

# Købsaftale

matr.nr. 5 bv Neder Vindinge By, Kastrup  
matr.nr. 5 cm Neder Vindinge By, Kastrup  
del af matr.nr. 5 a Neder Vindinge By, Kastrup  
del af matr.nr. 5 cø Neder Vindinge By, Kastrup  
beliggende  
Sigynsvej, 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. 5 bv Neder Vindinge By, Kastrup af areal 991 m2
- matr.nr. 5 cm Neder Vindinge By, Kastrup af areal 5.206 m2 heraf vej 1.012 m2
- del af matr.nr. 5 a Neder Vindinge By, Kastrup af areal ca. 4.000 m2
- del af matr.nr. 5 cø Neder Vindinge By, Kastrup af areal ca. 400 m2

beliggende Sigynsvej, 4760 Vordingborg på ialt cirka 10.000 m2 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 besat 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/sammenlægges 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* 3-6.

Ejendommen er omfattet af

- forslag til lokalplan E 17.01.03, Møllegården Erhvervsområde, *bilag 7*.
- forslag til kommuneplantillæg nr. 41, Møllegården Erhvervsområde, *bilag 8*

Såvel lokalplan som kommuneplantillæg forventes endelig godkendt i efteråret 2025.

Det fremgår af lokalplanen, at Ejendommen må benyttes dels til erhvervsområde og dels til grønne formål.

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 Sigynsvej

Ændringer af vejforhold skal der ansøges om, ligesom køber selv må betale for ændringer af eksisterende vejforhold.

Det bemærkes, at arealet mod Næstvedvej er pålagt en vejbyggelinje på 20 m. fra vejmidten og ind på arealet. Eventuel ansøgning om dispensation herfor skal ansøges hos [vejmyndighed@vordingborg.dk](mailto:vejmyndighed@vordingborg.dk).

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 13.

#### § 4.

#### Købesummen og dens betaling

Ejendommen udbydes til en vejledende mindstepris på 80 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

ekskl. moms \_\_\_\_\_ kroner

og inkl. moms \_\_\_\_\_ kroner

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.

Ovennævnte beløb indsættes i Nordea på nærmere anvist deponeringskonto, der oprettes særskilt til nærværende 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/sammenlægning af arealerne. Endvidere skal køber tage skøde på Ejendommen 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.

Annulerer 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, varmeforsyning 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. Offentlig vurdering**

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov og det vurderes derfor, 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.

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

Køber anbefales, at søge egen rådgiver vedrørende den nye ejendomsvurderingslov. Enhver ændring, herunder stigning i forhold til de udleverede bilag til handlen, er sælger uvedkommende.

Køber kan læse mere på [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

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

I henhold til jordforureningsattest fra Region Sjælland foreligger der ikke oplysninger om forurening på grunden, jf. bilagene 9-12.

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.

Arealet ligger i indvindingsoplandet til en drikkevandsboring, ca. 160 m fra arealet. Boringen tilhører og er beliggende i Kastrup Neder-Vindinge Vandværks areal.

Der må ikke ske nedsivning på arealet og miljøfremmende stoffer skal behandles forsvarligt for at mindske risiko spild og dermed forurening af drikkevandet.

De to søer er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, og deres tilstand må ikke ændres. Ved anlægsarbejde og f.eks. jordkørsel skal der udvises hensyn, så der ikke køres jord eller andet materiale ned i søerne. Eventuelle ændringer skal der ansøges om til [natur@vordingborg.dk](mailto:natur@vordingborg.dk).

## **§ 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 Kommune 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 kapitalsekskab 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 fratrukket 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](http://www.vordingborg.dk), findes kontaktoplysninger til kommunens databeskyttelsesrådgiver.

**§ 14.  
Bilag**

Bilag 1, Kort  
Bilag 2, Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021  
Bilag 3, Tingbogsattest for matr.nr. 5 bv Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 4, Tingbogsattest for matr.nr. 5 cm Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 5, Tingbogsattest for matr.nr. 5 a Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 6, Tingbogsattest for matr.nr. 5 cø Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 7, Forslag til lokalplan E 17.01.03, Møllegården Erhvervsområde  
Bilag 8, Forslag til kommuneplanramme nr. 41, Møllegården Erhvervsområde  
Bilag 9, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 5 bv Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 10, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 5 cm Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 11, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 5 a Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 12, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 5 cø Neder Vindinge By, Kastrup  
Bilag 13, Dræn

---ooo0ooo---

**§ 15.  
Underskrifter**

Dato:  
Som køber:

---

Tegningsberettiget køber

---

Tegningsberettiget køber

Dato:  
Som sælger:

---

Borgmester Michael Seiding Larsen (underskrives via Penneo)

---

Kommunaldirektør Kristina Koch Sloth (underskrives via Penneo)

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