



KØGE KOMMUNE

## Betinget købsaftale

Mellem

Køge Kommune  
CVR-nr. 29189374  
Torvet 1, 4600 Køge  
("Sælger")

og

xxx  
CVR-nr. xxx  
xxx  
xxx  
("Køber")

(hver for sig benævnt "Part" og sammen "Parterne")

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af en del af grundarealet beliggende Matrikel: 8bt, Ølsemagle By, Ølsemagle, ved Sandvadsvej 9, 4600 Køge, ("Grundarealet").

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	GRUNDAREALET	3
2.	ANSVARFRASKRIVELSE	3
3.	FORUNDERSØGELSER, FORTIDSMINDER FORHOLD M.V.	3
3.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	3
5.	BYGGEMODNING	4
6.	OVERTAGELSESDAGEN	4
8.	SÆLGER OPLYSER	4
9.	SERVITUTTER	4
10.	REFUSION	5
11.	KØBESUM	5
12.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	5
13.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	6
14.	LEJEFORHOLD	6
15.	ERKLÆRING OM GRUNDAREALET'S VÆRDI	6
16.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING	6
17.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	6
18.	BETINGELSER	6
19.	LOVVALG OG VÆRNETING	7
20.	BILAG	7
21.	UNDERSKRIFTER	7

## **1. GRUNDAREALET**

- 1.1. Grundarealet er beliggende ved Sandvadsvej 9, 4600 Køge. Grundarealets areal udgør ca. 1.200 m<sup>2</sup>, jf. Bilag 1. Der skal ske endelig udstykning, der forestås og betales af Køber jf. Købsaftalens pkt. 17.2.
- 1.2. Køber erhverver Grundarealet med henblik på at udvide Købers byggeret til produktion og administration jf. købstilbud, Bilag 2.
- 1.3. Grundarealet sælges, som det er og forefindes, som besat af Køber, med de på grunden værende alle slags ledninger og installationer samt alt Grundarealets øvrige rette tilliggende og tilhørende. Køber har fremlagt servitutredagelse inkl. LER-oplysninger jf. Bilag 3.

## **2. ANSVARFRASKRIVELSE**

- 2.1. Køber overtager Grundarealet som det er og forefindes inkl. de på Grundarealet, værende hegn, beplantning, træer, belægning, vandhuller, åbne og tildækkede mergelgrave, m.v. Grundarealet overtages af Køber uden ansvar for Sælger vedrørende forurening, arkæologiske forekomster og bæreevne, dog jævnfør nedenfor pkt. 3. Sælger har således fraskrevet sig ansvar for mangler af enhver art i enhver henseende, såvel faktiske som retlige, uanset om der måtte være tale om forhold af synlige eller skjult karakter, bortset fra adkomstmangel.

## **3. FORUNDERSØGELSER, FORTIDSMINDER FORHOLD M.V.**

- 3.1. Køber er i en periode på 2 måneder efter Aftalens underskrift berettiget til for egen regning at gennemføre forureningstekniske, arkæologiske forundersøgelser og/eller funderingstekniske undersøgelser på Grundarealet med henblik på at konstatere, om der findes forurening, arkæologiske forhold eller funderingsforhold, som i betydelig grad kan fordyre en kommende anvendelse.
- 3.2. Bortset fra Købers ret til at træde tilbage fra Aftalen i henhold til pkt. 3.1, kan Køber ikke rejse krav mod Sælger vedrørende fejl og mangler ved Grundarealet, herunder krav om erstatning eller afslag i købesummen, jf. pkt. 2. Såfremt Køber træder tilbage i medfør af pkt. 3.1, bortfalder Aftalen i enhver henseende, uden at parterne kan gøre krav mod hinanden.
- 3.3. Når Købers adgang til at undersøge Grundarealet for eventuel forurening, arkæologi og fundering er gennemført, overgår risiko for forurening, arkæologi og fundering til Køber uanset om Overtagelsesdagen, jf. pkt. 6, har fundet sted.

## **3. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG**

- 4.1. Følgende planmæssige grundlag er gældende for Grundarealet:
- 4.2. Lokalplan nr. 2-16 er gældende for Grundarealet der er betegnet som plantebælte.

## 5. BYGGEMODNING

- 5.1. Grundarealet anvendes i dag som et grønt plantebælte mellem købers ejendom beliggende Sandvadsvej 9, 4600 Køge og S-togslinjen. Grundarealet fremstår ubebygget. Sælger forestår ingen form for forundersøgelser eller byggemodning af Grundarealet.

## 6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1. Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden efter, at betingelserne i punkt 18 er opfyldt eller frafaldet, dog senest 1. januar 2026 ("Overtagelsesdagen"). Grundarealet henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

## 7. FULDMAGT

- 7.1. Sælger giver Køber fuldmagt til at indhente relevante myndighedsgodkendelser i forbindelse med udvidelse af Købers arealer til produktion og administration.

## 8. SÆLGER OPLYSER

- at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at Grundarealet er fri for lejemål og andre brugsrettigheder,
- at Sælger ikke har begæret Grundarealet omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at Grundarealet Sælger bekendt ikke er forurennet,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Grundarealet utinglyste rettigheder eller forpligtelser, og
- at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning og at der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Grundarealet.

## 9. SERVITUTTER

- 9.1. Grundarealet overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 9.2. Sælger må ikke medvirke til at påføre Grundarealet nye byrder efter Parternes underskrift af Købsaftalen.

## 10. REFUSION

- 10.1. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Grundarealets indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.
- 10.2. Fra Overtagelsesdagen og indtil Grundarealet er selvstændigt vurderet, opkræver Sælger hos Køber en forholdsmæssig andel af de årlige grundskatter.

## 11. KØBESUM

- 11.1. Købesummen er aftalt til 650,00 kr. ekskl. moms pr. m2. Grundarealet udgør 1.200 m2. Købesummen er derfor aftalt til at udgøre **DKK 780.000 kr.** ekskl. moms ("Købesummen").
- 11.2. Købesummen deponeres i en af Sælger anvist bank til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.
- 11.3. Parterne er enige om, at Købesummen ikke skal tillægges moms.
- 11.4. I det omfang SKAT ved en endelig upåanket afgørelse måtte fastslå, at overdragelsen er momspligtig, skal Købesummen anses for at være eksklusiv moms og Sælger forpligter sig til at udstede behørig faktura inklusiv moms. Både Sælger og Køber skal kunne kræve, at spørgsmålet efterprøves såvel administrativt som ved domstolene. Både Sælger og Køber skal være berettiget til at få indsigt i dokumenterne i momssagen. Den part, der ønsker spørgsmålet efterprøvet, skal afholde samtlige omkostninger forbundet med sagen.
- 11.5. Købesummen reguleres på baggrund af ovenstående priser pr. m2 når endelig udstykning er godkendt og Grundarealets endelige størrelse kendt. Regulering berigtiges over refusionsopgørelsen.
- 11.6. Ved accept af nærværende købsaftale, indbetaler køber 25% af købesummen til Køge Kommune. Senest på overtagelsesdagen indbetaler køber restkøbesummen
- 11.7. Fra deponeringstidspunktet tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen. I tilfælde af negative renter reguleres deponeringsbeløbet ikke løbende.
- 11.8. Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

## 12. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

- 12.1. Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.
- 12.2. Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Grundarealets forsyningselskaber.

### **13. FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER**

- 13.1. Eventuelle omkostninger vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, el, gas, vand, fjernvarme, kloak, rensnings- og ledningsanlæg m.v. betales af Køber.

### **14. LEJEFORHOLD**

- 14.1. Sælger garanterer, at Grundarealet er fri for lejere på Overtagelsesdagen.

### **15. ERKLÆRING OM GRUNDAREALETS VÆRDI**

- 15.1. Grundarealet er ikke særskilt vurderet. Grundarealet har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Grundarealet på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn kr. 780.000 kr.

### **16. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING**

- 16.1. Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 920 af 22.12.1989 om sommerhuse og camping med efterfølgende ændringer erklærer Køber, at Grundarealet købes i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Grundarealet erhverves med henblik på byudvikling, vejforsyning etc.

### **17. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER**

- 17.1. Handlen berigtiges af Købers advokat/ rådgiver.
- 17.2. Købers fuldmægtig forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr. Køber forestår og afholder samtlige omkostninger til udstykning eller arealoverførsel.
- 17.3. Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 17.4. Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

### **18. BETINGELSER**

- 18.1. Købsaftalen er betinget af,
- at Købesummen deponeres i overensstemmelse med punkt 11.
- at Køber opnår de relevante myndighedsgodkendelser, og
- at Køber respekterer samtlige bindinger på arealet, herunder deklarationer, byggelinjer og den gældende lokalplan. Ansvar, for at dette respekteres, ligger fuldt ud på Køber.

Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafalder inden 1. januar 2026, er hver Part uden ugrundet ophold berettiget til skriftligt at meddele den anden Part, at Købsaftalen bortfalder, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

## 19. LOVVALG OG VÆRNETING

19.1. Købsaftalen er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Aftalen, skal afgøres ved Retten i Roskilde, medmindre Parterne blive enige om andet.

## 20. BILAG

Bilag 1 – kortbilag

Bilag 2 – Købstilbud

Bilag 3 – Servitutredegørelse inkl. LER-oplysninger af den 07.05.2024

## 21. UNDERSKRIFTER

Dato:  
Som Sælger – CVR.: 29189374

Dato:  
Som Køber – CVR:

\_\_\_\_\_  
Borgmester Marie Stærke

\_\_\_\_\_  
Køber

\_\_\_\_\_  
Projektchef Johan Leo

\_\_\_\_\_  
Køber