



KØGE KOMMUNE

2024-014280

Betinget købsaftale

Mellem

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

og

navn
CVR-nr.
adresse
Postnr. og by
("Køber")

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

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("Købsaftalen") om overdragelse af ejendommene

- Ringstedvej 651, 4100 Ringsted, matr.nr. 1g Gummersmarke By, Bjæverskov,
- Lundegårdsvej 26, Gummersmarke, 4100 Ringsted, matr.nr. 1d Gummersmarke By, Bjæverskov,

(samlet benævnt "Ejendommen").

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARSFRAKRIVELSE	3
3.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
4.	OVERTAGELSESDAGEN	4
5.	SÆLGER OPLYSER	4
6.	SERVITUTTER	5
7.	REFUSION	6
8.	KØBESUM	6
9.	SKATTER OG AFGIFTER – EFTERREGULERING	7
10.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	7
11.	INDIVIDUELLE VILKÅR	7
12.	LEJEFORHOLD M.V.	7
13.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING	7
14.	BERIGTIGELSE, FRISTER OG OMKOSTNINGER	8
15.	BETINGELSER	8
16.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	9
17.	LOVVALG OG VÆRNETING	9
18.	BILAG	9
19.	UNDERSKRIFTER	9

1. EJENDOMMEN

1.1 Ejendommens grundareal udgør:

Ringstedvej 651: areal ifølge tingbogen 1.181 m², heraf vej 0 m². Ejendommens værdi er pr. 01.01.2020 fastsat til kr. 1.250.000,00, heraf grundværdi kr. 772.000,00

Lundegårdsvej 26: areal ifølge tingbogen 2.095 m², heraf vej 0 m². Ejendommens værdi er pr. 01.01.2020 fastsat til kr. 2.141.000,00, heraf grundværdi kr. 1.319.000,00.

1.2 Ejendommen sælges med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, alle slags ledninger og installationer, jf. dog pkt. 2.4 og 2.5, samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.

1.3 Den på ejendommen Ringstedvej 651 installerede varmepumpe medfølger ikke.

1.4 De på Ejendommen værende hvidevarer medfølger ikke.

1.5 Medfølgende installationer overdrages til Køber i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen og overdrages til Køber fri for hæftelser af enhver art.

1.6 Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.

1.7 Ejendommen er beliggende i landzone.

1.8 Ejendommen vandforsynes fra Gummersmarke-Kulerup Vandværk.

2. ANSVARSFRASKRIVELSE

2.1 Ejendommen erhverves af køber som den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift.

2.2 Ejendommen sælges uden nogen form for ansvar for Sælger, bortset fra vanhjemmel.

2.3 Eventuelle afvigelser i oplysningerne i BBR-meddelelsen for Ejendommen er Sælger uvedkommende.

- 2.4 Køber har inden indgåelse af Købsaftalen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til at foretage byggetekniske, miljøtekniske og jordbundstekniske undersøgelser samt andre undersøgelser af Ejendommen. Under hensyntagen hertil fraskriver Køber sig muligheden for at rejse krav mod Sælger vedrørende bygningernes stand, jordbundsforhold, herunder bæreevne og byggeegnethed, forureningsforhold 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:

- Køge Kommuneplan 2021 – 2023 - Erhvervsområde (rammeområde 7E07).

- 3.2 Eventuelle begrænsninger for Købers anvendelse af Ejendommen som følge af planforhold med videre er Sælger uvedkommende.

4. OVERTAGELSESDAGEN

- 4.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden efter, at betingelserne i punkt 15 er opfyldt eller frafaldet ("Overtagelsesdagen"). Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.
- 4.2 Ejendommens bygninger er af Sælger indtil Overtagelsesdagen fuld- og nyværdiforsikret hos Gjensidige Forsikring, policenummer 4102560. Forsikringen kan ikke overtages af køber.

5. SÆLGER OPLYSER

- at Ejendommen er fritaget for grundskyld. Ejendommen vil blive sat skat i forbindelse med Købers overtagelse af ejendommen,
- at der ikke fra private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- at Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan for området BJ 578.1,
- at Ejendommen er beliggende indenfor et opland, hvor der er krav til forbedret spildevandsrensning til rensklasse SO. Der er, jf. Køge Kommunes spildevandsplan, planlagt en kloakering af Ejendommen. Omkostninger forbundet hermed er Sælger uvedkommende,

- at Ejendommen Ringstedvej 651 har et minirensesanlæg, der renser spildevand til rensklasse SO. Ved brug af ejendommen til beboelse, vil Køber skulle indgå en lovpligtig serviceaftale for minirensesanlæg, jf. Bek. nr. 532 af 27/05/2024 om spildevandstilladelser m.v. efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.
- at Ejendommen Lundegårdsvej 26 har mekanisk rensning af spildevand i en bundfældningstank. Ejendommen opfylder derfor ikke de gældende krav i henhold til Køge Kommunes spildevandsplan. Der foreligger en midlertidig dispensation til ejendommen Lundegårdsvej 26 for tilslutning til offentlig kloak. Eventuelle fremtidige krav, herunder krav om separatkloakering er Sælger uvedkommende,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenet,
- at Køge Kommune påtænker at udføre vandløbsrestaureringer på strækningen af Sølvbækken på Ringstedvej 651. Vandområdeplanerne er en statslig udpeget opgave, og alle berørte lodsejere vil blive hørt i de kommende myndighedsgodkendelser til projektet. På nuværende tidspunkt er man alene i gang med indledende undersøgelser. Projektet varetages af kommunens myndighedsafdeling for miljø. Sælger har overfor kommunens myndighedsafdeling for miljø accepteret kommende arbejder på Ringstedvej 651. Køber skal tåle disse kommende arbejder,
- at der ikke udover ovennævnte ikke påhviler Ejendommen andre utinglyste rettigheder eller forpligtelser, og
- at al forfalden gæld inden eller på Overtagelsesdagen 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, jf. dog ovenfor for så vidt angår kloakering af Ejendommen.

6. SERVITUTTER

- 6.1 Køber bekræfter ved sin underskrift på denne købsaftale at være blev oplyst om de på Ejendommen tinglyste servitutter, jf. tingbogsattest for Ejendommen. Køber er forinden underskrift på denne købsaftale opfordret til at gøre sig bekendt med servitutternes indhold.
- 6.2 Sælger må ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter Parternes underskrift af Købsaftalen, bortset fra som forudsat i købsaftalen.

7. REFUSION

- 7.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.
- 7.2 Parterne aflæser forbrugsmålere pr. dispositions-/overtagelsesdagen. Sælger meddeler ejerskifte til forsyningsværkerne.
- 7.3 I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i denne handel godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag, med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk.1, for forsinkelsesperioden.
- 7.4 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af Køber senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.

8. KØBESUM

- 8.1 Købesummen er aftalt til DKK [indsæt købesum] ("Købesummen").
- 8.2 Parterne er enige om, at Købesummen ikke skal tillægges moms.
- 8.3 Senest 5 hverdage før Overtagelsesdagen skal Køber deponere Købesummen på en deponeringskonto i Sælgers bank til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.
- 8.4 Fra deponeringstidspunktet tilfalder renter af deponerede beløb Sælger.
- 8.5 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Køber måtte få mod Sælger i henhold til Købsaftalen.
- 8.6 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.
- Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

9. SKATTER OG AFGIFTER – EFTERREGULERING

- 9.1 Såfremt der på underskriftsdagen ikke foreligger en endelig ejendomsvurdering for 2020 eller senere for Ejendommen er Parterne enige om, at Sælger skal indestå Køber for betaling af ethvert efterbetalingskrav vedrørende grundskyld, som vedrører Sælgers ejerperiode, og at enhver tilbagebetaling fra Skattemyndighederne vedrørende grundskyld, som vedrører Sælgers ejerperiode, skal tilbagebetales til Sælger.

10. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

- 10.1 Køber overtager ingen gældsposter udenfor Købesummen.
- 10.2 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Ejendommens forsyningsselskaber.

11. INDIVIDUELLE VILKÅR

- 11.1 Da Ejendommen sælges med henblik på nedrivning, er Ejendommen undtaget krav om energimærkning.
- 11.2 Omkostninger til nedrivning af de på Ejendommen værende bygninger er Sælger uvedkommende.

12. LEJEFORHOLD M.V.

- 12.1 Sælger garanterer, at Ejendommen er fri for lejere på Overtagelsesdagen.
- 12.2 Sælger garanterer, at ethvert mellemværende med lejere m.v. af Ejendommen er afregnet inden Overtagelsesdagen. Sælger friholder Køber for krav fra eventuelle nuværende eller tidligere lejere

13. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING

- 13.1 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 *

14. BERIGTIGELSE, FRISTER OG OMKOSTNINGER

- 14.1 Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til Parternes signering senest 5 hverdage inden overtagelsesdagen.
- 14.2 Udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af Købers advokat.
- 14.3 Tinglysningsafgift af skøde betales af Køber.
- 14.4 Hver Part betaler salær til egne rådgivere.
- 14.5 Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

15. BETINGELSER

15.1 Købsaftalen er fra Købers side betinget af,

at Køge Kommune vedtager endelig og upåanket lokalplan for Ejendommen, der muliggør, at Ejendommen kan anvendes til erhverv, herunder til transport- og logistik

at boligejendommene på Ejendommen kan nedlægges.

15.2 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,

at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat,

at Købers anvendelse af Ejendommen ikke må ændres fra transport- og logistik. Hvis køber ændrer anvendelsen af Ejendommen fra transport- og logistik, kan Sælger træde tilbage fra nærværende aftale. Alle omkostninger forbundet med tilbageskødning afholdes af køber.

at Købesummen indbetales i overensstemmelse med punkt 8.

Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafalder 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

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.

18. BILAG

- Tingbogsattester (27.05.2025)
- Ejendomsdatarapporter (27.05.2025)
- Jordforureningsattester (27.05.2025)
- BBR-meddelelser (27.05.2025)

19. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger:
Køge Kommune

Dato:
Som Køber:

Marie Stærke, Borgmester

Johan Leo, Projektchef