

# K Ø B S A F T A L E

## Undertegnede

**Navn:**

**Adresse:**

**CVR nr.:**

**Tlf. nr.:**

## Center for Kommunale

### Ejendomme

Caspar Brands Plads 6  
4220 Korsør

Tlf.: 58 57 95 33

[ejendomme@slagelse.dk](mailto:ejendomme@slagelse.dk)

[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

Købstilbudsskabelon ændret  
29. januar 2018.

tilbyder herved at købe en ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> erhvervsgrund af matr.nr. 16o Skovsø, Slagelse Jorder af **Slagelse Kommune, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.**

Grunden er beliggende Nykobbelvej i Slagelse, jf. vedlagte oversigtskort, **bilag 1.**

Køber anmodes om på kortbilaget tydeligt at indtegne og fremhæve det areal, som køber ønsker at erhverve.

Tilbuddet afgives på følgende vilkår:

## § 1.

Grunden, som er ubebygget, overtages således, som det er og forefindes og som beset af køber med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Slagelse Kommune og tidligere ejere.

For så vidt angår de påhvilende servitutter mv. henvises til vedlagte tingbogsattest, **bilag 2.**

Der vil i forbindelse med grundens udstykning blive udfærdiget en servitutattest af landinspektør, hvoraf det fremgår, hvilke af servitutterne der vil komme til at påhvile den solgte grund, og køber er forpligtet til at respektere disse.

Køber er bekendt med, at lokalplan nr. 1018 er tinglyst på grunden. Lokalplanen vedrører blandt andet området anvendelse, udstykninger, bebyggelse, ubebyggede arealer og medlemspligt af grundejerforening **bilag 3.**

Køber er bekendt med, at der på grunden er tinglyst deklaration om blandt andet overdragelse, byggepligt, vedligeholdelse, drænledninger samt veje og stier, **bilag 4.**

## § 2.

Slagelse Kommune oplyser, at der i området er foretaget arkæologiske forundersøgelser, og at disse er afsluttet 28/1 2008, idet området ikke er pålagt nogen restriktioner, **bilag 6**.

## § 3.

Køber er bekendt med pligten til at være medlem af områdets grundejerforening - Grundejerforeningen – Serviceområdet Nykobbelvej, **bilag 7**.

Grundejerforeningen vil ikke få ejendomsret til noget grundareal, men grundejerforeningen vil skulle forestå vedligeholdelse og pasning af et samlet areal på ca. 8.848 m<sup>2</sup>, betegnet del. nr. 6 på vedlagte skitse til udstykning **bilag 8**.

Der tinglyses på ejendommen deklaration om pasning, vedligeholdelse og bebyggelsesprocent m.m. af dette fællesareal, jf. **bilag 9**.

Det præciseres herved, at ejeren af grunden sikres mulighed for ved ansøgning om byggetilladelse til opførelse af bebyggelse på grunden, og derved ved beregningen af bebyggelsesprocenten for grunden, at tillægge en forholdsmæssig andel af det areal, som ejeren har vedligeholdelsesforpligtelse på, og som er udlagt som fælles friareal.

Det areal, der lægges til grund for opgørelse af bebyggelsesprocenten for ejendommen, beregnes således som nærværende ejendoms tinglyste grundareal tillagt et areal opgjort som nærværende ejendoms forholdsmæssige andel af det ovenfor anførte fællesareal i forhold til det samlede areal inden for Grundejerforeningens område.

Som regneeksempel til forståelse heraf kan anføres følgende:

Det samlede areal der udbydes er i henhold til **bilag 8** 26.244 m<sup>2</sup>.

Fællesarealet udgør 8.848 m<sup>2</sup>.

Hvis det købte areal udgør 4.100 m<sup>2</sup> beregnes arealet, der kan danne grundlag for bebyggelsesprocenten herefter således :

$$4.100/26.244 \times 8.848 \times 100 \% = 1.382 + 4.100 = 5.482 \text{ m}^2$$

§ 2 i deklarationen, **bilag 9**, tilrettes i overensstemmelse med denne regnemodel, når grundarealet i henhold til nærværende købstilbud er fastlagt.

**Bilag 10** er en oversigtstegning, der angiver påfyldningsdybder og drænledning (drænledning er ved at blive flyttet – kontakt Plan og Erhverv).

**Bilag 11** er en spildevandstegning (tegning nr. 501 af 23-02-2010), der angiver minimums-projekteringskoter for nyt terræn og terrændæk for byggeri ved bebyggelse af grundene. Køber gøres udtrykkelig opmærksom på, at rådgivende ingeniørfirma Fjerring A/S, Slagelse eller SK Forsyning **skal** kontaktes **inden** udarbejdelse af projekt for nærmere oplysninger om tilslutningsmuligheder og koter. Køber er bekendt med, at der på sælgers foranledning på den

overdragne grund er tinglyst deklARATION indeholdende bestemmelser om tilslutningsmuligheder og koter for nyt byggeri – **bilag 5**.

#### **§ 4.**

Køber er særligt gjort opmærksom på, at der skal påbegyndes byggeri på grunden inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen. Hvis en eller begge disse frister ikke overholdes, er køber forpligtet til - hvis Slagelse Kommune kræver det - at tilbageskøde grunden til sælgeren for den samme købesum, som køberen overtog den af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en eventuel tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten.

Bestemmelsen indgår i deklARATIONEN, bilag 4.

#### **§ 5.**

Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse.

Slagelse Kommune har forkøbsret, og kan købe grunden tilbage til den salgssum, der er angivet i § 10, fratrukket omkostninger i forbindelse med tilbageskødning.

Såfremt særlige forhold taler for det, kan Slagelse Kommune dispensere fra nævnte bestemmelse.

Der vil ved videresalg af grunden ikke kunne forventes godkendt større salgssum end den købesum, som køberen overtog grunden for af Slagelse Kommune. Slagelse Kommune skal i øvrigt godkende samtlige salgsbetingelser ved salg af ubebyggede grunde.

Bestemmelsen indgår i deklARATIONEN, bilag 4.

#### **§ 6.**

Grunden overtages uden ansvar for så vidt angår grundens bæreevne i forbindelse med byggeri.

Køber er således afskåret fra på noget tidspunkt at rette krav mod sælger for udgifter, som i forbindelse med byggeri på grunden fremkommer på grund af eventuel ekstrarundering, pilotering eller lignende. Køber har alene mulighed for inden 1 måned efter overtagelsesdagen at ophæve handlen mod behørig dokumentation for dårlige jordbundsforhold, der betinger ekstra underinger.

Sælger oplyser, at der kan påregnes underingsproblemer i forbindelse med byggeri på grunden, og køber opfordres derfor til for egen regning at udføre evt. geotekniske undersøgelser på grunden.

#### **§ 7.**

Arealet/grunden er ikke områdeklassificeret som lettere forurenede jord.

Forespørgsel om jordforurening med besvarelse fra Region Sjælland vedlægges som **bilag 12**.

Hvis der mod forventning skulle konstateres forurening opstået før overtagelsesdagen, der er lettere forurenede eller som kan kortlægges på Vidensniveau 2, forpligter sælger sig til - efter en konkret vurdering og uden udgift for køberen - at oprense til Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for ren jord. En evt. oprensning foretages afhængig af formålet med de enkelte delarealer inden for den pågældende grund.

Såfremt udgiften til en evt. fjernelse af forureningen efter sælgers opfattelse er for stor, og køber ikke vælger selv at afholde udgiften, er køber forpligtet til i stedet at acceptere, at handelen ophæves, og at grunden tilbageskødes til sælger for sælgers regning på samme vilkår, som grunden blev erhvervet af køber.

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejde konstateres uforudset forurening, skal arbejdet standses, jf. jordforureningsloven, og forureningen skal anmeldes til kommunen. Bygge- og anlægsarbejde må ikke genoptages, før Slagelse Kommunes afdeling Miljø- og Natur har foretaget en konkret vurdering af den eventuelle forurening og har meddelt skriftlig tilladelse.

## **§ 8.**

Overtagelsesdagen er den \_\_\_\_\_, fra hvilken dato grunden henligger for købers regning og risiko i enhver henseende.

## **§ 9.**

Med overtagelsesdagen som skæringsdag skal der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres kontant. Der skal løbende ske refusion af ejendomsskatter, indtil den solgte grund efter vurdering pålignes egne ejendomsskatter.

## **§ 10.**

Ved afgivelse af købstilbud accepteres kun et eksakt bud, idet bud med forbehold eller særlige vilkår vil blive forkastet.

Købesummen inklusiv tilslutningsafgifter til kloak tilbydes med \_\_\_\_\_ kr. pr. m<sup>2</sup>, idet m<sup>2</sup>-prisen tillægges 25% moms, således at købesummen udgør i alt \_\_\_\_\_ kr. inklusiv moms

Købesummen udregnes foreløbigt på grundlag af det i indledningen anførte antal m<sup>2</sup>. Når endelig udstykning har fundet sted, skal købesummen reguleres i forhold til den endelige størrelse af den solgte grund, således at reguleringsbeløbet betales kontant ved påkrav.

Købesummen inkl. tilslutningsbidrag til kloak indbetales kontant - uden deponering - senest på overtagelsesdagen i kommunens pengeinstitut Jyske Bank på konto nr. 5066 4191769.

Grunden er ikke selvstændigt vurderet til ejendomsværdi. Parterne erklærer, at købesummen svarer til grundens værdi i fri handel.

Såfremt købesummen ikke betales senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen med Nationalbankens diskonto + 7% p.a. fra overtagelsesdagen at regne, indtil betalingen sker.

## **§ 11.**

Tilslutningsbidrag til kloak er indregnet i købesummen.

SK-Forsyning sørger efter anmodning fra køber om at fremføre stikledning til grunden, [www.sk-forsyning.dk](http://www.sk-forsyning.dk).

Vandforsyning skal til grunden ske fra SK Vand A/S. Vandstikledninger fremføres til skel af SK Vand A/S, når der er betalt tilslutningsbidrag. SK Vand A/S opkræver tilslutningsbidrag for vand i henhold til gældende takster, [www.sk-forsyning.dk](http://www.sk-forsyning.dk).

El fremføres til en af forsyningsselskabet SEAS-NVE nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af grunden. Køber betaler for fremføring af el-ledninger fra forsyningsgrænsen til og på grunden. Tilslutningsafgifter til el betales af køber i henhold til gældende takster direkte til forsyningsselskabet SEAS-NVE, [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk).

Grunden er beliggende i et område, der er planlagt tilsluttet naturgasforsyning. Alle udgifter i forbindelse med etablering af varmforsyning til/på grunden afholdes af køber.

Kommende udgifter til vand, vej, kloak, rensningsanlæg, varmforsyningsanlæg og ledninger af enhver art, betales af køber, og er i det hele sælger uvedkommende.

## **§ 12.**

Køber kan anlægge overkørsler efter anvisning fra Slagelse Kommune Teknik – og Miljø.

## **§ 13.**

Køber betaler samtlige omkostninger der er forbundet med handelen, herunder udstykningsomkostninger, tinglysningsafgifter og øvrige berigtigelsesomkostninger.

Køber antager selv landinspektør til berigtigelse af udstyknings sagen.

Køber er forpligtet til at lade sig repræsentere ved bestallingshavende advokat.

Købers advokat sørger for at udfærdige skøde.

Køber afholder udgifter til egen advokat, mens Slagelse Kommune betaler evt. udgifter til egen advokat.

Nærværende handel er betinget af udstykning af grunden og indbetalingen af købesummen.

Undertegnede parter bemyndiger købers advokat til at meddele endeligt skøde, når betingelserne herfor er til stede.

## **§ 14.**

Nærværende købstilbud har acceptfrist 4 uger regnet fra den dag, hvor Slagelse Kommune har modtaget købstilbuddet.

Til nærværende købstilbud hører følgende bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Tingbogsattest
- Bilag 3: Lokalplan nr. 1018
- Bilag 4: Deklaration om bl.a. overdragelse, byggepligt, vedligeholdelse, drænledninger samt veje og stier
- Bilag 5: Deklaration vedr. tilslutningsmuligheder og koter
- Bilag 6: Arkæologiske forundersøgelser
- Bilag 7: Vedtægter grundejerforening
- Bilag 8: Skitse til udstykning
- Bilag 9; Deklaration om pasning og vedligeholdelse m.m.
- Bilag 10: Oversigtstegning, der angiver påfyldningsdybder og drænledning
- Bilag 11: Spildevandstegning (tegning nr. 501 af 23-02-2010) med angivelse af tilslutningsmuligheder og koter for nyt byggeri.
- Bilag 12: Forespørgsel om jordforurening

Den        /

Som tilbudsgiver:

---

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

---

Borgmester

---

Kommunaldirektør