



KØGE KOMMUNE

Købsaftale

Mellem

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

og

Købers navn
Vejnavn
Postnr./by
("Køber")

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

har dags dato indgået nærværende købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af ejendommen matr.nr. xx Ørninge By, Borup, beliggende Uglebakken xx, 4140 Borup herefter ("Ejendommen").

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARSRASKRIVELSE	3
3.	GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.	3
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
5.	BYGGEMODNING	4
6.	OVERTAGELSESDAGEN	4
7.	SÆLGER OPLYSER	5
8.	SERVITUTTER	5
9.	BYGGEPLIGT OG FORBUD MOD VIDERESALG	5
10.	KØBESUM	6
11.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	6
12.	REFUSION	7
13.	ERLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	7
14.	BERIGTIGELSE, RÅDGIVNING, FRISTER OG OMKOSTNINGER	7
15.	FORTRYDELSESRET	7
16.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	8
17.	BILAG	8
18.	UNDERSKRIFTER	8
19.	BILAG 1 – OVERSIGHT OVER UDBUDSMATERIALE	9

1. EJENDOMMEN

- 1.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som beset af køber.
- 1.2 Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen xx m², heraf vej 0 m².

2. ANSVARSFRASKRIVELSE

- 2.1 Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene på Ejendommen, hvorfor Køber er uberettiget til at rejse nogen former for krav, såfremt det konstateres, at der findes forureningsmæssige, arkæologiske eller funderingsmæssige forhold, der ved bebyggelse af Ejendommen vil påføre Køber ekstraomkostninger. Køber fraskriver sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende, det være i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i købesummen.

3. GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.

- 3.1 Sælger erklærer, at Ejendommen ikke er registreret i Regions Sjællands kortlægning af nuværende og tidligere industri, og er således ikke bekendt med, at Ejendommen er foruren.
- 3.2 Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på Ejendommen udover, hvad der måtte fremgå af geoteknisk forundersøgelse af 05.05.2022 udarbejdet af GEOSYD.
- 3.3 Køber er berettiget til for egen regning at foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering. Jordbundsundersøgelser kan igangsættes, når Køber har underskrevet Købsaftalen samt indbetalt 25% af Købesummen.
- 3.4 Såfremt undersøgelserne viser forurening, eller at det påtænkte byggeri, grundet blød jordbund, kræver en væsentlig større ekstraudgift til fundering end ved normale funderingsforhold og dybde, er køber berettiget til - mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger - at træde tilbage fra handlen, hvis nedennævnte betingelser er opfyldt.
- 3.5 Ophævelse af handlen kan forlanges såfremt der ved:
- Fundament op til 130 kvm er ekstraudgifter på 100.000 kr. eller derover
 - Fundament over 130 kvm og indtil 190 kvm er ekstraudgifter på 140.000 kr. eller derover
 - Fundament over 190 kvm er ekstraudgifter på 180.000 kr. eller derover.

- 3.6 Meddelelse om ophævelse af handlen skal være modtaget af Sælger senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af Sælgers accept af købstilbuddet. Ejendommen skal da afleveres i reetableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende. Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier, m.v. reetableres for Købers regning.
- 3.7 Til ekstrarfundering medregnes ikke skrånende grunde, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote m.v.
- 3.8 Ved ophævelse af handlen er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen. Den indbetalte del af Købesummen tilbagebetales uden forrentning.
- 3.9 Alle udgifter ved annullering/tilbageskødning, som følge af jordbundsforholdene, afholdes af køber.
- 3.10 Når Købers undersøgelser er gennemført, overgår risikoen for Ejendommen til Køber uanset, om Overtagelsesdagen har fundet sted.

4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

- 4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Ejendommen:

Lokalplan 1025 – Møllebankerne – Boligområde – etape II & III

5. BYGGEMODNING

- 5.1 Ejendommen sælges og afleveres byggemodnet, og forsyningsledninger til el, vand, kloak, samt tomrør til fibernet er ført frem til tilslutningspunkt. Sælger har afholdt tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomheder.

Køber forestår og betaler alle ledningsarbejder og installationer indenfor Ejendommen og frem til tilslutningspunkt. Køber betales evt. kundeoprettelsesomkostninger hos leverandører. For så vidt angår fjernvarmen, betaler Køber, udover ledningsarbejder indenfor Ejendommen og frem til tilslutningspunkt, et tilslutningsbidrag i henhold til Borup Varmeværks takstblad.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den xx.
- 6.2 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 Sælger bekendt ikke er forurennet,
- at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder, 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,
- at der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

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, udover hvad der måtte være nævnt i nærværende Købsaftale og udbudsnotat.
- 8.3 Køber er bekendt med, at der er tinglyst medlemspligt til grundejerforening.

9. BYGGEPLIGT OG FORBUD MOD VIDERESALG

- 9.1 Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af boligbebyggelse på Ejendommen inden 24 måneder og færdiggøre byggeri senest efter 18 måneder efter påbegyndelse. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for at byggeriet påbegyndt.
- 9.2 Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Køge Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af Købesummen med fradrag af 5%, dog ikke mindre end

40.000 kr. Køber afholder samtlige omkostninger til tilbageskødningen og modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre udgifter. Køber foranlediger og bekoster aflysning af eventuelle hæftelser.

9.3 Hvis byggeriet er påbegyndt indenfor fristen, men ikke færdiggjort til ibrugtagning, har Køge Kommune ret til at tilbagekøbe Ejendommen til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrukket 20%.

9.4 Ejendommen må ikke videresælges i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Køge Kommune efter samme regler som nævnt under reglerne i pkt. 9.2.

10. KØBESUM

10.1 Købesummen er aftalt til DKK xxx inkl. moms ("Købesummen").

10.2 Ved underskrift af Købsaftalen, dog senest 6 hverdage efter Sælgers accept af købstilbuddet, indbetaler Køber 25% af købesummen til Sælger.

10.3 Restkøbesummen indbetaler Køber senest på Overtagelsesdagen.

10.4 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.

10.5 Fra deponeringstidspunktet tilfalder renter af deponerede beløb Sælger.

10.6 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

11. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

11.1 Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.

12. REFUSION

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

13. ERLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

- 13.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Ejendommen har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn Købesummen.
- 13.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil Ejendommen er selvstændig vurderet, refunderer Køber en forholdsmæssig andel, beregnet i forhold til den overdragne ejendoms areal, af de årlige grundskatter, der måtte påhvile den samlede ejendom.
- 13.3 Såfremt den forholdsmæssige grundskyld er beregnet på baggrund af en foreløbig vurdering, forpligter Parterne sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering af grundskyld afregnes således, at hver part hæfter for betaling som vedrører Parternes ejerperiode.

14. BERIGTIGELSE, RÅDGIVNING, FRISTER OG OMKOSTNINGER

- 14.1 Køber skal anvende ansvarsforsikret advokat/rådgiver til at berigtige handlen samt ved eventuel tilbageskødning.
- 14.2 Købers advokat sørger for, at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til sælgers underskrift senest 14 dage før overtagelsesdagen samt sørger for tinglysning senest 2 dage efter sælgers og købers signering.
- 14.3 Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- 14.4 Køber betaler de med handlen forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift af skøde.
- 14.5 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.

15. FORTRYDELSERET

- 15.1 Køber bekræfter at have modtaget oplysninger om fortrydelsesret i henhold til bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Der underskrives særskilt dokument herom.

16. OPLYSNINGER OM AFTALEN

- 16.1 Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede udbudsmateriale, og Køber er forud for Købsaftalens indgåelse opfordret til at gennemgå materialet med egen rådgiver og indhente supplerende oplysninger.

17. BILAG

- 17.1 Udbudsmaterialet/bilag til handlen (jf. bilag 1) er stillet elektronisk til rådighed for Køber og anses for en integreret del af købsaftalen.

18. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

Borgmester Ken Kristensen

(Køber)

Projektchef Johan Leo

(Køber)

19. BILAG 1 – OVERSIGT OVER UDBUDSMATERIALE

- Udbudsnotat (28.01.2025)
- Oplysning om fortrydelsesret (07.05.2025)
- Salgsplan af (24.03.2025)
- Deklaration – ”Medlemspligt til grundejerforening” – tinglyst 11.04.2022
- Deklaration – ”Byggepligt og videresalg” – tinglyst 07.02.2025
- Deklaration – ”Tillægskøbesum” – tinglyst 26.03.2025
- Tinglysningsafgift ved dobbelthus – Afgørelse fra skattestyrelsen (07.04.2025)
- Lokalplan 1025, Møllebankerne – Boligområde
- Måleblad (03.03.2025)
- Orienterende geoteknisk rapport (06.05.2022)
- Indledende forureningsundersøgelser (05.05.2022)
- Frigivelseserklæring arkæologi (24.04.2023)
- Ledningsplan UDKAST af 06.08.2024)
- En del af fjernvarmen – Borup Varmeværk
- Oversigt over trækrør
- Skybrudsanalyse 28.06.2024
- Ansøgning om tilslutningstilladelse til offentlig kloak (11.12.2024)
- Normaltværprofiler boligveje (06.08.2024)
- Borup omfartsvej etape 4 og 5 (16.01.2025)
- Opbygning af omfartsvej og støjvold (16.01.2025)