



KØGE KOMMUNE

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 delområde 2 af matr. 10a Herfølge By, Herfølge, 10.045 m² jf. måleblad udarbejdet af LE34 af **xxx** 2023.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	EJENDOMMEN	3
2.	ANSVARFRASKRIVELSE	3
3.	OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.	3
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	4
5.	BYGGEMODNING	5
6.	OVERTAGELSESDAGEN	5
7.	SÆLGER OPLYSER	5
8.	SERVITUTTER	5
9.	REFUSION	6
10.	KØBESUM	6
11.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN	7
12.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	7
13.	LEJEFORHOLD	7
14.	ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	8
15.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING	8
16.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	8
17.	BETINGELSER	8
18.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	8
19.	LOVVALG OG VÆRNETING	9
20.	UNDERSKRIFTER	9

1. EJENDOMMEN

- 1.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som besat af Køber. Ejendommen erhverves med henblik på boligudvikling indenfor lokalplanens rammer.
- 1.2 Ejendommen erhverves som storparcel og råjord uden bygninger eller vejadgang. Køber accepterer at etablere en midlertidig vejadgang til adgang i byggefasen, og at denne senere afløses af en endelig stamvej. Køber etablerer og bekoster eksempelvis selv samtlige forsyninger, interne veje, p-pladser, stier, fortov og anlæg.
- 1.3 Parcellens areal er på ca. 10.045 m², delnr. 2 af matr. 10a, Herfølge By Herfølge

2. ANSVARFRASKRIVELSE

- 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 byggetekniske, miljøtekniske og 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 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. OMKOSTNINGER VEDRØRENDE GEOTEKNISKE FORHOLD M.V.

- 3.1 Køber er i en periode på 30 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. 3.2, 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 fragå omkostninger til håndtering og bortkørsel af de jordmængder, der under alle omstændigheder skulle have været bortfjernet fra byggegruben.

- 3.2 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 kr. pr. etagemeter 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. Der vedlægges udtalelse efter afsluttet arkæologisk undersøgelse af delareal 2 og 3 af matr. 10 a, Herfølge.
- 3.3 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.
- 3.4 Bortset fra Købers ret til at træde tilbage fra Aftalen i henhold til pkt. 3.2, 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. 3.2, 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.
- 3.5 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:
- 4.2 Lokalplan 1061, Herfølge Kohave – boligområde. Vedtaget 2021.

5. BYGGEMODNING

- 5.1 Ejendommen sælges som råjord, og Sælger forestår ingen form for byggemodning af Ejendommen (jf. pkt. 1.2). Sælger sørger for vejforsyning frem til storparcellen, som det er indtegnet på det som bilag 5.1 vedhæftede kortbilag.
- 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 afholder således samtlige omkostninger til byggemodning indenfor og udenfor Ejendommen, som beskrevet ovenfor.
- 5.3 Tidsplan for disse anlægs etablering fastlægges løbende af Køber, idet Køber skal koordinere tidsplanen med Sælger og Sælgers entreprenør om byggemodningsopgaver.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden efter, at betingelserne i punkt 17 er opfyldt eller frafaldet, dog senest [dato og år] ("Overtagelsesdagen"). 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, 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.

8. SERVITUTTER

8.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

8.2 På tidspunktet for Parternes underskrift af Købsaftalen er der tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

der henvises til servituterklæring, der vedlægges denne aftale. Der henvises til tingbogen.

8.3 Sælger må ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter Parternes underskrift af Købsaftalen.

9. REFUSION

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

9.2 Fra overtagelsesdagen og indtil ejendommen er selvstændig vurderet, refunderer køber en forholdsmæssig andel – beregnet i forhold til den overdragne ejendoms areal i forhold til den samlede ejendoms areal – af de årlige grundskatter, der påhviler den samlede ejendom.

10. KØBESUM

10.1 Købesummen er aftalt til DKK [indsæt købesum] ("Købesummen") ekskl. moms, svarende til DKK [indsæt beløb] pr. etagemeter. Eller DKK [indsæt købesum] inkl. moms.

10.2 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. Mod at indestå for købesummens berigtigelse kan Sælger forlange frigivelse af depotet ved kontant indbetaling.

10.3 Parterne er enige om, at Købesummen skal tillægges moms.

10.4 Køber stiller senest 10 dage efter underskrift af Købsaftalen anfordringsgaranti svarende til 25 % af Købesummen, jf. punkt 10.1. Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt berettiget til på en deponeringskonto i et af Sælger godkendt pengeinstitut og på sædvanlige

deponeringsvilkår at deponere et beløb svarende til 25 % af Købesummen eller stille anden sikkerhed, forudsat, at den anden sikkerhed kan godkendes af Sælger.

10.5 Fra deponeringstidspunktet tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen. I tilfælde af negative renter reguleres deponeringsbeløbet ikke løbende.

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 forsyningselskaber.

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. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

14.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Ejendommens har ingen bygninger på anmeldelsestidspunktet. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter bedste skøn kr. [indsæt beløb/ handelsværdien].

15. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUS OG CAMPERING

15.1 Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 920 af 22.12.1989 om sommerhuse og camping med efterfølgende ændringer erklærer Køber, at Ejendommen købes i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af boligbebyggelse.

16. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

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

16.2 Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr), samt udarbejdelse af refusionsopgørelse.

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

16.4 Der har medvirket ejendomsmægler.

17. BETINGELSER

17.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,

17.1.1 at Købesummen deponeres i overensstemmelse med punkt 10

18. OPLYSNINGER OM AFTALEN

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

18.2 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.

19. LOVVALG OG VÆRNETING

19.1 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.

20. UNDERSKRIFTER

Dato:
Som Sælger

Dato:
Som Køber:

Borgmester Marie Stærke

[tegningsberettiget jf. cvr]

Projektchef Johan Leo