

K Ø B S A F T A L E

Underskrevne

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

sælger til medunderskrevne

Købers navn

Købers bopæl

Postnr. og by

CVR.nr.
(i det følgende benævnt køber)

Den kommunen tilhørende ejendom matr.nr. 1 r Vestenbæk By, Kalvehave, 17 e Bakkebølle,
Vordingborg Jorder eller del af matr.nr. 1 p Vestenbæk By, Kalvehave af areal ca.

_____ m², jfr. udstykningsforslaget.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende

VILKÅR:

§ 1.

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

Erhvervsarealet, der er ubebygget, sælges således som det er og forefindes, og som besat af køber, med alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Hvis erhvervsarealet skal udstykkes i forbindelse med handlen, er køber forpligtet til at respektere de byrder og servitutter, som bliver overført til det solgte erhvervsareal i forbindelse med udstykningen.

Der henvises i øvrigt til hovedejendommens blad i tingbogen og servitutredegørelse.

Erhvervsarealet er omfattet af kommuneplantillæg nr. 35 (Erhvervsområder Stensved), lokalplan nr. E09.04.02 (Erhvervsområde ved afkørsel 41 i Stensved) samt forslag til lokalplan nr. E09.04.03 (Grunde ved rundkørslen), der er vedhæftet udbudsmaterialet.

Det fremgår af lokalplanerne, at erhvervsarealet kun må benyttes til erhverv samt hvilken type erhvervsvirksomhed, arealet kan anvendes til.

Køber opfordres til inden underskrivelse af købsaftalen at kontakte Vordingborg Kommune – Afdelingen for Plan Byg og Intern Service – for at få nærmere oplysninger om, hvorvidt købers konkrete planer for anvendelsen af erhvervsarealet er forenelig med bestemmelserne i lokalplanerne.

§ 2.

Overtagelse

Erhvervsarealet overtages af køber den 1. _____ 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

Byggemodning af området omfatter etablering af hovedledninger for el, vand og kloak, første anlæg af vej ud for grunden, belysning af veje samt etablering af regnvandsledning- og bassin m.v.

Tilslutningsbidrag til Vordingborg Spildevand for kloak er indeholdt i salgsprisen for erhvervsarealet.

Se i øvrigt udbudsmaterialets pkt. 2.7 og 2.8.

**§ 4.
Købesummen og dens betaling**

Købesummen er aftalt til _____ kr. pr. m² + moms.

Beløbet betales kontant således:

Ved afgivelse af købstilbud, deponerer køber
10% af den foreløbige købesum

_____ kr.

Restkøbesummen deponeres senest på overtagelsesdagen

_____ kr.

+ 25% moms

_____ kr.

Købesum i alt

_____ kr.

Købesummen indsættes i Nordea på nærmere anvist deponeringskonto med tydelig angivelse af
"køb af areal på Kulsøvej".

Købesummen reguleres efter endelig opmåling af erhvervsarealet, og reguleringen afregnes
kontant på anfordring.

Købesummen frigives til sælgers fri disposition når skødet er tinglyst i købers navn.

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.

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 erhvervsarealet. Endvidere skal køber tage skøde på
erhvervsarealet straks udstykningssagen er godkendt i Kort- og Matrikelstyrelsen. Sker dette ikke,
har Vordingborg Kommune ret til at annullere handlen og sælge erhvervsarealet til anden side,
uden at køber kan kræve erstatning.

Annullerer Vordingborg Kommune handlen, fordi køber ikke rettidigt har taget skøde på
erhvervsarealet, 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.

**§ 7.
Vurdering**

Arealet er ikke selvstændigt vurderet og parterne erklærer hermed, at værdien af arealet efter deres bedste skøn er identisk med købesummen.

**§ 8.
Videresalg og byggepligt**

Videresalg af det ubebyggede erhvervsareal eller af 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 erhvervsareal 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. Evt. tilladelse til videresalg kan gøres betinget af, at salgsprisen ikke overstiger ovennævnte pris.

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

Hvis erhvervsarealet begæres på tvangsauktion inden det er bebygget som beskrevet, har Vordingborg Kommune ret til at tilbagekøbe erhvervsarealet eller del heraf på følgende vilkår, dog maksimalt til den pris, der opnås på tvangsauktion. Den til enhver tid værende ejer af erhvervsarealet og Vordingborg Kommune anmoder Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege en vurderingsmand, der fastsætter værdien af erhvervsarealet 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 erhvervsarealet tilbageskøder grunden eller dele heraf til Vordingborg Kommune.

Tinglysningsafgiften afholdes i den forbindelse af Vordingborg Kommune.

Hvis den til enhver tid værende ejer af erhvervsarealet 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 uden Vordingborg Kommunes accept.

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 erhvervsarealet (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 hændelser.

Hvis byggeriet er påbegyndt indenfor fristen, men ikke færdiggjort til ibrugtagning, har Vordingborg Kommune ret til at tilbagekøbe erhvervsarealet til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrukket 20%. Køber er i givet fald pligtig uden varsel, at fraflytte og tilbagegive erhvervsarealet (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.

Der er tinglyst servitutstiftende deklaration den 5. februar 2015 om videresalg og tilbagekøb m.v. med Vordingborg Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget.

§ 9. Jordbundsforhold

Vordingborg Kommune har ikke kendskab og påtager sig intet ansvar med hensyn til grundens bæredygtighed, dog er der udarbejdet en orienterende geoteknisk undersøgelsesrapport, jfr. bilagssamlingens pkt. 4.8.

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

Hvis køber for egen regning antager et anerkendt ingeniørfirma og derigennem godtgør, at bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen ikke kan ske ved normal fundering, forpligter kommunen sig til at tilbagetage grunden og til at refundere købers dokumenterede udgifter til bundundersøgelsen mod at få udleveret den geotekniske rapport. Det er en betingelse at reklamationen er kommet frem til kommunen senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Grunden skal i så tilfælde afleveres i retableret stand og uden jordvolde eller lignende.

§ 10. 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.

§ 11. Øvrige vilkår

Der henvises i øvrigt til udbudsmateriale af januar 2026, der skal betragtes som en del af købsaftalen.

Den
Som sælger:

Den
Som køber:

Michael Seiding Larsen
Borgmester

Købers underskrift

Kristina Koch Sloth
Kommunaldirektør

Købers underskrift

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