

Købsaftale – grund

Matr.nr. 9 d og 9 e Koster, Stege Jorder
Egholmvej 8, 4780 Stege

Mellem

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

som sælger arealet til

Navn: _____

CPR.nr. _____

Adresse: _____

Postnr. / by: _____

(i det følgende kaldet køber)

Den sælger tilhørende ejendom, matr.nr. 9 d og 9 e Koster, Stege Jorder beliggende Egholmvej 8, 4780 Stege af arealer på henholdsvis 15 m² og 539 m², jfr. *bilag 1*.

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 den har tilhørt sælger og tidligere ejere, jfr. *bilag 2 og 3*.

Køber opfordres til inden underskrivelse af købsaftalen at kontakte Vordingborg Kommune for at få nærmere oplysninger om, hvorvidt købers konkrete planer for anvendelsen af arealet er forenelig med gældende bestemmelser, jfr. *bilag 4*.

§ 2. Overtagelse

Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter at Kommunalbestyrelsen har godkendt handlen 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. Generelle vilkår

Ejendommen overtages som beset.

Jordbund

Sælger gør særskilt opmærksom på, at sælger ikke er bekendt med Ejendommens jordbundsforhold. Køber accepterer forholdet, samt at der ikke udarbejdes jordbundsundersøgelser på Ejendommen.

Skel

Sælger indestår ikke for, hvorvidt der forefindes skelpæle ved grundskel. Der bliver ikke udarbejdet matrikelkort. Grunden sælges med de samme rettigheder, byrder og servitutter, som de har tilhørt tidligere ejere – der henvises til ejendommens blad i tingbogen, jfr. *bilag 2 og 3*.

Kloakering

Ejendommen er ikke kloakeret, og der er heller ikke planer for det. Det betyder at en ny ejer, hvis der etableres spildevands afløb, skal etablere en ny CE-mærket bundfældningstank af en passende størrelse til anvendelse fra Ejendommen

Konkret projekt

Det anbefales, at kontakte Vordingborg Kommunes byggesagsafdeling for en forhåndsdialog når der er et konkret projekt for Ejendommen.

Dræn

Køber oplyses om, at såfremt der findes dræn på Ejendommen er det altid ejer der har ansvaret for at vedligeholde disse dræn.

Videresalg

Videresalg af den ubebyggede Ejendom 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 den pågældende Ejendom 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 kan gøres betinget af, at salgsprisen ikke overstiger ovennævnte pris.

Hvis Ejendommen begæres solgt på tvangsauktion inden den er bebygget som beskrevet, har Vordingborg Kommune ret til at tilbagekøbe Ejendommen 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. Tilbagekøbdningen 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 Ejendommen tilbagekøber Ejendommen eller del heraf til Vordingborg Kommune. Tinglysningsafgiften afholdes i den forbindelse af Vordingborg Kommune.

Hvis den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er et aktieselskab, anpartsselskab eller anden

form for kapitalsekskab eller I/S gælder desuden, at ethvert salg af aktier, anparter, kapitalandele eller interessentskabsandele i det selskab, der ejer Ejendommen, eller i selskaber, der direkte eller indirekte ejer det selskab, der ejer Ejendommen, skal sidestilles med et videresalg og er dermed omfattet af forbuddet mod videresalg.

Byggepligt

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 årige byggepligt i kraft fra lokalplanens endelig vedtagelse. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundament til 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 tilbageskødningsen, 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 fratrasket 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.

Ovenstående 2 afsnit om videresalg og byggepligt forbeholder sælger sig ret til at tinglyse som servitut på ejendommen.

Det bemærkes, at der kan søges om genopførsel af et hus indenfor 3 år fra nedrivningstidspunktet 14. juni 2023, der minder i udformningen om det der blev revet ned. Søger der ikke indenfor 3 år, mister man byggemuligheden på grunden. En tilladelse til et nyt hus kan anvendes i 5 år, men det kræver en ansøgning om et konkret projekt, som ikke kan ændres efterfølgende. Særligt bemærkes, at Ejendommen i dag ikke ligger indenfor eksisterende landsbyramme, hvorfor man ikke kan For nærmere informationer henvises til Vordingborg Kommunes afdeling for Plan og Klima.

Forbrugerbeskyttelse

Da Ejendommen således på handelstidspunktet erhverves med henblik på bebyggelse og beboelse af køber, er handlen omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (Lovbekg. Nr. 1142 af 28. september 2007).

Afgiftspantebreve

Køber er orienteret om, at der er tinglyst 1 stk. afgiftspantebreve på 170.000 kr., jfr. bilag 2 og 3. Afgiftspantebrevet bruges som betaling for tinglysningsafgiften, hvis køber senere skal optage lån i ejendommen. Afgiftspantebrevet kan ikke forhøjes, men alene nedlyses eller aflyses. Der henvises nærmere til www.tinglysningsretten.dk

Sælger erklærer,

- at der sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov fællesanlæg, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt,
At der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller er truffet beslutninger, som senere vil medføre lignende udgifter for Ejendommen,
- at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at Ejendommen, sælger bekendt, ikke er forurennet
- at der er ikke stikledning til spildevand og el.
- Vandmåleren er afmeldt og der skal betales til ny vandtilslutning, Ejendommen forsynes af Vordingborg Vand A/S.

- at køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsudgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v.

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021

Udbuddet er gennemført i henhold til kommunernes styrelse § 48 og Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021, jfr. *bilag 5*, i overensstemmelse med de vilkår, der følger af nærværende købsaftale med bilag.

Vordingborg Kommune er ikke forpligtet til at sælge på de tilbudte betingelser, og kan vælge at afvise alle købstilbud.

Det er tilbudsgivers ansvar at holde sig orienteret i udbudsvilkår, da der kan tilgå nye oplysninger undervejs i udbudsperioden. Alt aktuelt udbudsmateriale vil fremgå af kommunens hjemmeside.

§ 4.

Købesummen og dens betaling

Vejledende mindstepris er 100.000 kr. inkl. moms.

Købesummen tilbydes til i alt _____ kroner, der betales kontant således:

Når sælger har godkendt handlen, skal køber indbetale hele købesummen

_____ **kr.**

Købesum i alt

_____ **kr.**

Ovennævnte beløb indsættes i Nordea på deponeringskonto reg.nr. 2524 kontonr. 904 211 0075.

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 en måned efter overtagelsen skal køber tage skøde på Ejendommen. Sker dette ikke, har Vordingborg Kommune ret til at annullere handlen og sælge Ejendommen til anden side, uden at køber kan kræve erstatning.

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

§ 6.

Omkostninger ved køb

Alle udgifter i forbindelse med handlens berigtigelse betales af køber.

§ 7. Vurdering / ejendomsskat

Den offentlige ejendomsværdi pr. 2020 udgør 520.000 kr. heraf grundværdi 162.800 kr. hvortil skal bemærkes, at bygninger efterfølgende er revet ned.

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

Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver med henblik på beregning heraf.

Køber er desuden gjort bekendt med, at der pågår ændringer i ejendomsskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen. Køber må derfor forvente ændringer i den fremtidige beskatning af ejendommen som følge deraf.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning i forhold til de udleverede bilag til handlen, er sælger uvedkommende.

For yderligere information se på www.vurderingsportalen.dk eller kontakt SKAT.

§ 8. Legitimation

Køber er forpligtet til i umiddelbar forbindelse med afgivelse af købstilbud, til at udlevere kopi af kørekort og sundhedskort for underskriver og de reelle ejere, i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 316 af 11. marts 2022 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve legitimation fra personer, med hvem der er en forretningsmæssig forbindelse. Køber vil tillige skulle oplyse om hvorvidt førnævnte personkreds er politisk eksponerede.

§ 9. Betingelser

Sælger betinger sig, at handlen berigtiges af en advokat.

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

Købstilbuddet skal fra tilbudsgivers side være gældende til købstilbud er politisk behandlet af Kommunalbestyrelsen.

§ 10. Sælger informerer

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

Såfremt køber har en særlig interesse i hemmeligholdelse af handlen 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 databeskyttelsesfor-

ordningen 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. Bilag

Bilag 1 – Luftfoto
Bilag 2 – Tingbogsattest for matr.nr. 9 d
Bilag 3 – Tingbogsattest for matr.nr. 9 e
Bilag 4 – Ejendomsdatarapport med bilag
Bilag 5 – Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021

§ 12. Underskrifter

Vordingborg, den
Som sælger:

Møn, den
Som køber:

Mikael Seiding Larsen
Borgmester

Kristina Koch Sloth
Kommunaldirektør

OPLYSNING OM FORTRYDELSERET

Køber:	Køber:	Køber:
Navn:	_____	_____
Adresse:	_____	_____
Postnr./by:	_____	_____
Tlf.nr.:	_____	_____
E-mail:	_____	_____

Ejendommen:

Ejendomstype: Helårsgrund
Matr.nr.: 9 d og 9 e Koster, Stege Jorder
Beliggende: Egholmvej 8, 4780 Stege

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis de opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle Betingelser

1.1 Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1. procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis de har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal de inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig sammen stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2 Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal de således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Dato:
Som køber:

Dato:
Som køber:
