Sag.nr. 21/8356

**K Ø B S A F T A L E**

Matr.nr. 16 b Stege Markjorder

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. 16 b Stege Markjorder af areal 56.179 m2, jfr.*bilag 1 og 2* samt tingbogsattest, *bilag 3..*

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende

# V I L K Å R:

**§ 1.**

**Tinglyste servitutter, ændre rettigheder**

**og byrder på ejendommen**

Arealet, der er ubebygget, sælges således som det 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 det har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssig afslag i købesummen. Mangler der påvises efter købstilbuddets underskrift, er således sælger uvedkommende.

Hvis arealet skal udstykkes i forbindelse med handlen, er køber 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, herunder servitutter – *bilag 4 og 5..*

Arealet er omfattet af kommunerammeplan nr. B 15.06 (Boligområde Stege), *bilag 12* samt lokalplan nr. 97 (Boligområde ved Nymarksvej), der er vedhæftet som *bilag 13.*

Ifølge lokalplanen kan arealet kun vejtilsluttes enten mod nord til Nymarksvej eller til Jadevænget. Der er i øvrigt ikke tinglyst vejbyggelinjer, og ifølge lokalplanen skal al byggeri holdes 5 meter fra vejskellet til Nymarksvej.

Det fremgår blandt andet af lokalplanen, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning (fjernvarme).

Køber opfordres til inden underskrivelse af købsaftalen at kontakte Vordingborg Kommune – Afdeling for Plan og By – for at få nærmere oplysninger om, hvorvidt købers konkrete planer for anvendelsen af arealet er forenelig med bestemmelserne i lokalplanen.

**§ 2.**

**Overtagelse**

Arealet 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.

Risiko, 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.**

**Installationer**

Arealet er ikke byggemodnet, og køber opfordres til at kontakte forsyningsselskaberne for yderligere oplysninger om tilslutning til diverse installationer.

**§ 4.**

**Købesummen og dens betaling**

Købesummen kr.

skriver kroner.

betales kontant således:

Ved afgivelse af købstilbud, deponerer køber

10% af den foreløbige købesummen ­ kr.

Restkøbesummen deponeres senest på overtagelsesdagen kr.

+ 25% moms kr.

Købesum i alt kr.

Ovennævnte beløb indsættes i Nordea på deponeringskonto reg.nr. 2534 kontonr. 902 420 5530.

Af midler fra handlen er berigtigende advokat pligtig til at foretage betaling af evt. refusionssaldo i købers favør, beløb som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen, sælgers andel af handlens omkostninger.

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 tage skøde på arealet. 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.

**§ 6.**

**Omkostninger ved køb**

Alle udgifter i forbindelse med handlens berigtigelse betales af køber, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysning, stempel- og registreringsafgifter mv.

**§ 7.**

**Vurdering**

Den offentlige grundværdi pr. 2012 udgør 1.935.200 kr.jfr. *bilag 7.*

**§ 8.**

**Videresalg og byggepligt**

Videresalg af den ubebyggede grund 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 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. Evt. tilladelse til videresalg kan gøres betinget af, at salgsprisen ikke overstiger ovennævnte pris.

Såfremt køberen ikke inden 1 år efter overtagelsesdagen har påbegyndt en forskriftsmæssig bebyggelse, som skal videreføres uden væsentlig forsinkelse, kan Kommunalbestyrelsen til enhver tid fordre ejendommen tilbageskødet kommunen til samme pris, hvortil den er solgt af kommunen, evt. med tillæg af dokumenterede udgifter til værdiforøgende forbedringer, men uden tillæg af renter, skatter, afgifter og lignende. Som bebyggelse på grunden medregnes i den forbindelse ikke skure, udhuse eller lignende.

**§ 9.**

**Miljøforhold / Jordbundsforhold**

Matriklen er ikke kortlagt, jfr. *bilag 11.* Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel

Matriklen er omfattet er områdeklassificering, og dermed ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Jordflytning fra matriklen skal anmeldes til kommunen.

Der er på matriklen ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Vordingborg Kommune har ikke kendskab og påtager sig intet ansvar med hensyn til grundens bæredygtighed.

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.**

**Øvrige vilkår**

Etablering af et nyt byområde som et samlet anlæg, herunder etablering af veje, kloaksystemer, gas- og vandforsyningsledninger, kan udgøre et anlægsarbejde i byzone. Det kræver et konkret projekt at afgøre om der sal foretages screening for om projektet skal miljøvurderes.

Arealet er planlagt spildevandskloakeret. Det betyder, at en eventuel bygherrer skal gå i dialog med Vordingborg Forsyning om en kloakering af området, herunder en tidsplan samt tilslutningsafgifter. Men hensyn til regnvand skal der findes egne løsninger. Enten kan der findes en fælles løsning for hele området eller hver grund kan lave sin egen løsning. Der skal ansøges om afledning af regnvand via Byg og Miljø.

I de historiske kort er der dræn/vandløb fordelt på store dele af arealet. Det kan ikke bekræftes som drænene fortsat ligger samme steder. Det er muligt at dræn/vandløb er omlagt eller sløjfet sidenhen, men det ligger kommunen ikke inde med oplysninger om.

Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af dræn er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå. Det anbefales, at man undersøger arealet, og at der udvikles en samlet plan for afvanding i området inden byggeri påbegyndes.

I forhold til placering af boligbyggeri bemærkes det, at der ligger en nabo tæt ved. De vejledende støjgrænser for et boligområde kan blive overskredet for de beboelser, der ligger tættest på legepladsen og parkeringspladsen.

Det er en betingelse, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Hvis køber undlader dette, kan sælger udpege en advokat for købers regning. Køber betaler de med handlens forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgifter, stempelafgift og salær for udarbejdelse af skøde m.v. til købers bestallingshavende advokat.

Køber har selv undersøgt tingbogen og gjort sig bekendt med servitutter og andre byrder m.v.

Såfremt køber ikke inden 2 år efter arealets overtagelse har påbegyndt og igangsat en konkret bebyggelse, som skal videreføres uden væsentlig forsinkelse, kan Kommunalbestyrelsen til enhver tid fordre ejendommen tilbageskødet kommunen til samme pris, hvortil den er solgt af kommunen, evt. med tillæg af dokumenterede udgifter til værdiforøgende forbedringer, men uden tillæg af renter, skatter, afgifter og lignende. Som bebyggelse på arealet medregnes i den forbindelse ikke skure, udhuse eller lignende. Kommunens tilbagekøbsret er gældende ved enhver form for overgang af ejendomsretten til parcellen, også i tilfælde af tvangsauktion over denne. Kommunen kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af en udskrift af fogedbogen. Kommunen er forpligtet til på begæring at kvittere deklarationen til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det overfor kommunen er godtgjort, at bestemmelserne i nærværende deklaration er opfyldt

Ovenstående afsnit begæres tinglyst på arealet som servitutstiftende, og med Vordingborg Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget.

**§ 11.**

**Frist for afgivelse af købstilbud**

Underskrevne køber, 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 købstilbuddet i alle dets ord og punkter.

Hvis køber er et selskab, skal tegningsudskrift vedlægges købstilbuddet. Tegningsudskriften må ikke være ældre end 1 måned.

**Købsaftalen udfyldes, underskrives og mailes i underskrevet stand til** [**leva@vordingborg.dk**](mailto:leva@vordingborg.dk) **eller sendes/afleveres i lukket kuvert – mærket ”købstilbud sag 21/8356” til Vordingborg Kommune, Ledelsessekretariatet, Valdemarsgade 43, 4760 Vordingborg, att. Lene Vaupel. Indkomne købstilbud behandles løbende.**

Købstilbuddet er uigenkaldeligt og bindende for køber og er fortrolig, indtil sælgers accept eller forkastelse (politisk behandling i Kommunalbestyrelsen).

Ejendommen sælges i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme – *bilag 14.*

Vordingborg Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne købstilbud eller forkaste dem alle.

**§ 12.**

**Bilag**

Bilag 1 Luftfoto - tæt

Bilag 2 Luftfoto - oversigtskort

Bilag 3 Tingbogsattest

Bilag 4 Servitut nr. 1

Bilag 5 Servitut nr. 2

Bilag 6 Ejendomsdatarapport - overblik

Bilag 7 Offentlig ejendomsvurdering

Bilag 8 Ejendomsskattebillet 2020

Bilag 9 BBR-ejermeddelelse

Bilag 10 Kort over vejforsyning

Bilag 11 Jordforureningsattest

Bilag 12 Kommunerammeplan nr. B 15.06

Bilag 13 Lokalplan nr. 97, Boligområde ved Nymarksvej

Bilag 14 Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021

Vordingborg, den Den

Som sælger: Som køber:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mikael Smed Købers underskrift

Borgmester

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lau Svendsen-Tune Købers underskrift

Kommunaldirektør

Indtil købsaftalen er underskrevet af borgmester Mikael Smed og kommunaldirektør Lau Svendsen-Tune er den alene at betragte som et købstilbud.