



KØGE KOMMUNE

Betinget købsaftale

Mellem

Køge Kommune
CVR-nr. 29189374
Torvet 1, 4600 Køge
Mail: Grundsalg@koege.dk
("Sælger")

og

xxx
xxx
xxx
("Køber")

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

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende overdragelse af en del af nedlagt vejareal litra 7000r, beliggende ud for Ringstedvej 205, 4600 Køge ("Grundarealet") jf. måleblad.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	GRUNDAREALET	3
2.	ERKLÆRING OM GRUNDAREALETS VÆRDI	4
3.	ANSVARFRASKRIVELSE	4
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
5.	OVERTAGELSESDAGEN	4
6.	SERVITUTTER	5
7.	REFUSION	5
8.	KØBESUM	5
9.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	6
10.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	6
11.	BETINGELSER	7
12.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	7
13.	LOVVALG OG VÆRNETING	8
14.	UNDERSKRIFTER	8

BILAGSOVERSIGT

- Bilag 1: Måleblad af 26.09.2024
Bilag 2: Afgørelse om nedlæggelse af vejareal af 19.08.2024
Bilag 3: Kortlægningsbrev af 14.12.2000

1. GRUNDAREALET

- 1.1 Grundarealet er beliggende ved Ringstedvej 205, 4600 Køge. Grundarealet udgør 62 m², jf. måleblad, Bilag 1, og er en del af et asfalteret vejareal der benyttes som p-plads. Vejarealet er blevet nedlagt som offentligt vejareal den 19.08.2024, jf. Bilag 2.
- 1.2 Grundarealet erhverves med henblik på opsættelse af støjhegn. Køber sørger selv for indhentelse af nødvendige myndighedsgodkendelser.
- 1.3 Køber er bekendt med, at Grundarealet er kortlagt som forurenat på vidensniveau 2 på baggrund af olie og tjærerester og særlige forhold dermed gør sig gældende, jf. pkt. 6.3. Kortlægningsbrev af 14.12.2000 vedlægges købsaftalen jf. Bilag 3.
- 1.4 Grundarealet sælges, som det er og forefindes, som besat af Køber, med de på grunden værende ledninger og installationer samt alt Grundarealets øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 1.5 Køber er bekendt med, at der er foretaget TV-inspektion som bekræfter Købers egne oplysninger om defekte kloakforhold i forbindelse med afvanding af pladsen. Køber har haft fri adgang til at foretage yderligere ønskede undersøgelser, og har i den forbindelse indhentet tilbud på udskiftning af nedløbsbrønd fra autoriseret kloakmester. Forholdet overtages af Køber uden ansvar for Sælger, og Køber afholder alle nødvendige udgifter i forbindelse med kloakforhold, som således overtages i den stand som de forefindes.
- 1.6 Køber er forpligtet til at opretholde nuværende afvandningsforhold for den resterende del af vejmatiklen/p-pladsarealet, og må ikke ændre herpå, herunder ændring af hældning på Grundarealet, uden forudgående dialog og godkendelse af ændringer fra Køge Kommunes Anlægsafdeling.
- 1.7 Køber er bekendt med, at der i forbindelse med matrikulær ændring kan opstå krav om afholdelse af tilslutningsafgifter. Køber undersøger selv nærmere med KLAR Forsyning og afholder alle eventuelle udgifter i denne forbindelse.

2. ERKLÆRING OM GRUNDAREALET'S VÆRDI

- 2.1 Grundarealet er et vejareal og er ikke selvstændigt vurderet. Grundarealet har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet men fremstår som asfalteret parkeringsplads. Værdien af Grundarealet på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn købsprisen.

3. ANSVARSFRASKRIVELSE

- 3.1 Grundarealet 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 Grundarealet, og Sælger har opfordret Køber til at foretage miljøtekniske og jordbundstekniske undersøgelser samt andre undersøgelser af Grundarealet. Under hensyntagen hertil fraskriver Køber sig muligheden for at rejse krav mod Sælger vedrørende jordbunds- og forureningsforhold. 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.

4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

- 4.1 Følgende planmæssige grundlag er gældende for Grundarealet:

Lokalplan 6-02 Rammelokalplan for Lellinge

Lokalplan 6-02.1 Køge Ringstedvejen gennem Lellinge

5. OVERTAGELSESDAGEN

- 5.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. første i måneden efter, at betingelserne i pkt. 18 er opfyldt eller frafaldet, dog senest den 1. februar 2027. Grundarealet henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

6. SERVITUTTER

- 6.1 Grundarealet overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed det har tilhørt Sælger og tidligere.
- 6.2 Køber forpligter sig til at respektere evt. nuværende forsyningsledninger, herunder el-skabe og øvrige installationer, samt forpligter sig om nødvendigt til at medvirke til tinglysning af ledningsdeklarationer. Ledninger kan evt. fravige gæsteprincippet såfremt ledningsejer måtte ønske dette (mod erstatning).
- 6.3 Køber forpligter sig til, som følge af den registrerede jordforurening jf. pkt. 1.3, at udarbejde samt tinglyse servitut på arealet, angående at ændret anvendelse samt gravearbejder på arealet kræver særlig tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven. Servituttens ordlyd fremsendes til sælgers godkendelse senest samtidigt med skøde.

7. REFUSION

- 7.1 Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

8. KØBESUM

- 8.1 Købesummen er aftalt til xxx kr. ekskl. moms pr m2., svarende til anslået xxx kr. eksklusive moms ("Købesummen").
- 8.2 Såfremt Grundarealets størrelse ændres ved berigtigelse af den matrikulære sag, reguleres købesummen med xxx kr. pr. m2.
- 8.3 Købesummen deponeres på Overtagelsesdagen i en af Sælger anvist bank til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.
- 8.4 Parterne er enige om, at Købesummen ikke indeholder moms.
- 8.5 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 inklusive 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 med sagen.

9. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

9.1 Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.

10. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

10.1 Handlen berigtiges af købers rådgiver som forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen.

10.2 Køber afholder følgende omkostninger:

- Alle udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, udstykning og den matrikulære berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af tinglysningsride inkl. LER-oplysninger
- Evt. udgifter i forbindelse med tinglysning af deklaration angående respekt af nuværende ledninger og installationer på Grundarealet.
- Vurderingshonorar til erhvervsmægler i forbindelse med vurdering af Grundarealet. Beløbet er indbetalt af køber ved opstart af sagen, og beløbet tilbagebetales ikke såfremt handlen ikke gennemføres som følge af pkt. 11 i nærværende købsaftale.
- Udgifter til udarbejdelse og tinglysning af nødvendige deklaration(er) herunder i forbindelse med forurening jf. pkt. 1.3 og 6.3, evt. vejudlæg jf. pkt. 11.4, samt øvrige udgifter i forbindelse med nødvendige ansøgninger og dispensationer i forbindelse med købers fremtidige anvendelse af Grundarealet.

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

11. BETINGELSER

11.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,

at der ikke modtages et højere købstilbud i forbindelse med gennemførelse af offentligt udbud af Grundarealet,

at sælger kan godkende indhold af deklaration, jf. afsnit 6 i Købsaftalen, samt at denne herefter tinglyses uden yderligere ophold og senest samtidig med tinglysning af skøde på Grundarealet.

11.2 Købsaftalen er fra Købers side betinget af,

at den matrikulære sag vedrørende arealoverførslen godkendes af relevante offentlige myndigheder og private, samt registreres endeligt i tingbogen,

at Køber opnår nødvendige myndighedsgodkendelser til at gennemføre det ønskede projekt.

11.3 Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafalder senest den 1. februar 2027, 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.

11.4 Køber søger selv om nødvendige dispensationer fra vejmyndigheden i forbindelse med opførsel af støjhegn, herunder vejbyggelinje, oversigtsdeklaration, evt. godkendelse af vejudlæg over arealet samt tilladelse til at grave jf. pkt. 6.3 i forbindelse med etablering.

12. OPLYSNINGER OM AFTALEN

12.1 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.

13. LOVVALG OG VÆRNETING

- 13.1 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.

14. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

Marie Stærke
Borgmester

xxx

Johan Leo
Projektchef