

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

www.slagelse.dk

Købsaftaleskabelon

04-12-2020

tilbyder herved at købe en del af matr. nr. 1aaø og/eller del af matr.nr. 1zy Tårnberg Hgd. Korsør Jorder på i alt ca. _____ m² af **Slagelse Kommune, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.**

Grunden er beliggende i Korsør Erhvervspark, jf. vedlagte oversigtskort, **bilag 1**. Ved salg af arealer inden for delområde 1 og 2 vil arealet først kunne afgrænses endeligt mod Energivej, når placering og etablering af stiforbindelse langs Energivej er afklaret. Afgrænsning af arealer inden for delområde 1 kræver endvidere en afklaring af placering af regnvandsbassin i den østlige del af arealet mod Tårnbergvej.

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 den er og forefindes og som besat af køber med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Slagelse Kommune og tidligere ejere.

For så vidt angår de på hovedejendommen påhvilende servitutter m.v. henvises til vedlagte tingbogsattest, **bilag 2**.

Der vil i forbindelse med grundens udstykning blive udfærdiget en servitutattest af landinspektøren, hvoraf det vil fremgå, hvilke af servitutterne, der vil komme til at påhvile den solgte erhvervsgrund.

Køber er bekendt med, at der på grunden er tinglyst deklaration om blandt andet forkøbsret og videresalg, byggepligt, veje og drænledninger, **bilag 3**.

Køber er bekendt med, at regnvandet i Korsør Erhvervspark bliver håndteret som vist på kortbilag, **bilag 4**.

Købere af areal beliggende inden for kortbilagets område A og B er bekendt med tinglyst deklaration om regnvandsafledning, som pålægger grundejerne, at forestå drift og vedligeholdelse af det fælles regnvandsanlæg, de vestlige regnvandsbassiner, reguleringsbrønd og drænledning, jf. **bilag 4a**

Købere af areal beliggende inden for kortbilag 4 område C og D er bekendt med, at der er ved at blive tinglyst deklaration vedr. regnvandsafledningen, som pålægger grundejerne, at forestå drift og vedligeholdelse af de fælles regnvandsanlæg samt det rørlagte vandløb, jf. **bilag 4b**.

Der vil blive etableret grøft/rende langs Energivej og Servicevej til afledning af regnvand til de fælles regnvandsbassiner for henholdsvis område A og B samt område C og D. Købere forpligter sig til at sikre, at regnvandet fortsat kan løbe frit efter etablering af overkørsler og lignende.

Køber er bekendt med, at Korsør Erhvervspark er omfattet af lokalplan 1205. Lokalplanen blev godkendt den 17. december 2018, og vedrører blandt andet områdets anvendelse, udstyknings, parkering, bebyggelse og ubebyggede arealer, **bilag 5**.

Købers opmærksomhed henledes særligt på, at det påhviler køber i samarbejde med de øvrige grundejere inden for "Grundejerforeningen Korsør Erhvervspark" at forestå al drift og vedligeholdelse af friarealer, herunder beplantning, fællesanlæg mv. Der er medlemspligt af "Grundejerforeningen Korsør Erhvervspark". Grundejerforeningen er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanens område, **bilag 6**.

Køber oplyser, at der kun på en del af arealet, som fremgår af bilag 7 og 8, er foretaget arkæologiske forundersøgelser. Museets forundersøgelsesrapporter af henholdsvis 20. oktober 2005 og 29. august 2017 samt udtalelser af henholdsvis 19. oktober 2005 og 5. september 2017 vedlægges nærværende købstilbud, **bilag 7 og 8**.

Inden for den resterende del af arealet, hvor der ikke er foretaget arkæologiske forundersøgelser, må køber påregne, at der kan findes yderligere arkæologiske fund, og køber bærer den fulde risiko herfor.

Det anbefales, at bygherre indhenter en udtalelse forud for jordarbejder på grunden, jf. museumslovens § 25. Herved kan standsninger af anlægsarbejder og unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser imødegås.

2.

Køber er gjort bekendt med, at der, jf. deklarationen bilag 3, skal påbegyndes byggeri på grunden inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen. Overtagelsesdagen er specificeret i § 6. Hvis en eller begge disse frister ikke overholdes, er køber forpligtet til - hvis Slagelse Kommune kræver det - at tilbage-skøde 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.

Såfremt den foran anførte byggepligt ikke overholdes, og såfremt Slagelse Kommune ikke senest 5 år efter overtagelsesdagen har krævet ejendommen tilbageskødet, skal denne bestemmelse om byggepligt i sin helhed bortfalde og være uden retsvirkning.

3.

Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse, jf. bilag 3.

Slagelse Kommune har forkøbsret så længe grunden er ubebygget og kan købe erhvervsgrunden tilbage til den salgssum, der er angivet i § 8, fratrukket omkostninger i forbindelse med tilbageskødning.

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

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

4.

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 ekstrafundering, pilotering eller lignende.

Køber har mulighed for at foretage jordbundsundersøgelser før overtagelsen, når sælger har givet skriftligt samtykke hertil. Grunden skal reetableres efter endte jordbundsundersøgelser, og alle udgifter til undersøgelserne og reetablering afholdes af køber.

Køber har alene mulighed for inden 1 måned efter overtagelsesdagen at ophæve handlen mod behørig dokumentation for dårlige jordbundsforhold, der betinger ekstra funderinger. Sælger oplyser, at der kan påregnes funderingsproblemer i forbindelse med byggeri på grunden, og køber opfordres derfor til for egen regning at udføre eventuelle geotekniske undersøgelser på grunden.

Køber er gjort bekendt med datarapporten af marts 2017 "Halsskov – detaljeret geofysisk kortlægning", **bilag 9**.

Køber kan anlægge overkørsel til vej efter nærmere anvisning fra Slagelse Kommune, Teknik og Miljø.

5.

Arealet/grunden er områdeklassificeret som lettere forurenede. Det betyder, at der ved bortkørsel af jord fra arealet/grunden skal ske anmeldelse af jorden til Slagelse Kommune, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Der vedlægges oplysninger fra Region Sjælland om jordforurening, **bilag 10 og 11**.

Hvis der mod forventning skulle konstateres forurening opstået før overtagelsesdagen, der 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 Miljøafdeling har foretaget en konkret vurdering af den eventuelle forurening og har meddelt skriftlig tilladelse.

6.

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

7.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag skal der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres kontant.

8.

Ved afgivelse af købstilbud accepteres kun et eksakt bud, idet bud med forbehold eller særlige vilkår vil blive forkastet. Købere kan dog stille som betingelse, at der opnås nødvendige myndighedsgodkendelser. Køber har op til 3 måneder fra underskrift af købsaftalen til at indhente de nødvendige godkendelser.

Købesummen tilbydes med _____ kr. pr. m², idet m²-prisen tillægges 25% moms, således at købesummen udgør i alt _____kr. inklusiv moms.

Købesummen udregnes foreløbigt på grundlag af det i indledningen anførte antal m². Når endelig udstykning har fundet sted, skal købesummen reguleres i forhold til den endelige størrelse af den solgte erhvervsgrund, således at reguleringsbeløbet betales kontant ved påkrav.

Købesummen indbetales kontant i kommunens pengeinstitut senest 1 måned efter sælgers accept af købstilbuddet.

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

Såfremt købesummen ikke betales senest 1 måned efter sælgers accept af købstilbuddet, forrentes købesummen med Nationalbankens diskonto + 7% p.a. fra sælgers accept at regne, indtil betaling sker.

9.

Tilslutningsbidrag til kloak er ikke indregnet i købesummen, men skal af køber betales direkte til SK Spildevand A/S. Efter anmodning fra køber sørger SK Spildevand A/S for at fremføre stikledning til erhvervsgrunden, hvorefter køber vil blive pålignet kloaktilslutningsbidrag i henhold til gældende bestemmelser og takster.

Vandforsyning til grunden skal ske fra SK Vand A/S. Vandstikledninger fremføres til skel af SK Vand A/S, når køber har betalt tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet. SK Vand A/S opkræver tilslutningsbidrag for vand i henhold til gældende takster.

El fremføres af Zeanet til en af forsyningsselskabet nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af grunden. Køber betaler for fremføring af el-ledninger fra forsyningsgrænsen til og på grunden. Zeanet opkræver investeringsbidrag hos køber i henhold til gældende takster.

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning. Alle udgifter i forbindelse med etablering af varmeforsyning til og på grunden afholdes af køber. SK Varme A/S opkræver tilslutningsbidrag til varme af køber i henhold til gældende takster.

Køber opfordres til at tage kontakt til de forskellige forsyningsselskaber tidligst muligt i forløbet for at sikre, at etableringen af diverse ledninger er på plads, når køber har behov for det.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand.

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

Køber opfordres til at indhente de for køber relevante oplysninger på [SK Forsyning](#).

10.

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

Køber antager selv landinspektør til berigtigelse af udstyknings sagen, ligesom køber 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 erhvervsgrunden, indbetaling af købesummen og evt. myndighedsgodkendelser, jf. punkt 8.

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

11.

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: Deklaration om bl.a. forkøbsret og videresalg samt byggepligt
- Bilag 4: Kortbilag der viser håndtering af regnvand inden for Korsør Erhvervspark
- Bilag 4a: Deklaration om drift og vedligeholdelse af regnvandsledning mv. inden for område A og B.
- Bilag 4b: Deklaration om drift og vedligeholdelse af regnvandsledning mv. inden for område C og D.
- Bilag 5: Lokalplan nr. 1205
- Bilag 6: Grundejerforeningsvedtægter
- Bilag 7: Sydvestsjælland Museums udtalelse af 19. oktober 2005 og arkæologisk forundersøgelsesrapport af 20. oktober 2005.
- Bilag 8: Museum Vestsjællands udtalelse af 29. august 2017 og arkæologisk forundersøgelsesrapport af 5. september 2017.
- Bilag 9: Datarapporten af marts 2017 - "Halsskov – detaljeret geofysisk kortlægning".
- Bilag 10: Region Sjællands oplysninger om jordforurening på matr.nr. 1aaø Tårnborghgd., Korsør Jorder.
- Bilag 11: Region Sjællands oplysninger om jordforurening på matr.nr. 1zy Tårnborghgd., Korsør Jorder.

Den /

Som tilbudsgiver:

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

Borgmester

Kommunaldirektør