



Salgsmateriale - erhvervsarealer

VORDINGBORG BUSINESS PARK V/AFKØRSEL 41



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Udstykningsforslag	3
2. Oplysning om arealerne	4
2.1 Beliggenhed	4
2.2 Hvad må der bygges	4
2.3 Arealernes data	4
2.4 Hvad koster et areal	5
2.5 Overtagelse	5
2.6 Betalingsbetingelser	5
2.7 Sælgers udgifter og byggemodning generelt.	6
2.8 Købers udgifter og forpligtelser	6
2.9 Bebyggelsen, servitutter, planforhold m.v.	7
2.10 Miljøforhold	8
2.11 Trafikale forhold	8
2.12 Geotekniske undersøgelser	8
2.13 Arkæologiske undersøgelser.	8
3. Jeg vil gerne købe et areal	9
3.1. Hvad gør jeg nu	9
3.2 Flere købere, der ønsker samme grund	9
3.3 Personoplysninger	9
3.4 Hvem kan jeg kontakte i Vordingborg Kommune	9
4. Bilagsoversigt	
4.1 Udstykningsforslag (marts 2022)	
4.2 Købsaftale	
4.3 Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021	
4.4 Tingbogsattest for hovedarealet	
4.5 Servitutredegørelse	
4.6 Lokalplan nr. E-09.04.02	
4.7 Kommuneplantillæg nr. 35	
4.8 Lokalplan nr. E-09.04.03	
4.9 Geoteknisk rapport af 15. januar 2019 vedr. B101-B107	

1. Udstykningsforslag og luftfoto



2. Oplysning om arealerne

2.1. Beliggenhed på Kulsøvej

Vordingborg Kommune udbyder det sidste erhvervsareal i **Vordingborg Business Park** til salg med den tætteste beliggenhed ved Sydmotorvejens afkørsel nr. 41. Erhvervsområdet er omkranset af utrolig smukke omgivelser af marker, skov og ikke mindst storslået udsigt til Farøbroerne fra flere af arealerne.

Vordingborg Business Park omfatter matrikler på syd og nordsiden af Mønsvej og Vordingborgvej, og erhvervsområdet forgrener sig ud fra en større rundkørsel.

Det samlede erhvervsareal udgør i alt 28,6 ha, og der er nu alene ca. 2,2 ha tilbage som er udbudt til salg. På oversigtskortet fremgår et udstykningsforslag, som kan udstykkes efter nærmere aftale.

2.2 Hvad må der bygges

Ifølge lokalplanen for Vordingborg Business Park er der bestemmelser der regulerer det udbudte erhvervsareal.

Det udbudte erhvervsareal ligger i delareal 4, og muliggør opførelse af erhvervsbyggeri til håndværks-, engros- og servicevirksomhed, herunder også el- og gasladestationer samt benzinstationer (tanke).

Delområdet må desuden anvendes til restaurant, administration, kontorer og til detailhandel med større pladskrævende varegrupper i form af tømmerhandel, byggemarked, bilsalg og andet motoriseret maskinsalg. Der kan også etableres detailhandel i tilknytning til en tankstation. Se yderligere i lokalplanernes § 3.

Vær opmærksom på, at der er selvstændig lokalplan for arealerne beliggende i rundkørslen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

Et erhvervsareal skal minimum være på 1.000 m².

Byggeriet må opføres i højde på 12-18 meter alt efter placering i udstykningen, se lokalplans § 5.3.

Øvrige bestemmelser reguleres efter Lokalplan nr. E-09.04.02, Erhvervsområde ved afkørsel 41 i Stensved, bilagssamlingens pkt. 4.6 samt lokalplan nr. E-09.04.03, Grunde ved rundkørslen, bilagssamlingens pkt. 4.8.

2.3 Arealernes data

Det udbudte erhvervsareal udgør matr.nr. 1 p Vestenbæk By, Kalvehave af areal ca. 23.838 m², som sælges og udstykkes efter nærmere aftale.

2.4 Hvad koster et areal

Arealer sælges i et prisniveau 85-350 kr./pr. m² + moms.

I punkterne 2.7 og 2.8 er beskrevet hvilke omkostninger der er inkluderet i prisen, ligesom hvilke omkostninger der skal betales af køber.

Samtidig med afgivelse af købstilbud/accept, deponeres 10% af den foreløbige købesum, som sikkerhed for købers opfyldelse af forpligtelser i forbindelse med handlen. Beløbet indbetales på Vordingborg Kommunes deponeringskonto i Nordea, der oprettes samtidig med indgåelse af købsaftale.

Restkøbesummen deponeres samme sted senest pr. overtagelsesdagen. Købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet, og reguleringen afregnes kontant på anfordring.

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

2.5 Overtagelse

Erhvervsarealet er byggemodnet og klar til bebyggelse, jfr. punkterne 2.7 og 2.8. Erhvervsarealet overtages den 1. i måneden efter at Kommunalbestyrelsen har accepteret købstilbud.

Køber må ikke disponere over erhvervsarealet før overtagelse og betaling har fundet sted.

Sælger påtager sig intet ansvar for erhvervsarealets bæredygtighed, se i øvrigt punkt 2.12.

2.6 Betalingsbetingelser

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 Geodatastyrelsen. Sker dette ikke, kan Kommunalbestyrelsen annullere handlen og frit sælge erhvervsarealet til anden side, og køberen er forpligtet til at betale renter og omkostninger til kommunen for den forløbne tid.

Annullerer sælger handlen, fordi køber ikke rettidigt har taget skøde på erhvervsarealet, er køber pligtig at betale 5.000 kr. for omkostninger ved sagens behandling plus renter af købesummen. Renter beregnes med diskontoen + 5% p.a. af købesummen fra overtagelsesdagen at regne og indtil sælger annullerer handlen.

Alle med handlens berigtigelse forbundne omkostninger til landinspektør, stempel- og tinglysningsafgifter betales af køber. Erhvervsarealet er ikke selvstændigt matrikuleret ved købet, og alle udstykningsomkostninger betales af køber. Den samme bestemmelse er gældende, såfremt der skal foretages skelforandringer eller det købte erhvervsareal skal sammenlægges med eksisterende ejendom.

Såfremt køberen, inden at have taget skøde på arealet, ønsker at træde tilbage fra handlen, er køber forpligtet til at betale renter af købesummen med tillæg af 1.000 kr. for omkostninger ved sagens behandling. Renter beregnes fra tidspunkt, hvor accept af købet gives, til den dag hvor ophævelsen godkendes. Renter og omkostninger modregnes ved tilbagebetaling af købers depositum.

2.7 Sælgers udgifter og byggemodning generelt

Sælger (Vordingborg Kommune) har betalt:

1. Normalt tilslutningsbidrag til kloakforsyning (spildevand). Tilslutningsbidraget er baseret på, at der ikke skal kloakeres yderligere i forbindelse med udstykning og bebyggelse. Såfremt købers projekt nødvendiggør ændring af eksisterende ledninger eller etablering af nye, betales de derved forbundne udgifter af køber.
2. Udgiften til første anlæg af vej udfor grunden, dog bortset fra eventuel senere fast belægning af eksisterende fortove.
3. Udgift til belysning af veje.
4. Udgift til etablering af regnvandsledning- og bassin.

Køber forpligter sig til at tåle udførelsen af de for vejanlæg nødvendige skråningsanlæg på erhvervsarealet.

Kloakeringen er udført med separate ledninger for spildevand og regnvand. Til regnvandsledningerne må føres overfladevand og drænvand, medens der til spildevandsledningerne kun må føres almindeligt spildevand.

De for områdets forsyning med hensyn til el-, telefon-, kloak- og antenneanlæg eller andre fornødne master og ledningsanlæg skal tåles anbragt på erhvervsarealet uden erstatning.

2.8 Købers udgifter og forpligtelser

Foruden købesummen som beregnet efter punkt 2.4 skal køber betale tilslutningsbidrag for vand, el og kollektiv varmforsyning, som betales i henhold til de respektive værkers takster og bestemmelser.

Følgende stikledninger fra hovedledninger i vej eller skel til arealet betales af køber:

1. Området forsynes med vand fra enten Stensved Vandværk eller Vordingborg Forsyning. Tilslutningsbidraget opkræves når køber ved, hvor stort stik der skal etableres til erhvervsarealet.
2. Området forsynes fra SEAS-NVE.
Spørgsmål om tilslutningsbidrag m.v. kan rettes til SEAS-NVE, tlf.nr. 70 29 29 29.
3. Business Park Vordingborg er beliggende i Vordingborg Forsynings forsyningsområde vedrørende spildevand.
Spørgsmål om evt. yderligere tilslutningsbidrag m.v. kan rettes til Vordingborg Forsyning, tlf.nr. 55 35 37 00, dog jfr. pkt. 2.7 nr. 1.

4. Køber skal etablere regnvandsanlæg på egen grund, da der pr. ejendom maksimalt kan tillades at lede 8 liter/sek. til regnvandsledning.
5. Køber skal selv sørge for, at der etableres overkørsel fra vej til egen erhvervsareal.

Området er frit stillet vedrørende opvarmning og det vil være oplagt, at man etablerer alternative energiformer som solceller, jordvarme, varmepumper eller lignende.

2.9 Bebyggelsen, servitutter og bestemmelser m.v.

Området reguleres i forhold til lokalplan nr. E-09.04.02 Erhvervsområde ved afkørsel 41 i Stensved samt lokalplan nr. E-09.04.03 Grunde ved rundkørslen, bilagene 4.6 og 4.8.

Tingbogsattest vedrørende de udbudte arealer findes som bilag 4.4.

Foreløbig servitutredegørelse findes som bilag 4.5.

Køberen og efterfølgende ejere har fuld hegnspligt mod veje og stier, og halv hegnspligt i de andre skel, dog er der også fuld hegnspligt i disse, så længe Vordingborg Kommune er ejer af naboarealerne.

Øvrige bestemmelser vedrørende ubebyggede erhvervsarealer og beplantning fremgår af lokalplanens § 7.

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. Tilbageskødnings 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 endelige 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.

Stadig henstilling af motorkøretøjer på vejarealer er ikke tilladt.

2.10 Miljøforhold

Vordingborg Business Park ved Afkørsel 41 – etape 2 er udtaget af områdeklassificering:

Byzoneområdet er generelt markarealer og enkelte boligbebyggelser af nyere dato – efter 1940. Området er udlagt til erhvervsområde men endnu ikke benyttet. Der er kun enkelt kilder i nærheden, der vurderes at kunne have givet anledning til diffus forurening i området.

Uddybende oplysninger kan findes på www.omraadeklassificering.vordingborg.dk

2.11 Trafikale forhold

Vordingborg har gode trafikale forbindelser. Fra togstationen i Vordingborg, der ligger 6 km. fra området, er der flere busruter at vælge imellem. Sydmotorvejens afkørsel 41 ligger blot 500 m. fra området.

2.12 Geotekniske undersøgelser

Vordingborg Kommune har ikke kendskab og påtager sig intet ansvar for erhvervsarealets bæredygtighed, dog henvises til geoteknisk rapport, bilag 4.9.

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.

2.13 Arkæologiske undersøgelser

Sælger er uden ansvar for eventuel forekomst af fortidsminder på erhvervsarealet 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.

Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.

3. Jeg vil gerne købe et erhvervsareal

3.1 Hvad gør jeg nu

Hvis du er interesseret i at købe et erhvervsareal, eller en del af et erhvervsareal skal bilag 4.2 "købsaftale" udfyldes og sendes til Vordingborg Kommune.

Vordingborg Kommune tilbyder alle købere et dialogmøde med relevante myndigheder, der kan guide og vejlede dig videre i processen omkring planforhold, miljøforhold og andre myndighedsforhold.

3.2 Flere købere, der ønsker samme areal

Salget sker efter Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme nr. 396 af 3. marts 2021.

Kommunen forbeholder sig ret til at vælge mellem de indkomne købstilbud. Ved ens købstilbud forbeholder kommunen sig ret til at søge at opnå overbud. Endelig forbeholder kommunen sig ret til at forkaste alle tilbud.

Såfremt der kun er én køber vil erhvervsarealet naturligvis blive solgt til den annoncerede pris.

3.3 Personoplysninger

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.

3.4 Hvem kan jeg kontakte i Vordingborg Kommune

Ejendomsfaglig koordinator Lene Vaupel
Staben for Politik Jura og Administration
Direkte tlf.nr. 55 36 24 21
Mail: leva@vordingborg.dk



Vordingborg Kommune
Staben for Politik Jura og Administration
Postboks 200
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
Tlf. 55 36 36 36