som ikke forrentes.

Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter i forbindelse med tilbageskødning, samt udgifter til grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for sælgers afhændelse af grunden til køber m.m., skal afholdes af den tilbageskødende køber.

14. Helhedsplan

Området, hvor grundstykket ligger, er omfattet af Helhedsplan for Vestergade og Vestre Havnevej fra oktober 2025. Helhedsplanen er vedlagt som Bilag 4.

På en mindre del af grundstykket, beliggende over mod den gule afmærkning på Bilag 1, skal der laves et samarbejde med kommunen omkring en "plads", kaldet "Vandpladsen" i helhedsplanen – se side 33.

Der skal altså reserveres et areal til det, og udnyttelsen (og evt. etableringen af en del af pladsen) skal ske efter aftale og i samarbejde med kommunen, så pladsen kommer til at fremstå som en helhed.

15. Byggemæssige forhold

Sti-, vejanlæg og grønne arealer må ikke benyttes til oplag for byggematerialer eller til henstilling af containere, maskiner, køretøjer m.m., dette skal forblive på egen grund.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord o.lign. fra byggeri på grunden skal køres bort.

Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, fortov, beplantninger, gadeinventar, rabatter, grønne arealer o. lign. beskadiges i forbindelse med købers byggearbejde. Sælger reetablerer ovenstående for købers regning, hvis køber efter 14dages skriftligt varsel ikke selv har påbegyndt eller udført reetablering.

Købers ansvar omfatter også beskadigelse forårsaget af tredjemand med tilknytning til køber, eksempelvis entreprenør

16. Omkostninger

Det er mellem parterne aftalt, at køber afholder alle udgifter forbundet med handelen, og omkostningerne er sælger uvedkommende.

Omkostningerne er blandt andet alle udgifter til landinspektør i forbindelse med de matrikulære forhold, alle udgifter til nyt plangrundlag, alle udgifter til tinglysning af alle dokumenter der relaterer sig til handelen, al byggemodning, tilslutning og vejanlæg mv.

Det er mellem parterne aftalt, at køber udfærdiger og tinglyser skødet. De hermed forbundne omkostninger og udgifter til stempeling og tinglysning af skødet betales af køber.

Det er tillige aftalt, at køber afholder alle udgifter til reetablering af fortovet og tilpasning af Vestergade mv., jf. pkt. 6.

17. Underskrifter

Som sælger, den _____

På vegne af Nordfyns Kommune:

Mette Landtved-Holm
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Som køber, den _____

På vegne af _____:

18. Bilag

Som en del af nærværende købsaftale indgår:

Bilag 1: Oversigtstegning med arealet indtegnet med blå.

Bilag 2: VandCenterSyds udkast til deklaration om sikring af eksisterende spildevands- og regnvandsledninger med tilhørende brønde og teknik.

Bilag 3: Lokalplan 1-114 for et område mellem Vestergade og Bybækken.

Bilag 4: Helhedsplan for Vestergade og Vestre Havnevej.