



KØGE KOMMUNE

Købsaftale

Erhvervsgrund Foldagervej, Ll. Skensved

Mellem

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

og

xxxxxxxx
CVR-nr. zzz
adresse, postnummer og by (kontaktperson og mail)
("Køber")

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

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af ejendommen delareal

xx af matr.nr. 4e Ll. Skensved By, Højelse, beliggende ved Foldagervej, Lille Skensved ("Ejendommen").

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARFRASKRIVELSE	3
3.	OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.	3
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
5.	BYGGEMODNING OG VEJLAUG	5
6.	OVERTAGELSESDAGEN	5
7.	SÆLGER OPLYSER	5
8.	SERVITUTTER	6
9.	REFUSION	6
10.	KØBESUM	6
11.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	7
12.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	7
13.	LEJEFORHOLD	8
14.	ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	8
15.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING	8
16.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	8
17.	BETINGELSER	8
18.	OPLYSNINGER OM KØBSAFTALEN	8
19.	LOVVALG OG VÆRNETING	9
20.	UNDERSKRIFTER	9

Bilag

Bilag 1.1: Tingbogsattest for Ejendommen

Bilag 1.4: Projektbeskrivelse (købers)

Bilag 5.1A: Kortbilag over Stamvejen.

Bilag 5.1B: Vedtægter for Vejlauget.

Bilag 8.2: Servituterklæring

Bilag 8.3.1: Deklaration om pligt til medlemskab af grundejerforening mv.

Bilag 8.3.2: Deklaration om byggepligt samt forbud mod videresalg og tilbageskødning.

Bilag 8.3.3: Deklaration om medlemspligt til Vejlauget.

1. **EJENDOMMEN**

- 1.1 Sælger har på datoen for Parternes indgåelse af Købsaftalen ("Underskriftsdagen") tinglyst adkomst til Ejendommen. Tingbogsattest for Ejendommen vedlægges som Bilag 1.1.
- 1.2 Ejendommen har været udbudt i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendommen og lov om kommunernes styrelse § 68 samt vilkårene i udbudsmaterialet
- 1.3 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som besat af Køber.
- 1.4 Ejendommen erhverves med henblik på købers erhvervsvirksomhed, og Køber er forpligtet til at opføre sit projekt som beskrevet i den som Bilag 1.4 vedlagte projektbeskrivelse ("Projektet").
- 1.5 Ejendommens areal udgør xxx m², delnr. xxxx Ll. Skensved by, Højelse.
- 1.6 Ejendommen er pr. Underskriftsdagen under udstykning, og Sælger afholder alle omkostninger forbundet med udstykningen.

2. **ANSVARFRASKRIVELSE**

- 2.1 Ejendommen erhverves som den er og forefindes, og sælges uden ansvar for Sælger, bortset fra vanhjemmel. Køber har inden Underskriftsdagen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til at foretage byggetekniske, miljøtekniske og jordbundstekniske undersøgelser samt andre undersøgelser af Ejendommen. Under hensyntagen hertil fraskriver Køber sig muligheden for at rejse krav mod Sælger vedrørende eventuelle bygningers stand, jordbundsforhold, herunder bæreevne og byggeegnethed, forureningsforhold i såvel bygninger, som jordbund og samt vedrørende eventuelle andre forhold. 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. Køber fraskriver sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i købesummen.

3. **OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.**

- 3.1 Køber er i en periode på 30 dage efter Underskriftsdagen berettiget til for egen regning at gennemføre forureningstekniske, arkæologiske forundersøgelser og/eller funderingstekniske undersøgelser på Ejendommen med henblik på at konstatere, om der findes forurening, arkæologiske forhold eller funderingsforhold, som kan fordyre opførelsen af Projektet på Ejendommen. Købers undersøgelser må først igangsættes, når Køber har stillet den i pkt. 10.2 nævnte sikkerhed. Undersøgelsen skal, såfremt Køber ønsker at anvende den som dokumentation, jf. pkt. 3.2, foretages af et anerkendt ingeniørfirma. Undersøgelsesrapporten

skal angive et kvalificeret skøn over eventuelle afhjælpningsomkostninger, som skyldes forurening, arkæologiske forhold og/eller funderingsforhold, og som er nødvendige at afholde for at kunne gennemføre Projektet på Ejendommen. Skønnet skal opgøres som specificerede beløb og ikke som beløbsspænd. Ved opgørelse af afhjælpningsomkostningerne skal der fragå omkostninger til håndtering og bortkørsel af de jordmængder, der under alle omstændigheder skulle have været bortfjernet fra Ejendommen.

- 3.2 Såfremt Købers undersøgelser dokumenterer, at der findes forureningsmæssige, arkæologisk eller funderingsmæssige forhold, der ved gennemførelsen af Projektet vil påføre Køber ekstraomkostninger, er det aftalt, at Køber afholder sådanne omkostninger. Såfremt den af Køber indhentede rapport iht. pkt. 3.1 viser, at Købers ekstraomkostninger til forureningsmæssige, arkæologiske og funderingsmæssige forhold overstiger kr. 2.000,00 pr. etagemeter ekskl. moms, er Køber berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen under hensyntagen til pkt. 3.3.
- 3.3 Købers ret til at træde tilbage fra Købsaftalen med henvisning til forureningsmæssige, arkæologiske og/eller funderingsmæssige forhold forudsætter, at Sælger har modtaget kopi af undersøgelsesrapporten med et specificeret omkostningsskøn (højere end kr. 2.000,00 pr. etagemeter ekskl. moms) samt Købers meddelelse om at træde tilbage fra Købsaftalen senest 2 uger efter, at Køber har modtaget undersøgelsesrapporten, dog senest 37 dage efter Underskriftsdagen. I modsat fald bortfalder Købers ret til at træde tilbage fra Købsaftalen.
- 3.4 Bortset fra Købers ret til at træde tilbage fra Købsaftalen i henhold til pkt. 3.2, kan Køber ikke rejse krav mod Sælger vedrørende fejl og mangler ved Ejendommen, herunder krav om erstatning eller afslag i købesummen, jf. pkt. 2. Såfremt Køber træder tilbage i medfør af pkt. 3.2, bortfalder Købsaftalen i enhver henseende, uden af Parterne har krav mod hinanden bortset fra, (i) at Sælger er forpligtet til at tilbagebetale den af Køber eventuelt erlagte del af Købesummen med tillæg eller fradrag af sædvanlig deponeringsrente i Sælgers pengeinstitut for deponering af købesummen ved ejendomshandler, og (ii) at Køber skal reetablere Ejendommen efter sine undersøgelser.
- 3.5 Når Købers adgang til at undersøge Ejendommen 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.

4. **PLANMÆSSIGT GRUNDLAG**

- 4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen:
- 4.2 Lokalplan 1084 for STC III 2019.

5. BYGGEMODNING OG VEJLAUG

- 5.1 Ejendommen sælges som råjord, og Sælger forestår ingen form for byggemodning af Ejendommen. Køber skal via sin medlemspligt til et kommende vejlaug ("Vejlauget") sørge for vejforsyning frem til Ejendommen, som det er indtegnet på det som bilag 5.1A vedhæftede kortbilag ("Stamvejen"). Køber sørger selv for at forsyningsledninger er indarbejdet som en del af vejprojektet for Stamvejen. Kommende vedtægter for Vejlauget er vedlagt som Bilag 5.1B, som Køber accepterer ordlyden af ved sin tiltrædelse af Købsaftalen.
- 5.2 Efter aflevering og udbedring af de på afleveringen konstaterede mangler skal Stamvejen overdrages til fremtidig drift og vedligehold hos Grundejerforeningen Fodlagervej, CVR-nr 37 36 37 66, hvor Køber er pligtigt medlem.
- 5.3 Køber skal i samarbejde med kommende købere af nabogrundene sørge for, at Vejlauget stiftes med de som Bilag 5.1 fremlagte vedtægter.
- 5.4 Købers bebyggelse på Ejendommen skal som minimum tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning og andre sædvanlige forsyningskilder.
- 5.5 Køber forestår anlæggelse af al infrastruktur, pladser, veje, stræder, ledningsføring, belysning m.m. inden for Ejendommen. Køber accepterer, at eventuel tilslutning af ledninger sker til tilslutningspunkter uden for Ejendommen, og Køber afholder omkostninger hertil inden for og uden for Ejendommen. Køber forestår endvidere enhver anden byggemodning inden for Ejendommen. Køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning inden for og uden for Ejendommen, som beskrevet ovenfor.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsen fastsættes til den første i måneden en måned efter, at samtlige betingelser i pkt. 17 er opfyldt eller frafaldet ("Overtagelsesdagen"). Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

7. SÆLGER OPLYSER

- at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at Ejendommen er fri for lejemål og andre brugsrettigheder,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der ikke påhviler Ejendommen 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 Ejendommen.

8. **SERVITUTTER**

- 8.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 8.2 På Underskriftsdagen er der på Ejendommen tinglyst de servitutter, der fremgår af den som Bilag 8.2 servituterklæring. Herudover vil der blive tinglyst servitut om tilslutningspligt til VEKS (fjernvarme). Der henvises i øvrigt til tingbogen.
- 8.3 Inden Overtagelsesdagen accepterer Køber endvidere, at Sælger får tinglyst følgende deklARATIONER, som Køber har accepteret ordlyden af ved sin tiltrædelse af Købsaftalen:
 - 8.3.1 Deklaration om pligt til medlemskab af grundejerforening mv., jf. Bilag 8.3.1
 - 8.3.2 Deklaration om byggepligt samt forbud mod videresalg og tilbageskødning, jf. Bilag 8.3.2.
 - 8.3.3 Deklaration om medlemspligt til Vejlauget, jf. Bilag 8.3.3.
- 8.4 Sælger må ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter Underskriftsdagen udover de i pkt. 8.2 og pkt. 8.3 anførte deklARATIONER.

9. **REFUSION**

- 9.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.
- 9.2 Sælger sørger for aflæsning af forbrugsmålere pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskifte til forsyningsværkerne.

10. **KØBESUM**

- 10.1 Købesummen er aftalt til DKK xx.xxx.xxx,00 ("Købesummen") ekskl. moms, svarende til DKK xxx inkl. moms.
- 10.2 Køber stiller senest 14 dage efter Sælgers accept af købstilbud anfordringsgaranti svarende til 25 % af Købesummen (inkl. moms). Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt

berettiget til på en deponeringskonto i et af Sælger godkendt pengeinstitut og på sædvanlige deponeringsvilkår at deponere et beløb svarende til 25 % af Købesummen (inkl. moms) eller stille anden sikkerhed, forudsat at den anden sikkerhed kan godkendes af Sælger.

10.3 Senest på Overtagelsesdagen deponerer Køber Købesummen (inkl. moms) kontant (evt. med fradrag af 25 % hvis Køber tidligere har foretaget en kontant deponering i stedet for udstedelse af bankgaranti, jf. pkt. 10.2) på en sædvanlig, separat skødedeponeringskonto i en af Sælger anvist bank til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

10.4 Parterne er enige om, at Købesummen skal tillægges moms, der betales af Køber.

10.5 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.

10.6 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

10.7 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:

- Forfalden refusionssaldo i Købers favør.
- Beløb som skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen.
- Sælgers andel af handlens omkostninger.

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

11. **GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN**

11.1 Køber overtager ingen gældsposter uden for Købesummen.

11.2 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.

12. **FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER**

12.1 Eventuelle omkostninger vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, el, gas, vand, fjernvarme, rensnings- og ledningsanlæg m.v. i forbindelse med byggemodningen af Ejendommen betales af Køber. Kloakti-tilslutningsbidrag er betalt af Sælger.

13. **LEJEFORHOLD**

13.1 Sælger garanterer, at ethvert mellemværende med lejere/forpagtere af Ejendommen er afregnet inden Overtagelsesdagen. Sælger friholder Køber for krav fra eventuelle nuværende eller tidligere lejere.

14. **ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI**

14.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Ejendommens har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet svarer til handelsværdien.

14.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil Ejendommen er selvstændig vurderet opkræves Køber særskilt en forholdsmæssig andel af de årlige grundskatter, der påhviler den samlede ejendom, beregnet i forhold til Ejendommens areal i forhold til den samlede ejendoms areal.

15. **ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING**

15.1 Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 920 af 22.12.1989 om sommerhuse og camping med efterfølgende ændringer erklærer Køber, at Ejendommen købes i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på erhvervsbyggeri

16. **BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER**

16.1 Handlen berigtiges af Købers advokat, [indsæt navn, firma og adresse].

16.2 Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr), samt udarbejdelse af refusionsopgørelse. Prøvetinglysning af skøde skal fremsendes til Sælgers bemærkninger/godkendelse senest 14 dage før Overtagelsesdagen.

16.3 Parterne er forpligtede til at tiltræde skødet senest på Overtagelsesdagen.

16.4 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.

16.5 Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

17. **BETINGELSER**

17.1 Købsaftalen er fra Parters side betinget af, at Ejendommen udstykkes som en selvstændig fast ejendom i tingbogen og hos Geodatastyrelsen senest den xx.

17.2 Såfremt betingelsen i pkt. 17.1 ikke er opfyldt inden for den anførte frist, er begge Parter berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen uden, at Parterne kan rette nogen krav mod hinanden som følge heraf.

18. OPLYSNINGER OM KØBSAFTALEN

18.1 Køber har forud for Underskriftsdagen modtaget eller fået digital adgang til det af Sælger udarbejdede udbudsmateriale for Ejendommen.

18.2 Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede materiale, og Køber er forud for Underskriftsdagen opfordret til at gennemgå materialet med sine rådgivere og indhente supplerende oplysninger.

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 Købsaftalen, skal afgøres ved Retten i Roskilde, medmindre Parterne blive enige om andet.

20. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

Marie Stærke, Borgmester

[tegningsberettiget jf. cvr]

Johan Leo, Projektchef