

Salg af erhvervsarealer

Vordingborg Business Park

Ved Afkørsel 41

Etape 2

Udbudsmateriale

November 2025



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 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 Hvem kan jeg kontakte i Vordingborg Kommune.....	9
3.4 Blanketten "Købstilbud"	10
4. Bilag	
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.	

1. Udstykningsforslag



Udstykningsforslaget kan udskrives i større størrelse og ligger som bilag 4.1.

2. Oplysning om arealerne

2.1. Beliggenhed på Kulsøvej

Vordingborg Kommune udbyder 2. etape af erhvervsområdet 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.

Erhvervsområdet, der efterfølgende kaldes **"Vordingborg Business Park"** ved afkørsel 41 er beliggende vest for Stensved på den østlige side af motorvejsafkørsel nr. 41, på den overordnede motorvej E47. Vordingborg Business Park omfatter matrikler på syd og nordsiden af Mønsvej og Vordingborgvej, som det fremgår af oversigtskortet på side 3.

Det samlede erhvervsareal udgør i alt 28,6 ha. Det forventes, at Vordingborg Business Park opdeles i 3 eller 4 etaper, og det er nu etape 2, en del af det nordlige areal, der udbydes til salg. På oversigtskortet fremgår et udstykningsforslag, men da området endnu ikke er udstykket kan arealerne ændres efter nærmere aftale.

2.2 Hvad må der bygges

Ifølge lokalplanen for Vordingborg Business Park er der bestemmelser indenfor etape 2's område.

I delareal 4 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%.

Der sælges erhvervsarealer på minimum 1.000 m².

Byggeriet må opføres i højde på henholdsvis 8,5, 12 og 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 forslag til Lokalplan nr. E-09.04.03, Grunde ved rundkørslen, bilagssamlingens pkt. 4.8.

2.3 Arealernes data

Etape 2 udgør matr.nr. 1 p Vestenbæk By, Kalvehave af areal 58.786 m², som sælges og udstykkes efter nærmere aftale.

2.4 Hvad koster et areal

Priser på arealerne oplyses ved henvendelse til Vordingborg Kommune, att. Lene Vaupel på tlf.nr. 55 36 24 21 eller mail leva@vordingborg.dk

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 købstilbud. Såfremt køber misligholder sine forpligtelser bliver deponeringen ikke tilbagebetalt.

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

Grunden er byggemodnet og klar til bebyggelse. Grunden overtages den 1. i måneden efter at Kommunalbestyrelsen har accepteret købstilbud.

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

Sælger påtager sig intet ansvar for grundens bæredygtighed.

Dersom køber, inden byggeri finder sted og senest 12 måneder efter overtagelsen dokumenterer, at bebyggelse ikke kan finde sted uden væsentlige udgifter til ekstrarundering på grund af jordens bæreevne, er køber berettiget til at annullere handlen og få rimelige, dokumenterede udgifter til bundundersøgelser refunderet af sælger.

2.6 Betalingsbetingelser

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

Annulerer sælger handlen, fordi køber ikke rettidigt har taget skøde på arealet, 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. Grunden 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 areal 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 grunden.

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 parcellerne 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 ejendommen.
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 grund.

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 forslag til 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 servitutredegrørelse 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 arealer og beplantning fremgår af lokalplanens § 7.

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 2 år efter grundens overtagelse har påbegyndt en forskriftsmæssig bebyggelse, som skal videreføres uden væsentlig forsinkelse, kan Kommunalbestyrelsen til enhver tid forlange 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. 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 2 afsnit er tinglyst på arealerne som servitutstiftende, og 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 Arkæologiske undersøgelser

Der foretages arkæologiske undersøgelser i forbindelse med byggemodningen. Dog skal køber forvente, at der stilles krav om yderligere undersøgelser i forbindelse med byggeansøgningen.

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

3. Jeg vil gerne købe et areal

3.1 Hvad gør jeg nu

Hvis du er interesseret i at købe et areal, eller en del af et areal skal købsaftalen (bilag 4.2) udfyldes og sendes til Vordingborg Kommune.

Vordingborg Kommune tilbyder alle købere et møde med en task-force gruppe, 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.

3.3 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

