



KØGE KOMMUNE

Betinget købsaftale

Mellem

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

og

[navn]
CVR-nr. [indsæt]
[adresse]
(**"Køber"**)

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

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale (**"Købsaftalen"**) vedrørende Sælgers overdragelse og Købers erhvervelse af matr.nr. 11vz, Køge Markjorder beliggende Københavnsvej 1, 4600 Køge (**"Ejendommen"**) på de i Købsaftalen aftalte vilkår. Sælger har gennemført offentligt udbud forud for salget.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	4
2.	EJENDOMMEN OG PLIGT TIL AT PROJEKTERE	4
3.	ANSVARFRASKRIVELSE	4
4.	MILJØ-, GEOTEKNISKE-, OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD	5
5.	BYGGEMODNING	5
6.	OVERTAGELSESDAGEN	5
7.	SÆLGER OPLYSER	6
8.	SERVITUTTER	6
9.	REFUSION	6
10.	KØBESUM	7
11.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	8
12.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	9
13.	LEJEFORHOLD	9
14.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	9
15.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	9
16.	BETINGELSER	10
17.	SKØDE	10
18.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	10
19.	LOVVALG OG VÆRNETING	10
20.	UNDERSKRIFTER	11

BILAG

Bilag 1.1:	Tingbogsattest
Bilag 1.2:	Udbudsmaterialet
Bilag 1.3:	Køberetsaftalen
Bilag 2.1:	Projektbeskrivelse
Bilag 8.2:	Servitut om krav om opnåelse af DGNB-certificering

UDKAST

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

- 1.1 Sælger har på datoen for underskriften 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, som vedlægges som **Bilag 1.2**.
- 1.3 Efter Køber afgav tilbud af [dato] indgik Parterne en køberetsaftale af [XX] (**Bilag 1.3**) vedrørende Købers køberet til at erhverve Ejendommen ("**Køberetsaftalen**").
- 1.4 Køber har efterfølgende valgt at udnytte sin køberet til Ejendommen, og Købsaftalen har til formål at fastsætte de endelige vilkår for Sælgers overdragelse og Købers erhvervelse af Ejendommen.

2. EJENDOMMEN OG PLIGT TIL AT PROJEKTERE

- 2.1 Køber skal erhverve Ejendommen med henblik på, at Køber skal gennemføre det af Køber udarbejdede projekt vedrørende opførsel af boligbebyggelse på Ejendommen med et samlet areal på [INDSÆT] etagem2 ("**Projektet**"). Projektet er forelagt og godkendt af Byrådet i Køge Kommune og er nærmere beskrevet i den som **Bilag 2.1** vedlagte projektbeskrivelse ("**Projektbeskrivelsen**").
- 2.2 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som besat af Køber, med de på grunden værende ledninger og installationer samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 2.3 Køber skal efter Overtagelsesdagen (som defineret i punkt 6.1) gennemføre Projektet på Ejendommen uden væsentlige afvigelser fra Projektbeskrivelsen, herunder opnå DGNB-certificering eller tilsvarende mærkning/certificering.
- 2.4 Der henvises til pkt. 8 vedrørende servitutter på Ejendommen, som kræves tinglyst inden Købers overtagelse, herunder byggepligt (påbegyndelse af byggeri senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen) samt forbud mod videresalg og krav om tilbageskødning.

3. ANSVARFRASKRIVELSE

- 3.1 Ejendommen erhverves, som den er og forefindes og sælges uden ansvar for Sælger bortset fra vanhjemmel. Køber har inden indgåelsen af Købsaftalen 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 Ejendommens stand, jordbundsforhold, herunder bæreevne og byggeegnethed, forureningsforhold, 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 synlig eller skjult karakter, bortset fra adkomstmangler. Køber fraskriver sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i Købesummen.

4. MILJØ-, GEOTEKNISKE-, OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD

4.1 Sælger har på tidspunktet for udbuddet gennemført flere forundersøgelser, som Køber har gjort sig bekendt med inden Underskriftsdagen. Museum Sydøstdanmark har afgivet en udtalelse om Ejendommen og vurderet, at der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen inden, at Ejendommen frigives til anlægsarbejder, der medfører gravearbejder. Køber er selv ansvarlig for at få Ejendommen frigivet, ligesom Køber påtager sig enhver risiko og ansvar for eventuelle fund af fortidsminder på Ejendommen.

5. BYGGEMODNING

5.1 Ejendommen sælges som råjord, og Sælger forestår ingen form for byggemodning af Ejendommen.

5.2 Køber forestår og bekoster 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 og bekoster endvidere enhver anden byggemodning inden for og uden for Ejendommen i forbindelse med gennemførelsen af Projektet. Køber skal i øvrigt betale byggemodningsbidrag til fjernvarmeselskabet VEKS.

5.3 Tidsplan for etableringen af ovennævnte anlæg fastlægges løbende af Køber, idet Køber skal koordinere tidsplanen med Sælger.

5.4 Køber er særligt blevet gjort opmærksom på, at Køber skal afholde omkostninger til etablering af en del af den kommende adgangsvej, der er beliggende på Ejendommen i overensstemmelse med det udleverede udbudsmateriale (Bilag 1.2).

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden, efter at betingelserne i punkt 16 er opfyldt eller frafaldet ("**Overtagelsesdagen**"). Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko. Køber kan kræve Overtagelsesdagen udskudt indtil, at tredjemand ikke længere anvender en del af Ejendommen til byggeplads (nærmere beskrevet i udbudsmaterialet for Ejendommen).

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 udover hvad der er omfattet af Købsaftalen, 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, byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 8.2 Køber respekterer og accepterer, at Sælger senest på Underskriftsdagen tinglyser en servitut om krav om opnåelse af DGNB-certificering (Bilag 8.2) på Ejendommen.
- 8.3 Sælger erklærer fra og med Underskriftsdagen ikke at medvirke eller samtykke til, at der stiftes byrder, servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen, bortset fra som forudsat i Købsaftalen.

9. REFUSION

- 9.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Sælgers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.

9.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, opkræver Sælger hos Køber en forholdsmæssig andel af de årlige grundskatter, der påhviler Hovedejendommen, beregnet i forhold til Ejendommens areal sammenholdt med Hovedejendommens areal.

10. KØBESUM

10.1 [Købesummen er aftalt til DKK [indsæt købesum] ("Købesummen") ekskl. moms.]

eller

[Købesummen er aftalt til DKK [INDSÆT] ekskl. moms pr. m² byggeret til bolig tillagt Ejendommen i henhold til den kommende lokalplan, jf. pkt. 16.2 ("Købesummen"). Købesummen er foreløbigt opgjort til DKK [INDSÆT] ("Foreløbig Købesum"), og Købesummen opgøres endeligt forud for Overtagelsesdagen.

I Købesummen fratrækkes vederlag (månedlige betalinger), som Køber har indbetalt til Sælger i medfør af Køberetsaftalen.

10.2 Købesummen reguleres i overensstemmelse med nettoprisindekset som anført i Køberetsaftalen indtil Overtagelsesdagen.

10.3 Købesummen forfalder til betaling på følgende vis:

10.3.1 25 % af [Købesummen/Foreløbige Købesum] (inklusive reguleringer i henhold til nettoprisindekset) forfalder til betaling til Sælger senest 6 hverdage efter Underskriftsdagen. Denne betaling kan erstattes af en bank- eller moderselskabsgaranti, hvis Sælger accepterer dette efter nærmere aftale herom. I så fald skal bank- eller moderselskabsgarantien stilles til sikkerhed over for Sælger for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen, og garantien skal udgøre et beløb svarende til 25 % af [Købesummen/Foreløbig Købesum] inklusive reguleringer i henhold til nettoprisindekset.

10.3.2 25 % af [Købesummen/Foreløbige Købesum] (inklusive reguleringer i henhold til nettoprisindekset) forfalder til betaling til Sælger 6 måneder efter Underskriftsdagen (medmindre Overtagelsesdagen er indtruffet før). Denne betaling kan erstattes af en bank- eller moderselskabsgaranti, hvis Sælger accepterer dette efter nærmere aftale herom. I så fald skal bank- eller moderselskabsgarantien stilles til sikkerhed over for Sælger for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen, og garantien skal udgøre et beløb svarende til 25 % af [Købesummen/Foreløbig Købesum] inklusive reguleringer i henhold til nettoprisindekset. Såfremt Køber allerede har stillet en bank- eller moderselskabsgaranti over for Sælger, jf. pkt. 10.3.1, kan betalingen erstattes af en forhøjelse af den eksisterende garanti

med et beløb svarende til 25 % af [Købesummen/Foreløbig Købesum] inklusive reguleringer i henhold til nettoprisindekset, forudsat at Sælger accepterer garantistillelse frem for kontant betaling.

- 10.3.3 Restkøbesummen (Købesummen inkl. reguleringer i henhold til nettoprisindekset fratrukket betalinger iht. pkt. 10.3.1 og pkt. 10.3.2) deponeres senest 5 hverdage før Overtagelsesdagen på en sædvanlig deponeringskonto i Sælgers navn og i Sælgers pengeinstitut. Sælger overfører betalinger iht. pkt. 10.3.1 og pkt. 10.3.2 til samme deponeringskonto. Såfremt Sælger har stillet en garanti fremfor kontant(e) betaling(er), jf. pkt. 10.3.1 og/eller pkt. 10.3.2, deponeres den fulde Købesum inkl. reguleringer i henhold til nettoprisindekset senest 5 hverdage før Overtagelsesdagen.
- 10.3.4 Såfremt Købsaftalens betingelser, jf. 16, ikke opfyldes eller frafalder, skal beløbet tilbageføres til Køber.
- 10.3.5 Købesummen frigives 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, og at Køber afholder momsen.
- 10.5 Købesummen forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen. Før Overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Køber, mens renter af deponerede beløb efter Overtagelsesdagen tilfalder Sælger. Denne fordeling skal ligeledes gælde i tilfælde af negative renter.
- 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 UDEN FOR 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, kloak, rensnings- og ledningsanlæg m.v. i forbindelse med byggemodningen af Ejendommen betales af Køber.

13. LEJEFORHOLD

- 13.1 Sælger garanterer, at Ejendommen er fri for lejere på Overtagelsesdagen.
- 13.2 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 I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

- 14.1 Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping mv. samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse og erhvervsmæssig udlejning af boliglejemål.

15. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

- 15.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, Poul Schmith/Kammeradvokaten, CVR-nr. 64952811, Kalvebod Brygge 32, 1560 København V.
- 15.2 Sælgers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).
- 15.3 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 15.4 Følgende ejendomsmæglerfirma har medvirket ved indgåelsen af Købsaftalen: [INDSÆT].

16. BETINGELSER

- 16.1 Købsaftalen er fra **Sælgers side** betinget af, at Byrådet i Køge Kommune godkender Købsaftalen senest den [indsæt samme frist som køberetsaftalens pkt. 2.8].
- 16.2 Købsaftalen er fra **begge Parter side** betinget af, at der senest 15 måneder efter opfyldelsen af betingelsen i pkt. 16.1 vedtages en endelig og upåankelig lokalplan for Ejendommen, der muliggør Købers gennemførelse af det godkendte Projektet. Parterne er forpligtede til loyalt at samarbejde med henblik på opfyldelse af nærværende betingelse, og Sælger bærer ikke ansvaret for, om den kommende lokalplan bliver vedtaget, og/eller om processen forsinkes af omstændigheder, der ikke kan lægges Sælger til last, herunder politiske beslutninger vedrørende gennemførelsen af lokalplanen.
- 16.3 Såfremt betingelserne, jf. punkt 16.1 og pkt. 16.2, ikke er opfyldt inden for de anførte frister, har den berettigede part ret til at træde tilbage fra Købsaftalen uden, at Parterne kan rette nogen krav mod hinanden som følge heraf.

17. SKØDE

- 17.1 Når betingelserne er opfyldt, jf. punkt 16, og Købesummen er deponeret, jf. punkt 10, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.
- 17.2 Berigtigende advokat er forpligtet til at foranledige, at skødet udarbejdes og gøres tilgængeligt for underskrift senest 4 hverdage før Overtagelsesdagen.

18. OPLYSNINGER OM AFTALEN

- 18.1 Køber har forud for indgåelsen af Købsaftalen 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 Købsaftalens indgåelse 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, herunder tvister vedrørende Købsaftalens gyldighed og eksistens, skal afgøres af Retten i Roskilde som værneting, medmindre Parterne blive enige om andet.

20. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

UDKAST