



Købsaftale

Del af matr.nr. 28 b og 34 ab Stege Markjorder
beliggende Skydebanevej / Ulvshalevej, 4780 Stege

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)

den kommunen tilhørende ejendom, del af matr.nr. 28 b og 34 ab Stege Markjorder beliggende
Safirvej / Skydebanevej / Ulvshalevej, 4780 Stege af

_____ m2, jfr. vedlagte *bilag 1*.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende

VILKÅR:

§ 1.

Tinglyste servitutter, ændre rettigheder og byrder på ejendommen

Arealerne, der er ubebygget, sælges således som de er og forefindes, og som beset af køber, med alt ejendommenes rette tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Arealerne overtages uden lejemål eller brugsrettigheder af nogen art.

Arealerne skal udstykkes 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 og 4*.

Arealerne er omfattet af lokalplan 74, Stege Nymarken, *bilag 5*.

I henhold til lokalplanen er arealerne udlagt til erhvervsformål, herunder håndværk, lettere fremstillingsvirksomhed, lager og værkstedsvirksomheder og lignende, herunder forretningsvirksomheder, kontorer, liberale erhverv, service og lignende.

Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 2.000 m² ligesom grunde ikke må udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 25 meter.

Arealet er endvidere omfattet af kommuneplanramme E 15.07, Erhvervsområde Stege, *bilag 6*.

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 arealet er forenelig med bestemmelserne i lokalplanen.

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 7*.

§ 2.

Overtagelse

Arealet 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

Arealet sælges som råjord, og køber skal selv sørge for samtlige tilslutninger og installationer fra forsyningsværkerne.

Endvidere pålægges det køber at bekoste og anlægge vej fra Skydebanevej og ind til egen grund, jfr. lokalplanens *bilag 3*.

Vejprojektet skal godkendes af Vejmyndigheden i Vordingborg Kommune og i øvrigt i henhold til lokalplanen.

§ 4. Købesummen og dens betaling

Arealet udbydes til en vejledende mindstepris på 60 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 kr. _____ ekskl. moms for _____ kvadratmeter, der betales på følgende måde:

Af den kontante købesum deponeres 25.000 kr. 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. Indbetaling skal ske til deponeringskonto i Nordea på en nærmere aftalt oprettet konto, der alene er oprettet til denne handel. Kontant betaling efter denne frist skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 7%, jfr. Rentelovens bestemmelser.

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 af arealet. Endvidere skal køber tage skøde på arealet straks

udstyknings sagen 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. 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.

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, herunder udstykning. Køber sørger selv for kontakt til advokat/landinspektør med henblik på udstykning samt berigtigelse af handlen i øvrigt.

§ 7. Vurdering

Matr.nr. 28 b Stege Markjorder har en samlet offentlig vurdering på 875.300 kr., jfr. *bilag 8*. Matr.nr. 34 ab m.fl. Stege Markjorder har en samlet offentlig vurdering på 2.146.400 kr., jfr. *bilag 9*.

Arealet er endnu ikke en selvstændig matrikel og det vurderes hermed, at værdien af arealet efter bedste skøn er identisk med købesummen.

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

§ 8. Miljøforhold, jordbundsforhold, fortidsminder og tekniske forhold

I henhold til jordforureningsattest fra Region Sjælland foreligger der ikke oplysninger om forurening på grunden.

Krav til miljøforhold for købers anvendelse af arealet 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 skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

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.

§ 9. Hegn og beplantning

Der er etableret beplantningsbælte mod Skydebanevej og Ulvshalevej. De eksisterende beplantningsbælter skal fastholdes og der udlægges, som vist i lokalplans bilag 2 et nyt beplantningsbælte mod delområde F2. Hegnet etableres af kommunen. Vedligeholdelse af eksisterende og nye beplantningsbælter forestås af grundejeren/grundejerforening, jfr. *bilag 6*.

§ 10. Videresalg og byggepligt

Videresalg af den ubebyggede grund 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.

Såfremt køberen ikke inden 2 år efter grundens overtagelse 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, eventuelt 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.

§ 11. Bilag

Bilag 1, Luftfoto af området
Bilag 2, Rids fra LE34 om fastlæggelse af skel på Skydebanevej
Bilag 3, Tingbogsattest for matr.nr. 28 b Stege Markjorder
Bilag 4, Tingbogsattest for matr.nr. 34 ab Stege Markjorder
Bilag 5, Kommuneplanramme E 15.07 Erhvervsområde Stege
Bilag 6, Lokalplan 74, Stege Nymarken
Bilag 7, Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
Bilag 8, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 28 b Stege Markjorder
Bilag 9, Ejendomsdatarapport med bilag for matr.nr. 34 ab Stege Markjorder
Bilag 10, Vilkår for regn- og spildevand - Skydebanevej

Vordingborg, den
Som sælger:

Vordingborg den
Som køber:

Mikael Smed
Borgmester

Kristina Koch Sloth
Kommunaldirektør

Indtil købsaftalen er underskrevet af borgmester Mikael Smed og kommunaldirektør Kristina Koch Sloth er den alene at betragte som et købstilbud.