



Købsaftale

Mellem

Køge Kommune
CVR-nr. 29189374
Torvet 1
4600 Køge
("Sælger")

og

[navn]
CVR-nr.
[adresse]
("Køber")

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

er dags dato indgået nærværende købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af ejendommen matr.nr. 279b Køge Bygrunde, beliggende Havnen 14, 4600 Køge ("Ejendommen").

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARFRASKRIVELSE	3
3.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	3
4.	SÆLGER OPLYSER	3
5.	SERVITUTTER	4
6.	OVERTAGELSESDAGEN	4
7.	KØBESUM	4
8.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	5
9.	REFUSION	5
10.	SKATTER OG AFGIFTER - EFTERREGULERING	5
11.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	7
12.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING	7
13.	BERIGTIGELSE, FRISTER OG OMKOSTNINGER	7
14.	BETINGELSER	7
15.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	8
16.	LOVVALG OG VÆRNETING	8
17.	UNDERSKRIFTER	8

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 Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 1.410 m², heraf vej 0 m².

2. ANSVARSFRASKRIVELSE

2.1 Ejendommen erhverves som den er og forefindes, og sælges uden ansvar for Sælger, bortset fra vanhjemmel. Køber har inden indgåelse af Købsaftalen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til at foretage jordbundstekniske undersøgelser samt andre undersøgelser af Ejendommen. Under hensyntagen hertil fraskriver Køber sig muligheden for at rejse krav mod Sælger vedrørende eventuelle bygningers stand, jordbundsforhold, herunder bæreevne og byggeegnethed, forureningsforhold (se pkt. 3) i såvel bygninger, som jordbund og samt vedrørende eventuelle andre forhold. 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. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

3.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen

- Lokalplan 3-44 Køge Havn

3.2 Ejendommen er beliggende i delområde III. hvor anvendelsesbestemmelsen er havne- og erhvervsområde med service og fællesanlæg samt bynær beliggenhed. Se endvidere lokalplanens § 3, pkt. 3.3.

4. SÆLGER OPLYSER

at Ejendommen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 (V1). Der henvises til sagsakter fra Region Sjælland omhandlende begrundelsen for kortlægning af V1-forurening. Sagsakterne udgør en del af udbudsmaterialet,

at Køber overtager eksisterende lejeforhold, se Faktablad - salgsvilkår under punktet "Lejeforhold",

- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, og
- at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning og at der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

5. SERVITUTTER

- 5.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 5.2 Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale at være blevet oplyst om de på Ejendommen tinglyste servitutter.
- 5.3 Sælger erklærer fra og med Underskriftsdagen ikke at medvirke eller samtykke til, at der stiftes byrder, servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen, bortset fra som forudsat i Købsaftalen.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første én måned efter Køge Byråds godkendelse.
- 6.2 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

7. KØBESUM

- 7.1 Købesummen er aftalt til DKK _____ ("Købesummen").
- 7.2 Senest 6 arbejdsdage efter Underskriftsdagen indbetaler Køber 25% af købesummen til Sælgers bank, Jyske Bank, Køge afdeling, konto 5035-4690005.
- 7.3 Restkøbesummen indbetales senest pr. overtagelsesdagen til Sælgers bank.
- 7.4 Ved forsinkelse skal Købesummen forrentes fra Overtagelsesdagen til betaling finder sted med den enhver tid fastsatte rentesats iht. Renteloven § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden, med

mindre Sælger vælger at annullere handlen, hvilket Sælger er berettiget til, da enhver forsinkelse med betalingerne anses for væsentlige.

7.5 Parterne er enige om, at Købesummen ikke skal tillægges moms.

7.6 I det omfang SKAT ved en endelig upåanket afgørelse måtte fastslå, at overdragelsen er momspligtig, skal købesummen anses for at være eksklusive moms, og Sælger forpligter sig til at udstede behørig faktura inkl. moms. Både Sælger og Køber skal kunne kræve, at spørgsmålet efterprøves såvel administrativt som ved domstolene. Både Sælger og Køber skal være berettiget til at få indsigt i dokumenterne i momssagen, Den part, der ønsker spørgsmålet efterprøvet, skal afholde samtlige omkostninger forbundet hermed.

8. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

8.1 Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.

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

9. REFUSION

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

9.2 Sælger sørger for aflæsning af forbrugsmålere pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskifte til forsyningsselskaberne.

10. SKATTER OG AFGIFTER - EFTERREGULERING

10.1 På Underskriftsdagen foreligger der ikke en endelig ejendomsvurdering for 2021 eller senere for Ejendommen. Grundskyld for 2022 og 2023 er derfor beregnet foreløbigt på grundlag af Ejendommens offentlige vurdering for 2016, mens grundskyld for 2024 er beregnet foreløbigt på grundlag af Ejendommens foreløbige offentlige vurdering for 2023. Tilsvarende gælder for dækningsafgiften for 2022-2024. Den endelige vurdering for 2021 forventes at foreligge i 2025 eller senere, og den endelige vurdering for 2023 forventes at foreligge fra 2025-2026. Når de endelige vurderinger for 2021 og 2023 foreligger i 2025-2026, vil grundskyld og dækningsafgift for årene 2022 og fremefter vil blive efterreguleret.

10.2 Efterregulering vedrørende skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejede Ejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Efterregulering fra og med skatteåret 2024 vil

blive efterreguleret hos den, der ejer Ejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

- 10.3 Måtte Køber modtage efterregulering af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører Sælgers ejerperiode, indestår Sælger for betaling for ethvert efterbetalingskrav. Omvendt indestår Køber for at betale efterregulering/tilbagebetaling, der måtte vedrøre Sælgers ejerperiode til Sælger.

11. FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER

- 11.1 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.

12. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING

- 12.1 Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. med efterfølgende ændringer samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 180 af 13. februar 2025 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. erklærer Køber, at Ejendommen skal avendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til *

13. BERIGTIGELSE, FRISTER OG OMKOSTNINGER

- 13.1 Handlen berigtiges af Købers advokat [oplyses]
- 13.2 Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen.
- 13.3 Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til Parternes signering senest 7 dage inden overtagelsesdagen.
- 13.4 Køber afholder tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr i forbindelse med tinglysning af skøde.
- 13.5 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 13.6 Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

14. BETINGELSER

- 14.1 Købsaftalen er betinget af,

14.1.1 at Køge Byråd godkender Købsaftalen, og

14.1.2 at Købesummen indbetales i overensstemmelse med pkt. 7.

15. OPLYSNINGER OM AFTALEN

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

15.2 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.

16. LOVVALG OG VÆRNETING

16.1 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 Roskilde, medmindre Parterne blive enige om andet.

17. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger:
Køge Kommune

Dato:
Som Køber:

Marie Stærke
Borgmester

(Tegningsberettiget)

Johan Leo
Projektchef

(Tegningsberettiget)