



Købsaftale

Alstærk, Køge Nord Skovby

Mellem

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

og

[navn]
CVR-nr.
[adresse]
("Køber")

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

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af ejendommen matr.nr. [indsæt matrikelnummer] Ølsemagle By, Ølsemagle, beliggende [indsæt adresse] ("Ejendommen").

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARFRASKRVELSE	3
3.	GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.	3
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
5.	BYGGEMODNING	4
6.	OVERTAGELSESDAGEN	4
7.	SÆLGER OPLYSER	4
8.	SERVITUTTER	5
9.	BYGGEPLIGT OG FORBUD MOD VIDERESALG	5
10.	LIVSCYKLUSVURDERING – LCA	5
11.	FORTIDSMINDEBESKYTTELSE	6
12.	KØBESUM	6
13.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	6
14.	REFUSION	6
15.	ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	6
16.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	7
17.	FORTRYDELSESRET	7
18.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	7
19.	LOVVALG OG VÆRNETING	7
20.	BILAG	7
21.	UNDERSKRIFTER	8

1. EJENDOMMEN

1.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset af Køber.

1.2 Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen ** m², heraf vej *** m².

2. ANSVARFRASKRIVELSE

2.1 Sælger påtager sig intet ansvar for bundforholdene på Ejendommen, hvorfor Køber er uberettiget til at rejse nogen former for krav, såfremt det konstateres, at der findes forureningsmæssige, arkæologiske eller funderingsmæssige forhold, der ved bebyggelse af Ejendommen vil påføre Køber ekstraomkostninger.

3. GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.

3.1 Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er registreret i Regions Sjællands kortlægning af nuværende og tidligere industri, og er således ikke bekendt med, at Ejendommen er forurennet.

3.2 Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på Ejendommen udover, hvad der måtte fremgå af geoteknisk forundersøgelse af 09.09.2022 udarbejdet af Geosyd.

3.3 Køber er berettiget til for egen regning at foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering. Jordbundsundersøgelser kan igangsættes når Køber har underskrevet Købsaftalen samt indbetalt 25% af Købesummen. Ønskes undersøgelserne igangsat på et tidligere tidspunkt, skal Køber indhente Sælgers accept.

3.4 Såfremt undersøgelserne viser forurening, eller at det påtænkte byggeri grundet blød jordbund, kræver en væsentlig større ekstraudgift til fundering, end ved normale funderingsforhold og dybde, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen, hvis nedennævnte betingelser er opfyldt.

3.5 Ophævelse af handlen kan forlanges såfremt der ved ¹⁾:

- Fundament op til 100 kvm, er ekstraudgifter på 80.000 kr. eller derover

3.6 Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af købstilbuddet. Ejendommen skal da afleveres i reetableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende. Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier, mv. reetableres for Købers regning.

¹ Intervaller, og ved en gennemsnitspris på ”normalfundering” á 1.500 kr. pr. kvm fundament inkl. moms

- 3.7 Til ekstrafundering medregnes IKKE skrånende grunde, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote mv.
- 3.8 Ved ophævelse er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen. Den indbetalte del af Købesummen tilbagebetales uden forrentning.
- 3.9 Alle udgifter ved annullering/tilbageskødning som følge af jordbundsforholdene afholdes af køber.
- 3.10 Når Købers undersøgelser er gennemført, overgår risikoen for Ejendommen til Køber uanset om Overtagelsesdagen har fundet sted.

4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

- 4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen:

Lokalplan 1089, Bolig i Køge Nord

Lokalplan 1099, Bolig i Køge Nord, delområde F1 og F2

5. BYGGEMODNING

- 5.1 Ejendommen sælges og afleveres byggemodnet, og forsyningsledninger til vand, kloak, el samt tomrør til fibernet er ført frem til tilslutningspunkt. Sælger har afholdt tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomhederne.
- 5.2 Køber forestår og betaler ledningsarbejder og installationer indenfor Ejendommen og frem til tilslutningspunkt. Køber betaler evt. kundeoprettelsesomkostninger hos leverandører.
- 5.3 Køber er bekendt med, at der ikke er installeret fjernvarme i forbindelse med byggemodningen, og skal selv forestå etablering af varmforsyning. Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den x (løbende måned plus to hele måneder efter modtagelse af købstilbud).
- 6.2 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 Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenat,
- 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, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 8.2 Sælger må ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter Parternes underskrift af Købsaftalen, udover hvad der måtte være nævnt i nærværende købsaftale samt udbudsnotat.
- 8.3 Køber er bekendt med, at der er medlemspligt til grundejerforening samt Bydelsforeningen Køge Nord Skovby.
- 8.4 *Gælder for matrikel 5ba og 5ay Ølsemagle By, Ølsemagle. Køber er bekendt med, der på ejendommen er tinglyst servitut angående rådighedsindskrænkning og fortidsmindebeskyttelse, hvorfor der er særlige vilkår for benyttelse af en del af Ejendommen.*

9. BYGGEPLIGT OG FORBUD MOD VIDERESALG

- 9.1 Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på Ejendommen inden 24 måneder fra overtagelsesdagen og færdiggøre byggeri senest efter 18 måneder efter påbegyndelse. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for at byggeriet er begyndt.

- 9.2 Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Køge Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af Købesummen med fradrag af 5%, dog ikke mindre end 40.000 kr. Køber foranlediger og bekoster aflysning af eventuelle hæftelser.
- 9.3 Hvis byggeri er begyndt indenfor fristen, men ikke færdiggjort til ibrugtagning, har Køge Kommune ret til at tilbagekøbe Ejendommen til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrukket 20%.

10. LIVSCYKLUSVURDERING – LCA

- 10.1 Køber er bekendt med, at byggeriets klimapåvirkning skal dokumenteres med en klimaberegning via en LCA-vurdering. Derudover skal Køber overholde de nye klimakrav i Bygningsreglementet til byggeri over 1000 m².
- 10.2 Klimaberegning skal fremsendes senest samtidigt med færdigmelding af byggeriet, før der kan opnås ibrugtagningstilladelse.

11. FORTIDSMINDEBESKYTTELSE

- 11.1 Køber er bekendt med, at Køge Kommune har søgt og fået dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring rundhøjen Rishøj. Køber har modtaget kopi af dispensationen og er dermed gjort bekendt med, de særlige vilkår der gør sig gældende

12. KØBESUM

- 12.1 Købesummen er aftalt til DKK [indsæt købesum] ("Købesummen") inkl. moms.
- 12.2 Ved underskrift på Købsaftalen, dog senest efter 6 hverdage, indbetaler Køber 25% af købesummen til Køge Kommune.
- 12.3 Restkøbesummen indbetaler Køber senest på Overtagelsesdagen.
- 12.4 Ved forsinkelse skal købesummen forrentes fra overtagelsesdagen til betaling finder sted med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. Rentelovens § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden, med mindre sælger vælger at annullere handlen, hvilket sælger er berettiget til, da enhver forsinkelse med betalingerne anses som væsentlig.
- 12.5 Fra deponeringstidspunktet tilfaldt renter af deponerede beløb sælger.

13. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

13.1 Køber overtager ingen gældsposter

14. REFUSION

14.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.

15. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

15.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Ejendommens har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn købesummen.

15.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil ejendommen er selvstændigt vurderet, opkræver sælger hos køber en forholdsmæssig andel af de årlige grundskatter, der påhviler den samlede ejendom, beregnet i forhold til ejendommens areal sammenholdt med arealet fra den samlede ejendom.

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, og Køber afholder alle udgifter til Tingslysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde.

16.3 Købers advokat sørger for, at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til Sælger underskrift senest 14 dage før Overtagelsesdagen, samt sørger for at anmelde til tinglysning senest 2 dage efter Sælgers og Købers signering.

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

17. FORTRYDELSERET

17.1 Køber bekræfter at have modtaget oplysninger om fortrydelsesret i henhold til bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Der underskrives særskilt dokument herom.

18. OPLYSNINGER OM AFTALEN

18.1 Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede materiale, og Køber er forud for Aftalens 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 Aftalen, skal afgøres ved Retten i Roskilde, medmindre Parterne blive enige om andet.

20. BILAG

20.1 Bilag iht. separat bilagsliste er stillet til rådighed for Køber og anses for en integreret del af Købsaftalen.

21. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber

Borgmester Marie Stærke

Navn/Cpr.nr.

Projektchef Johan Leo

Navn/Cpr.nr.