



## KØBSAFTALE

Underskrevne

Faxe Kommune  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
CVR 29188475

(i det følgende benævnt sælger)

sælger herved til med underskrevne

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
CVR \_\_\_\_\_

Kommunens ejendom matr.nr. 2h Rønnede by, V. Egede, beliggende for enden af Symbiosen, Rønnede, hvis areal udgør ca. 56.968 m<sup>2</sup>, når der er udstykket areal til etablering af stamvej mellem Symbiosen 13 og Ejendommen.

Matriklen fremgår af vedhæftede oversigtskort.

Ejendommen har været i offentlig udbud i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

For handlen gælder følgende nærmere aftalte vilkår:

### § 1

#### Ejendommen

Ejendommen, der er ubebygget, sælges, således som den er og forefindes på overtagelsesdagen, og som beset af køber med de på grunden værende ledninger og installationer, hegn, beplantninger og alt ejendommen øvrige rette tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

For Ejendommen gælder lokalplan "1000-51 EcoPark Rønnede – etape 1", der er udleveret til Køber.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, og hvorom der henvises til Ejendommens blad i tingbogen samt akterne.

Ejendommen overdrages i øvrigt til Køber uden ansvar for Sælger for så vidt angår mangler af enhver art, og Køber er forinden afgivelse af sit købstilbud på Ejendommen opfordret til at søge økonomisk og juridisk rådgivning samt til at drøfte de udleverede oplysninger og attester om Ejendommen med sin sagkyndige rådgiver. Køber erklærer, at den tilbudte købesum er afstemt under hensyntagen til Sælgers ansvarsfraskrivelse.

Køber skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Af Ejendommen skal der afsættes ca. 4.700 m<sup>2</sup> til etablering af regnvandsbassin. Denne del medtages ikke i beregning af den vejledende købesum.

Der henvises i øvrigt til Ejendommens blad i tingbogen.

## § 2

### Overtagelse

Ejendommen overtages af Køber den \_\_\_\_\_ og henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Indtægter og udgifter er indtil overtagelsesdagen for Sælgers regning og efter overtagelsesdagen for Købers regning.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Den nye grundværdi for grunden er endnu ikke blevet oplyst af Vurderingsstyrelsen. Grundværdi oplyst i udbudsmaterialet er derfor vurdering fra 2022.

## § 3

### Købesum

Ejendommen er sat til salg til en vejledende pris på 200 kr. pr. m<sup>2</sup> for 52.268 m<sup>2</sup> (56.968 – 4.700) eller i alt 10.453.600 kr. ekskl. moms.

Da der er tale om en byggegrund, er købet omfattet af momsplicht.

Køber tilbyder en kontant købesum stor kr.: \_\_\_\_\_, ekskl. moms.  
skriver kroner \_\_\_\_\_,  
der berigtiges på følgende måde:

Af den kontante købesum deponeres umiddelbart kr. 100.000 i Sælgers pengeinstitut og senest 10 dage efter modtagelsen af Sælgers skriftlige accept, dog ikke senere end overtagelsesdagen.

Resterende købesum skal deponeres senest 1 uge før overtagelsesdagen. Deponerede beløb forrentes ikke overfor Køber.

Køber skal inden 30 dage fra overtagelsesdagen tage skøde på det købte og er berettiget hertil, så snart den kontante købesum er berigtiget.

Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er Sælger uvedkommende.

Indbetalinger skal ske til Sælgers pengeinstitut, Nordea: Reg.nr. 2186, Konto 4376 834 927 (indbetaling mærkes med 'Symbiosen' og Købers navn).

Købesummen reguleres ikke i anledning af, at Ejendommens skønnede areal på 56.968 m<sup>2</sup> måtte afvige herfra ved endelig opmåling.

## § 4

### Udgifter ud over købsprisen

Sælger betaler udgifter til landinspektør, der skal udstykke stamvejen mellem Symbiosen 13 og Ejendommen.

Køber forestår og bekoster selv al byggemodning af Ejendommen. Det påhviler Køber inden igangsætning af byggemodning at indhente sædvanlig byggemodningstilladelse fra Faxe Kommune.

Køber skal ud over købsprisen selv afholde udgifter til bl.a.:

- Kloakanlæg, herunder tilslutningsbidrag (Faxe Forsyning)
- Vandforsyning, herunder tilslutningsbidrag til vand (Rønnede vandværk)
- Udstykningsomkostninger ift. yderligere udstykninger på grunden
- Elforsyning, herunder tilslutningsafgift (Cerius)
- Etablering, tilslutning og evt. afgifter/tilslutningsbidrag m.v. til varmforsyning
- Omkostninger til telefon/internet/fiber
- Eventuelle jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser og udgravninger
- Interne veje. Udgifter til projektering og etablering af krævet overkørsel og vejadgange.
- Ledningsudgifter for kloak, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed.

## § 5

### Miljø- og geotekniske forhold

Sælger er ud over den geotekniske undersøgelse ikke bekendt med og påtager sig intet ansvar for ejendommens jordbunds- og jordforureningsforhold. Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage en undersøgelse af jordbundens beskaffenhed og en miljøscreening.

Viser en sådan undersøgelse, at Ejendommen ikke kan bebygges uden afholdelse af 50 % ekstra udgifter til fundering, eller det ved miljørapport dokumenteres, at der er konstateret forurening, som overstiger niveauet for lettere forurening, jf. bekendtgørelse om definition af lettere forurenede jord, skal Køber være berettiget til at træde tilbage fra handlen indenfor 40 dage fra overtagelsesdatoen. I så fald skal Køber fremsende en skriftlig meddelelse herom til Sælger vedlagt en rapport som dokumentation. Det skal fremgå af rapporten, hvad udgift til ekstra fundering eller oprensning af den del af forureningen, som overstiger niveauet for lettere forurening, forventes at udgøre. Sælger er berettiget til at fastholde handlen, hvis Sælger senest 10 dage efter modtagelsen af rapporten accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering/pilotering eller oprensning af forureningen. Sælgers andel af udgifterne kan ikke overstige det beløb, som fremgår af den modtagne rapport. Beløb herudover betales af Køber.

Ejendommen skal ved tilbagetræden afleveres i retableret stand og uden fundamentrester, jordvolde eller lignende.

Køber er ikke berettiget til nogen erstatning fra sælger som følge af handlens ophævelse. Hvis handlen hæves som følge af forhold, der er påvist ved jordbunds- eller miljøundersøgelsen, tilfalder rapporten for denne undersøgelse Sælger.

## § 6

### Byggepligt og videresalg

Køber er forpligtet til senest 2 år fra overtagelsesdagen at påbegynde opførelse af erhvervsbyggeri, som herefter skal gennemføres kontinuerligt.

Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Sælger kræve Ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 1%, dog min. kl. 100.000,-. Køber modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre forgæves udgifter. Køber forestår og afholder alle omkostninger ved tilbageskødning.

Køber er i så fald pligtig uden varsel at fraflytte eller tilbagegive ejendommen i oprindelig stand.

Såfremt Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe Ejendommen, skal Køber gives mulighed for enten at videresælge ubebygget eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Videresalg, herunder tvangssalg af Ejendommen i ubebygget stand, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet, og Sælger har i så fald ret til at få Ejendommen tilbageskødet efter samme regler som nævnt ovenfor.

Køber er forpligtet til at udrede skatter og afgifter på Ejendommen fra overtagelsesdagen, og indtil Sælgers endelige overtagelse har fundet sted.

Sælgers tilbagekøbsret bortfalder, når byggeriet er færdiggjort.

Deklaration herom er tinglyst på Ejendommen. Køber erklærer at have gjort sig bekendt med deklARATIONERNES indhold.

## § 7

### Skøde

Køber skal sørge for at få udarbejdet skøde på Ejendommen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart den fulde købesum er Sælger i hænde.

Alle de med berigtigelsen af handlen forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift m.v. betales af Køber.

Hvis Køber ikke tager skøde på ejendommen inden for fristen, er Sælger berettiget til at udpege bestallingshavende advokat for Købers regning til at berigtige handlen.

## § 8

### Betingelser

Nærværende aftale er betinget af:

- Faxe Byråds godkendelse.
- Købesummens betaling, jf. § 3.
- *Evt. Købers medvirken til udarbejdelse af nyt plangrundlag.*

- *Evt. Købers udnyttelse af køberetten.*

Hvis én eller flere af betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet på tidspunktet for de for betingelserne anførte frister, kan én part, der ikke har frafaldet den påberåbte betingelse, uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden part, at Købsaftalen bortfalder, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning.

## § 9

### Generelt

Køber erklærer at være bekendt med de generelle salgsvilkår og oplysninger for det udbudte erhvervsareal.

Nedennævnte dokumenter udgør en del af denne aftale:

- Udbudsbeskrivelse og salgsvilkår på Faxe Kommunes hjemmeside
- Tilbudsblanket
- Købers købstilbud med bilag
- *Evt. køberetsaftale*
- Oversigtskort over ejendommen
- Lokalplan 1000-51 EcoPark Rønnede – etape 1
- Tingbogsattest
- Ejendomsdatarapport
- Jordforureningsattest
- Orienterende geoteknisk undersøgelse
- Kort over eksisterende vejforsyning

Som Køber:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Underskrift skal ske i overensstemmelse med Købers tegningsregel)

Som Sælger:

Faxe Kommune, den \_\_\_\_\_

Ole Vive  
Borgmester

/

Konst. Kommunaldirektør

Oversigtskort, matr. 2h, Rønnede by, V. Egede ved Symbiosen, Rønnede

