



# Købsaftale

Matr.nr. 23 ad Ørslev By, Ørslev og  
del af matr.nr. 22 at Ørslev By, Ørslev og  
del af matr.nr. 23 af Ørslev By, Ørslev og  
matr.nr. 23 ag Ørslev By, Ørslev  
beliggende Svingkærvej, 4760 Vordingborg

Underskrevne

**Vordingborg Kommune**  
**Valdemarsgade 43**  
**4760 Vordingborg**  
**CVR.nr. 29 18 96 76**  
(i det følgende benævnt sælger)

sælger herved til medunderskrevne

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.+by: \_\_\_\_\_

CVR.nr.: \_\_\_\_\_

(i det følgende benævnt køber)

de kommunen tilhørende ejendomme,

- matr.nr. 23 ad Ørslev By, Ørslev
- del af matr.nr. 22 at Ørslev By, Ørslev
- del af matr.nr. 23 af Ørslev By, Ørslev
- matr.nr. 23 ag Ørslev By, Ørslev

beliggende Svingkærvej, 4760 Vordingborg af cirka 163.000 m<sup>2</sup> efterfølgende benævnt som "Ejendommen" jfr. vedlagte *bilag 1*.

Lovgrundlaget for handlen er omfattet af Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jfr. *bilag 2*.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende

## **VILKÅR:**

### **§ 1.**

#### **Tinglyste servitutter, ændre rettigheder og byrder på ejendommen**

Ejendommen, der er ubebygget, sælges således som den er og forefindes, og som beset af køber, med alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Ejendommen overtages uden lejemål/forpagtninger eller brugsrettigheder af nogen art.

Ejendommen skal udstykkes i forbindelse med et salg, og køber er forpligtet til at respektere de byrder og servitutter, som bliver overført til det solgte areal i forbindelse med udstykningen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, *bilagene 3-5*.

Ejendommen er omfattet af lokalplan E 06.01.01, Erhvervsområde ved Svingkærvej i Ørslev, *bilag 6*.

Lokalplanen sikrer, at Ejendommen alene kan anvendes til industri, transport- og logistikvirksomheder og produktionsvirksomheder, med dertil hørende administrations- og udviklingsfaciliteter.

Ejendommen er desuden omfattet af kommuneplanramme E 06.01, Erhvervsområde Ørslev, *bilag 7*.

Køber opfordres til inden underskrivelse af købsaftalen at kontakte Vordingborg Kommune – Plan og Udvikling – for at få nærmere oplysninger om, hvorvidt købers konkrete planer for anvendelsen af Ejendommen er forenelig med bestemmelserne i lokalplanen.

### **§ 2.**

#### **Overtagelse**

Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter at Kommunalbestyrelsen har godkendt nærværende købsaftale samt godkendt lokalplanen og henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Indtægter og udgifter indtil overtagelsesdagen er for sælgers regning og efter overtagelsesdagen for købers regning.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

### **§ 3.**

#### **Byggemodning**

Ejendommen er ikke byggemodnet og sælges som råjord, og derfor skal køber selv sørge for samtlige tilslutninger og installationer fra forsyningsværkerne.

Inkluderet i grundprisen er:

- Vejadgang via Svingkærvej

Køber skal selv afholde nødvendige udgifter til eksempelvis:

- Tilslutningsbidrag til vand, el varmforsyning m.v. eftergældende takstblad.
- Udgifter til udstykning (landinspektør og afgifter).
- Skødeomkostninger, tinglysningsafgift m.v.
- Ledningsudgifter på egen grund, dog også fremføring af forsyningsledninger til nærmeste forsyningsstik.
- Eventuel særskilt betaling for etablering af overkørsel til vej.
- Byggesagsgebyr jfr. gældende takstblad.
- Jordbundsundersøgelse.
- Eventuel omlægning af drænledning på grunden, hvis det er påkrævet.

Køber skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden. Der vedhæftes drænkort, der dog ikke er fyldestgørende da det ikke kan forventes at alle dræn er indtegnet på kortet, *jfr. bilag 8*.

#### **§ 4. Købesummen og dens betaling**

Ejendommen udbydes til en vejledende mindstepris på 69 kr. ekskl. moms pr. kvadratmeter. Da der er tale om en erhvervsbyggegrund, er købet omfattet af momspligt og der vil til købesummen derfor skulle tillægges moms.

Køber tilbyder en kontant købesum på \_\_\_\_\_ kroner eksklusiv moms  
og \_\_\_\_\_ kroner inklusiv moms (mindstepris 69 kr. ekskl. moms)

Af den kontante købesum deponeres 10% af købesummen inkl. moms umiddelbart og senest 5 hverdage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales senest 10 hverdage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde og ikke senere end overtagelsesdagen.

Indbetaling skal ske til deponeringskonto i Nordea reg.nr. 2186 kontonr. 903 798 0045, der alene er oprettet til denne handel. Kontant betaling efter denne frist skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 7%, jfr. Rentelovens bestemmelser.

Købesummen reguleres forholdsmæssigt i forbindelse med landinspektørens opmåling og udstykning af arealerne.

Alternativt stiller køber indenfor samme tidsfrister uigenkaldelig anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut. Udover købesummens betaling skal det fremgå af garantien, at denne giver sikkerhed for ethvert krav, som måtte udspringe af den indgåede aftale, således at sælgers retsstilling i det hele svarer til, at der var sket kontant betaling. Bl.a. skal garantien dække sælgers erstatningskrav i anledning af handlens evt. ophævelse som følge af købers misligholdelse. Pengeinstitutgarantien skal bære påtegning om, at denne i henhold til Rentelovens bestemmelser, forrentes overfor sælger fra ovenstående betalingsfrister og indtil kontant betaling er sket hos sælger.

Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er sælger uvedkommende. Køber opfordres derfor til at rette henvendelse til pengeinstitut og/eller realkreditinstitut for at få afklaret de finansielle muligheder, forinden købsaftalen underskrives.

Købesummen frigives til sælger, når der foreligger endeligt, tinglyst skøde til køber uden præjudicerende retsanmærkninger.

Købstilbud skal være ledsaget af en uigenkaldelig bankgaranti eller udtalelse fra købers bank om godkendelse af købet i sin helhed og købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne købstilbud.

En eventuel ikke betalt købesum forrentes fra overtagelsesdagen, og til betaling sker med Nationalbankens diskonto + 5%.

### **§ 5. Skøde**

Senest 1 måned efter at Kommunalbestyrelsen har godkendt handlen er køber pligtig til at kontakte en landinspektør for udstykning af arealet. Endvidere skal køber tage skøde på arealet straks udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen. Sker dette ikke har Vordingborg Kommune ret til at annullere handlen og sælge arealet til anden side, uden at køber kan kræve erstatning. Annullerer Vordingborg Kommune handlen, fordi køber ikke rettidigt har taget skøde på grunden, er køber forpligtet til at betale Vordingborg Kommune kr. 5.000,00 for omkostninger ved sagens behandling plus renter af købesummen. Renter beregnes med Nationalbankens diskonto + 5% p.a. af købesummen, minus det indbetalte depositum. Renter beregnes fra overtagelsesdagen, og indtil Vordingborg Kommune annullerer handlen.

Hvis køber er et selskab, skal tegningsudskrift fremsendes til kommunen senest ved underskrift af skødet. Tegningsudskriften må ikke være over 3 måneder gammel.

### **§ 6. Anden gæld og kendelser**

Fremtidig gæld, kendelser, bidrag og bestemmelser vedrørende f.eks. el- og vandforsyning, gas, fjernvarme, kloak, rensningsanlæg, vejbelysning, varmforsyning samt evt. fællesanlæg af enhver art, er sælger uvedkommende.

Sælger oplyser, at der Vordingborg Kommune bekendt ikke påhviler Ejendommen aktuel gæld. Al anden evt. gæld pr. overtagelsesdagen indfries af sælger i forbindelse med skødeskrivningen. Gæld, der afvikles gennem et fast bidrag, eller er pålagt forbrug og/eller afledning af vand, varme eller el, betales af køber fra overtagelsesdagen.

### **§ 7. Omkostninger ved køb**

Alle udgifter i forbindelse med handlens berigtigelse betales af køber, herunder udstykning. Køber sørger selv for kontakt til advokat/landinspektør med henblik på udstykning samt berigtigelse af handlen i øvrigt.

Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver med henblik på gennemgang af de økonomiske konsekvenser i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger samt konsekvenser for handlen i øvrigt.

## **§ 8. Vurdering**

Matr.nr. 23 ad Ørslev By, Ørslev har en offentlig vurdering på 2.160.900 kr., jfr. *bilag 9*.  
Matr.nr. 22 at Ørslev By, Ørslev har en samlet offentlig vurdering på 373.000 kr., jfr. *bilag 10*.  
Matr.nr. 23 af og 23 ag Ørslev By, Ørslev er samvurderet med andre matrikler og har en samlet offentlig vurdering på 13.907.100 kr., jfr. *bilag 11*.

Ejendommen er endnu ikke en selvstændig matrikel og det vurderes hermed, at værdien af arealet efter bedste skøn er identisk med købesummen.

Ejendommen er aktuelt fritaget for ejendomsskat. Ved salg overgår arealet fra overtagelsestidspunktet til almindelig beskatning og afgiftsberegning.

## **§ 9. Miljøforhold, jordbundsforhold, fortidsminder og tekniske forhold**

I henhold til jordforureningsattest fra Region Sjælland foreligger der ikke oplysninger om forurening på grunden.

Krav til miljøforhold for købers anvendelse af arealerne er sælger uvedkommende.

Vordingborg Kommune har ikke kendskab og påtager sig intet ansvar for arealets bæredygtighed.

Køber er derfor indforstået med, at der ikke i anledning af bundforholdene overfor sælger kan fremsættes mangelkrav, ej heller krav på forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Sælger er uden ansvar for eventuel forekomst af fortidsminder på ejendommen og enhver omkostning, som køber måtte blive påført i den forbindelse, er sælger uvedkommende. Køber opfordres til at kontakte Museum Sydøstdanmark forud for eventuelle anlægsarbejder.

Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eventuelle eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejernes gældende betingelser. Sælger afholder ikke eventuelle omkostninger i den forbindelse.

## **§ 10. Videresalg og byggepligt**

Der tinglyses en deklARATION om følgende:

Videresalg af den ubebyggede Ejendom eller af de ubebyggede dele deraf må ikke ske, med mindre Vordingborg Kommune i hvert enkelt tilfælde på forhånd har givet tilladelse hertil. Kommunen har forkøbsret til det pågældende areal til samme pris, hvortil det er solgt af kommunen, dog med tillæg af dokumenterede udgifter til værdiforøgende forbedringer, men uden tillæg af renter, skatter, afgifter og lignende. Eventuelt tilladelse til videresalg skal gøres betinget af, at salgsprisen ikke overstiger ovennævnte pris.

Køber er dog berettiget til at lade et nystiftet selskab, der vil være 100% ejet og kontrolleret af køber og oprettet med det formål at eje og udvikle ejendommen, indtræde i aftalen ved meddelelse herom til sælger.

Såfremt køberen ikke inden 2 år efter Ejendommens overtagelse har påbegyndt en forskriftsmæssig bebyggelse, som skal videreføres uden væsentlig forsinkelse, kan Kommunalbestyrelsen til enhver tid forlange ejendommen tilbageskøbt af kommunen til samme pris, hvortil den er solgt af kommunen, eventuelt med tillæg af dokumenterede udgifter til værdiforøgende forbedringer, men uden tillæg af renter, skatter, afgifter og lignende. Som bebyggelse på grunden medregnes i den forbindelse ikke skure, udhuse eller lignende.

#### § 11.

#### Tro- og love erklæring m.v.

Tilbudsgiver erklærer på tro- og love ikke at have ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Underskrevne tilbudsgiver, der er myndig og har fuld rådighed over mit bo, erkender herved på ovenfor anførte vilkår at have tilbudt at købe nævnte ejendom, og jeg forpligter mig hermed til ved sælgers accept at opfylde tilbuddet i alle dets ord og punkter.

#### § 12.

#### Tilbudsgivning

Købstilbud skal afgives ved udfyldelse og underskrift på nærværende købsaftale. Købstilbuddet skal være bilagt en projektbeskrivelse/skitseprojekt for anvendelse af arealerne samt tidsplan for byggeriet.

Ejendommen udbydes og sælges samlet.

Købstilbuddet er gældende for tilbudsgiver indtil det har været behandlet af Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet køber er bekendt og indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, *bilag 2*, forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud eller forkaste samtlige.

#### § 13.

#### Bilag

- Bilag 1, Kort
- Bilag 2, Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
- Bilag 3, Tingbogsattest for matr.nr. 23 ad Ørslev By, Ørslev
- Bilag 4, Tingbogsattest for matr.nr. 22 at Ørslev By, Ørslev
- Bilag 5, Tingbogsattest for matr.nr. 23 af og 23 ag Ørslev By, Ørslev
- Bilag 6, Lokalplan E 06.01.01, Erhvervsområde ved Svingkærvej i Ørslev
- Bilag 7, Kommuneplanramme E 06.01, Erhvervsområde Ørslev
- Bilag 8, Kort over dræn
- Bilag 9, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 23 ad Ørslev By, Ørslev
- Bilag 10, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 22 at Ørslev By, Ørslev
- Bilag 11, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 23 af og 23 ag Ørslev By, Ørslev

#### § 14.

#### Underskrifter

Dato:

Som køber:

---

Tegningsberettiget køber

---

Tegningsberettiget køber

Dato:  
Som sælger:

---

Borgmester Mikael Smed (underskrives via Penneo)

---

Kommunaldirektør Kristina Koch Sloth (underskrives via Penneo)

Indtil købsaftalen er tiltrådt af Kommunalbestyrelsen samt underskrevet af borgmester Mikael Smed og kommunaldirektør Kristina Koch Sloth er den alene at betragte som et købstilbud.