



KØGE KOMMUNE

Betinget købsaftale

Campus Køge (Ved Lyngvej/Udstikkeren/Campusbuen, 4600 Køge)

Mellem

Køge Kommune (Sælger)

CVR-nr. 29189374

Torvet 1, 4600 Køge

(”Sælger”)

og

[navn] (Køber)

CVR-nr.

[adresse]

(”Køber”)

(hver for sig benævnt ”Part” og sammen ”Parterne”)

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale (”Købsaftalen”) vedrørende overdragelse af grundstykke xx, del af matr.nr. xxx Ølby By, Højelse, jf. udstykningsplan (”Ejendommen”).

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARFRASKRIVELSE	3
3.	OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD, MILJØ M.V.	3
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	5
5.	BYGGEMODNING	5
6.	OVERTAGELSESDAGEN	5
7.	SÆLGER OPLYSER	5
8.	SERVITUTTER	6
9.	REFUSION	6
10.	KØBESUM	6
11.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	7
12.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	7
13.	LEJEFORHOLD	7
14.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	7
15.	BETINGELSER	8
16.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	8
17.	LOVVALG OG VÆRNETING	8
18.	UNDERSKRIFTER	9

1. EJENDOMMEN

- 1.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som besat af Køber, med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, alle slags ledninger og installationer samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 1.2 Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af Købers byggeri i overensstemmelse med den som Bilag 1 vedlagte projektbeskrivelse ("Projektet").
- 1.3 Køber indestår for at byggeriet ved udførelsen er i overensstemmelse med det tilbudte og accepterede projekt.
- 1.4 *Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen xxx m², heraf vej xxx m², og den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober xxx DKK xx, heraf grundværdi DKK xxx.*
- 1.5 *Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Ejendommens har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn kr. [indsæt beløb]. Sælger opkræver forholdsmæssig ejendomsskat hos køber frem til at ejendommen er selvstændigt vurderet.*

2. ANSVARSFRASKRIVELSE

- 2.1 Ejendommen erhverves som den er og forefindes, og sælges uden ansvar for Sælger, bortset fra vanhjemmel. Sælger har således fraskrevet sig ansvar for mangler af enhver art i enhver henseende, såvel faktiske som retlige, uanset om der måtte være tale om forhold af synlige eller skjult karakter, bortset fra adkomstmangel. Køber fraskriver sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i købesummen.

3. OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD, MILJØ M.V.

- 3.1 Køber har modtaget orienterende miljø- og geoteknisk rapport, et generelt støjnotat med videre. Der henvises til udbudsvilkårene i det gældende Udbudsnotat.
- 3.2 Køber er i en periode på 40 dage efter Aftalens underskrift berettiget til for egen regning at gennemføre forureningstekniske, arkæologiske forundersøgelser og/eller funderingstekniske undersøgelser på Ejendommen med henblik på at konstatere, om der findes forurening, arkæologiske forhold eller funderingsforhold, som kan fordyre opførelsen af Købers planlagte byggeri på Ejendommen. Undersøgelsen skal, såfremt Køber ønsker at anvende den som dokumentation, jf. pkt. 3.3, foretages af et anerkendt ingeniørfirma.

Undersøgelsesrapporten skal angive et kvalificeret skøn over eventuelle afhjælpningsomkostninger, som skyldes forurening, arkæologiske forhold og/eller funderingsforhold og som er nødvendige at afholde for at kunne gennemføre Købers påtænkte byggeri på Ejendommen. Skønnet skal opgøres som specificerede beløb og ikke som beløbsspænd. Ved opgørelse af afhjælpningsomkostningerne skal der fragås omkostninger til håndtering og bortkørsel af de jordmængder, der under alle omstændigheder skulle have været bortfjernet fra byggegruben.

- 3.3 Såfremt Købers undersøgelser dokumenterer, at der findes forureningsmæssige, arkæologisk eller funderingsmæssige forhold, der ved bebyggelse af Ejendommen vil påføre Køber ekstraomkostninger, er det aftalt, at Køber afholder sådanne omkostninger. Såfremt den af Køber indhentede rapport iht. pkt. 3.1 viser, at Købers ekstraomkostninger til forureningsmæssige, arkæologiske og funderingsmæssige forhold overstiger kr. 2.000 pr. etagem² ekskl. moms, er Køber berettiget til at træde tilbage fra Aftalen. Meddelelse om Køber træder tilbage fra Aftalen skal afgives af Køber senest 14 dage efter undersøgelsesrapporten og det specificerede omkostningsskøn er modtaget af Sælger.
- 3.4 Købers ret til at træde tilbage fra Aftalen med henvisning til forureningsmæssige, arkæologiske og/eller funderingsmæssige forhold forudsætter, at Sælger har modtaget kopi af undersøgelsesrapporten med et specificeret omkostningsskøn samt Købers krav senest 2 uger efter, at Køber har modtaget undersøgelsesrapporten, dog senest 1 uge efter udløbet af 3 måneders-perioden i pkt. 3.1. I modsat fald bortfalder Købers ret til at træde tilbage fra Aftalen.
- 3.5 Bortset fra Købers ret til at træde tilbage fra Aftalen i henhold til pkt. 3.3, kan Køber ikke rejse krav mod Sælger vedrørende fejl og mangler ved Ejendommen, herunder krav om erstatning eller afslag i købesummen, jf. pkt. 2. Såfremt Køber træder tilbage i medfør af pkt. 3.3, bortfalder Aftalen i enhver henseende, uden af Parterne har krav mod hinanden bortset fra, at Sælger er forpligtet til at tilbagebetale den af Køber eventuelt erlagte del af Købesummen med tillæg eller fradrag af sædvanlig deponeringsrente i Sælgers pengeinstitut for deponering af købesummen ved ejendomshandler, og således at hver Part afholder egne omkostninger i forbindelse med Aftalen.
- 3.6 Når Købers adgang til at undersøge Ejendommen for eventuel forurening, arkæologi og fundering er gennemført, overgår risiko for forurening, arkæologi og fundering til Køber uanset om Overtagelsesdagen, jf. pkt. 6, har fundet sted.

4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

- 4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen: Lokalplan 1028, Campus Køge.

5. BYGGEMODNING

- 5.1 Ejendommen sælges som råjord, og Sælger forestår ingen form for byggemodning af Ejendommen. Sælger sørger for vejforsyning frem til parcellen, som det er indtegnet på det som bilag 5.1 vedhæftede kortbilag. Såfremt der jf. Udbudsnotat pkt. 2.1 skal udføres en intern fordelingsvej, forestår og bekoster Køber denne.
- 5.2 Køber forestår anlæggelse af al infrastruktur, pladser, veje, stræder, ledningsføring, belysning m.m. indenfor Ejendommen. Køber accepterer, at eventuel tilslutning af ledninger sker til tilslutningspunkter udenfor Parcellen, og Køber afholder omkostninger hertil indenfor og udenfor Ejendommen. Køber forestår endvidere enhver anden påkrævet byggemodning indenfor Ejendommen. Køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning indenfor og udenfor Ejendommen, som beskrevet ovenfor.
- 5.3 Sælger har betalt kloaktilslutningsbidrag. Øvrige tilslutningsbidrag vedrørende el, vand, varme, tele-/fibernet samt overkørsel afholdes af køber.
- 5.4 I det omfang der ikke kan etableres de nødvendige parkeringspladser på egen grund, kan der udover købesummen tilkøbes parkeringsplads i det fælles parkeringsareal til 45.000 kr. + moms pr. parkeringsplads. Sælger kan forlange at beløbet indekseres, såfremt Køber først fra et år efter overtagelsesdagen meddeler at ville tilkøbe p-pladser, og har indbetalt for disse.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til xxx Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

7. SÆLGER OPLYSER

- at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at Ejendommen er fri for lejemål og andre brugsrettigheder,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,

at Ejendommen ikke er forurennet,

at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

8. SERVITUTTER

- 8.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen
- 8.2 Sælger må ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter Parternes underskrift af Købsaftalen.

9. REFUSION

- 9.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Sælgers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.

10. KØBESUM

- 10.1 Købesummen er aftalt til DKK xxx ("Købesummen") ekskl. moms, svarende til DKK inkl. moms

Købesum i alt DKK [Samlet beløb/Købesum]

- 10.2 Senest 5 dage før Overtagelsesdagen skal Køber deponere Købesummen (inkl. moms). Købesummen deponeres på en sædvanlig, separat skødedeponeringskonto i en af Sælger anvist bank til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.
- 10.3 Parterne er enige om, at Købesummen indeholder moms.
- 10.4 Fra deponeringstidspunktet tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.
- 10.5 Ved forsinkelse af indbetaling af Købesummen, skal denne forrentes indtil betaling finder sted med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. Rentelovens § 5, stk.
- 10.6 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

10.7 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:

- Forfalden refusionssaldo i Købers favør.
- Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen.
- Sælgers andel af handlens omkostninger.

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

11. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

11.1 Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.

11.2 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Ejendommens forsyningsselskaber.

12. FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER

12.1 Eventuelle omkostninger vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, el, gas, vand, fjernvarme, kloak, rensnings- og ledningsanlæg m.v. i forbindelse med byggemodningen af Ejendommen betales af Køber.

13. LEJEFORHOLD

13.1 Bygningerne på Ejendommen har tidligere været udlejet. Sælger garanterer, at Ejendommen er fri for lejere på Overtagelsesdagen.

13.2 Sælger garanterer, at ethvert mellemværende med lejere/forpagtere af Ejendommen er afregnet inden Overtagelsesdagen. Sælger friholder Køber for krav fra eventuelle nuværende eller tidligere lejere.

14. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

14.1 Handlen berigtiges af Købers advokat, [navn, firma og adresse].

14.2 Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde

14.3 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.

14.4 Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

15. BETINGELSER

15.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,

15.1.1 at Byrådet i Køge Kommune godkender Købsaftalen, og

15.1.2 at Købesummen deponeres i overensstemmelse med punkt 10.

15.2 Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafaldes inden [dato og år], er hver Part uden ugrundet ophold berettiget til skriftligt at meddele den anden Part, at Købsaftalen bortfalder, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

16. OPLYSNINGER OM AFTALEN

16.1 Køber har forud for indgåelsen af Aftalen modtaget eller fået digital adgang til det af Sælger udarbejdede udbudsmateriale for Ejendommen.

16.2 Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede materiale, og Køber er forud for Aftalens indgåelse opfordret til at gennemgå materialet med sine rådgivere og indhente supplerende oplysninger.

17. LOVVALG OG VÆRNETING

17.1 Købsaftalen er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Aftalen, skal afgøres ved Retten i Hillerød, medmindre Parterne blive enige om andet.

18. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

Borgmester Ken Kristensen

(underskriftsberettiget)

Projektchef Johan Leo

Senest Udbudsnotat er en integreret del af købsaftalen, herunder vilkår om fordeling af udgifter og ansvar for eks. byggemodning.