

Købsaftale

Del af matr.nr. 28 b og 34 ab Stege Markjorder
beliggende Skydebanevej / Ulvshalevej, 4780 Stege

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)

den kommunen tilhørende ejendom, del af matr.nr. 28 b og 34 ab Stege Markjorder beliggende
Safirvej / Skydebanevej / Ulvshalevej, 4780 Stege af

_____ m2, jfr. vedlagte *bilag 1*.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende

VILKÅR:

§ 1.

Tinglyste servitutter, ændre rettigheder og byrder på ejendommen

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

Arealerne 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 og 4*.

Arealerne er omfattet af lokalplan 74, Stege Nymarken, *bilag 5*.

I henhold til lokalplanen er arealerne udlagt til erhvervsformål, herunder håndværk, lettere fremstillingsvirksomhed, lager og værkstedsvirksomheder og lignende, herunder forretningsvirksomheder, kontorer, liberale erhverv, service og lignende.

Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 2.000 m² ligesom grunde ikke må udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 25 meter.

Arealet er endvidere omfattet af kommuneplanramme E 15.07, Erhvervsområde Stege, *bilag 6*.

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 arealet er forenelig med bestemmelserne i lokalplanen.

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 7*.

§ 2.

Overtagelse

Arealet 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

Arealet sælges som råjord, og køber skal selv sørge for samtlige tilslutninger og installationer fra forsyningsværkerne.

Endvidere pålægges det køber at bekoste og anlægge vej fra Skydebanevej og ind til egen grund, jfr. lokalplanens *bilag 3*.

Vejprojektet skal godkendes af Vejmyndigheden i Vordingborg Kommune og i øvrigt i henhold til lokalplanen.

§ 4. Købesummen og dens betaling

Arealet udbydes til en vejledende mindstepris på 60 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 kr. _____ ekskl. moms for _____ kvadratmeter, der betales på følgende måde:

Af den kontante købesum deponeres 25.000 kr. 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 på en nærmere aftalt oprettet konto, 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.

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

udstyknings sagen 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 eller fuldmagt forevises for kommunen senest ved underskrift af skødet. Tegningsudskriften må ikke være over 12 måneder gammel.

§ 6. 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.

§ 7. Vurdering

Matr.nr. 28 b Stege Markjorder har en samlet offentlig vurdering på 875.300 kr., jfr. *bilag 8*. Matr.nr. 34 ab m.fl. Stege Markjorder har en samlet offentlig vurdering på 2.146.400 kr., jfr. *bilag 9*.

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

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

§ 8. 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 arealet 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 skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

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.

§ 9. Hegn og beplantning

Der er etableret beplantningsbælte mod Skydebanevej og Ulvshalevej. De eksisterende beplantningsbælter skal fastholdes og der udlægges, som vist i lokalplans bilag 2 et nyt beplantningsbælte mod delområde F2. Hegnet etableres af kommunen. Vedligeholdelse af eksisterende og nye beplantningsbælter forestås af grundejeren/grundejerforening, jfr. *bilag 6*.

§ 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.

Hvis Vordingborg Kommune ikke ønsker at tilbagekøbe ejendommen (eller dele heraf) ubebygget, gives køber enten forlænget byggefrist eller ret til videresalg i ubebygget stand. Vordingborg Kommunen står herved frit i sit valg og kan stille vilkår for accept af videresalg.

Hvis ejendommen begæres solgt på tvangsauktion inden den er bebygget som beskrevet, har Vordingborg Kommune ret til at tilbagekøbe grunden eller dele heraf på følgende vilkår, dog maksimalt til den pris, der opnås på tvangsauktionen. Den til enhver tid værende ejer af grunden og Vordingborg Kommune anmoder Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege en vurderingsmand, der fastsætter værdien af grunden eller dele heraf med det opførte byggeri. Tilbageskødningen gennemføres ved, at kommunen betaler den af vurderingsmanden fastsatte pris med fradrag af 30%, dog maksimum den pris, der opnås på tvangsauktionen, og den til enhver tid værende ejer af grunden tilbageskøder grunden eller dele heraf til Vordingborg Kommune. Tinglysningsafgiften afholdes i den forbindelse af Vordingborg Kommune.

Hvis den til enhver tid værende ejer af grunden er et aktieselskab, anpartsselskab eller anden form for kapitalselskab eller I/S gælder desuden, at ethvert salg af aktier, anparter, kapitalandele eller interessentskabsandele i det selskab, der ejer grunden, eller i selskaber, der direkte eller indirekte ejer det selskab, der ejer grunden, skal sidestilles med et videresalg og er dermed omfattet af forbuddet mod videresalg.

Køber forpligter sig hermed til at bebygge grunden, så byggeri skal være påbegyndt senest 2 år fra overtagelsesdagen og være færdiggjort senest 3 år fra overtagelsesdagen. Færdiggørelse forstås i denne forbindelse som færdigmeldt til Vordingborg Kommune.

I tilfælde, hvor handlen er betinget af udarbejdelse af ny lokalplan træder den 2 årlige byggepligt i kraft fra lokalplanens endelig vedtagelse. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for, at byggeriet er påbegyndt. Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Vordingborg Kommune forlange ejendommen (eller dele heraf) tilbageskødet mod tilbagebetaling af købesummen med fradrag af 5%, dog minimum 40.000 kr. Køber afholder

samtlige omkostninger til tilbageskødningen, og modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre udgifter. Køber foranlediger og bekoster aflysning af eventuelle hæftelser.

Hvis byggeriet er påbegyndt indenfor fristen, men ikke færdiggjort til ibrugtagning, har Vordingborg Kommune ret til at tilbagekøbe Ejendommen til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrullet 20%. Køber er i givet fald pligtig uden varsel, at fraflytte og tilbagegive ejendommen (eller dele heraf) i oprindelig og ryddelig stand. Såfremt ejendommen ikke er returneret i oprindelig og ryddelig stand, er Vordingborg Kommune berettiget til at foretage yderligere fradrag for dokumenterede udgifter hertil.

§ 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.

Købstilbud behandles løbende.

§ 13.

Offentliggørelse og personoplysninger

Køber er gjort bekendt med, at oplysninger om nærværende handel vil kunne blive offentliggjort, ligesom diverse dokumenter forbundet med handelen i form af købsaftale, bilag mm. vil være offentligt tilgængelige, når købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Såfremt køber har en særlig interesse i hemmeligholdelse af handelen i en periode efter underskrivelsen af købsaftalen, skal dette fremgå af købstilbuddet. Ligeledes bedes det oplyst i det afgivne købstilbud, hvis køber ønsker andet hemmeligholdt, fx sætninger, navne m.v.

Købers ønske om hemmeligholdelse i en periode efter underskrivelsen af købsaftalen skal ledsages af en konkret begrundelse for, hvorfor køber finder det nødvendigt at hemmeligholde.

Ved salg af fast ejendom, journaliserer Vordingborg Kommune alle oplysninger om sagen, herunder personoplysninger på sagens parter. Personoplysninger behandles efter

databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Behandling af personoplysninger sker i henhold til Styrelsesloven.

Oplysningerne opbevares indtil opbevaringspligten udløber og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

På kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk, findes kontaktoplysninger til kommunens databeskyttelsesrådgiver.

§ 14. Bilag

Bilag 1, Luftfoto af området

Bilag 2, Rids fra LE34 om fastlæggelse af skel på Skydebanevej

Bilag 3, Tingbogsattest for matr.nr. 28 b Stege Markjorder

Bilag 4, Tingbogsattest for matr.nr. 34 ab Stege Markjorder

Bilag 5, Kommuneplanramme E 15.07 Erhvervsområde Stege

Bilag 6, Lokalplan 74, Stege Nymarken

Bilag 7, Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021

Bilag 8, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 28 b Stege Markjorder

Bilag 9, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 34 ab Stege Markjorder

Bilag 10, Vilkår for regn- og spildevand - Skydebanevej

Vordingborg, den
Som sælger:

Vordingborg den
Som køber:

Michael Seiding Larsen
Borgmester

Kristina Koch Sloth
Kommunaldirektør

Indtil købsaftalen er underskrevet af borgmester Michael Seiding Larsen og kommunaldirektør Kristina Koch Sloth er den alene at betragte som et købstilbud.