

K Ø B S A F T A L E

Erhvervsarealer matr.nr. 3fv Vemmeløse by

Slagelse Kommune, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse, sælger en ca. _____ m² stor erhvervsgrund af matr.nr. 3fv Vemmeløse by, Gimlinge til:

Navn:

Adresse:

Cvr.nr.:

Tlf.nr.:

Grunden er beliggenhed Industrivej i Dalmose, jf. vedlagte oversigtskort, **bilag 1**.

Køber anmodes om på kortbilaget (bilag 1) tydeligt at indtegne og fremhæve det areal, som køber ønsker at erhverve.

1.

Erhvervsgrunden, som er ubebygget, overtages som det 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 servitutter mv. der er tinglyst på hovedejendommen, 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, og køber er forpligtet til at respektere disse.

Køber er bekendt med, at lokalplan 120 for erhvervsområde nordøst for Industrivej i Dalmose er tinglyst på matr.nr. 3fv. Lokalplanen vedrører blandt andet området anvendelse, udstykninger, bebyggelse, ubebyggede arealer, medlemspligt af grundejerforening og forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, **bilag 3**.

Køber er indforstået med, at der på sælgers foranledning på ejendommen tinglyses deklaration om bl.a. byggepligt, forkøbsret, videresalg, vedligeholdelse, drænledninger samt veje, **bilag 4**.

Køber er gjort opmærksom på tinglyst deklaration på vandforsyningsledning, **bilag 5**.

2.

Slagelse Kommune oplyser, at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser inden for arealet, og køber må derfor påregne, at sådanne ting kan findes inden for det overdragne areal, idet køber bærer den fulde risiko herfor.

Slagelse Kommune fraskriver sig ansvaret for en evt. forsinkelse af byggeri på arealet som følge af arkæologiske fund, og køber bærer den fulde risiko herfor.

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

3.

Køber er gjort bekendt med, 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 af 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 evt. 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.

Ovenstående bestemmelsen indgår i deklARATIONEN, bilag 4.

Byggeri defineres som værende en bygning eller teknisk installation som er tilsluttet forsyning såsom el, vand m.v. Byggepligten er først opfyldt hvis bygningen eller den tekniske installation er tilsluttet og beliggende i forbindelse med infrastrukturen i området

4.

Erhvervsgrunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe erhvervsgrunden tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den salgssum, der er angivet i punkt 9, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen.

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.

Bestemmelsen indgår i deklARATIONEN, bilag 4.

5.

Erhvervsgrunden overtages uden ansvar for sælger for så vidt angår grundens bæreevne i forbindelse med byggeri. Køber er således afskåret fra på noget tidspunkt at rette noget krav mod sælger for udgifter, som i forbindelse med byggeri på erhvervsgrunden fremkommer på grund af evt. ekstrafundering, 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 funderinger.

Sælger oplyser, at der kan være funderingsproblemer i forbindelse med byggeri på arealet, og sælger opfordrer derfor køber til for egen regning at udføre evt. geotekniske undersøgelser på grunden.

6.

Arealet er ikke områdeklassificeret som lettere forurenede jord.

Der vedlægges oplysninger fra Region Sjælland om jordforurening, **bilag 6**.

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.

7.

Overtagelsesdagen er den _____ fra hvilken dato grunden henligger for købers regning og risiko i enhver henseende. Overtagelsesdagen fastsættes sædvanligvis til senest 3 måneder fra underskrift af købsaftalen, dog kan overtagelsesdagen fastsættes senere ved en betinget handel som følge af ændring af lokalplan.

8.

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

9.

Ved afgivelse af købstilbud accepteres kun et eksakt bud, idet bud med forbehold eller særlige vilkår vil blive forkastet. Dog kan køber betinge købstilbuddet af opnåelse af en myndighedsgodkendelse og/eller en ændring af den gældende lokalplan, så det bliver muligt at etablere solcelleanlæg. Køber har op til 1 år fra underskrift af købsaftalen til at indhente de nødvendige godkendelser.

Køber ønsker at gøre handlen betinget følgende myndighedsgodkendelser, evt. ændring af den gældende lokalplan, så det bliver muligt at etablere solcelleanlæg:

Købesummen tilbydes med _____ kr. pr. m².

Den samlede købesum udgør _____ kr., idet m²-prisen skal tillægges 25% moms.
Den samlede købesum inklusiv moms udgør i alt _____ kr.

Købesummen er udregnet foreløbigt på grundlag af de anførte antal m² i indledningen. Når endelig udstykning har fundet sted, skal købesummen reguleres i forhold til den endelige størrelse af det solgte areal. Reguleringsbeløbet betales kontant ved påkrav.

Ved salg i forhold til den gældende lokalplan vil der blive udstedt faktura på den totale købesum på overtagelsesdagen, som sædvanligvis er 3 måneder fra underskrift af købsaftalen.

Ved salg, hvor der ønskes en ændring af lokalplanen, så det bliver muligt at etablere solcelleanlæg, vil der blive udstedt faktura på 1/3 af købesummen senest 3 uger fra underskrift af købsaftalen, og

faktura på den resterende del ved en godkendt ændring af lokalplanen, der muliggør etablering af solcelleanlæg. Dog skal den samlede købesum være indbetalt senest 1 år efter underskrift af købsaftalen.

Arealet 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.

10.

Tilslutningsbidrag til kloak (spildevand og regnvand) er ikke indregnet i købesummen, men skal af køber betales direkte til SK-Forsyning.

SK Forsyning sørger efter anmodning fra køber om at fremføre stikledning til erhvervsgrunden, hvorefter køber vil blive pålagt kloaktilslutningsbidrag i henhold til gældende bestemmelser og takster, jf. www.sk-forsyning.dk.

Regnvand skal forsinkes 2 l/s pr. ha forinden udledning i regnvandsstik.

Vandforsyning til grunden skal ske fra Dalmose Vandværk. Vandstikledninger fremføres ca. 1 meter ind på grunden af Dalmose Vandværk, når der er betalt tilslutningsbidrag. Dalmose Vandværk opkræver tilslutningsbidrag for vand i henhold til gældende takster, jf. www.dalmosevand.dk.

El fremføres til en af forsyningsselskabet Zeaet A/S nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af grunden. Køber betaler for fremføring af el-ledninger fra forsyningsgrænsen til og på erhvervsgrunden. Tilslutningsafgifter til el betales af køber direkte til forsyningsselskabet Zeaet A/S, jf. <https://www.zeenet.dk>.

Erhvervsgrunden er beliggende i et område, som er udlagt til fjernvarmeområde. Alle udgifter i forbindelse med etablering af varmforsyning til/på erhvervsgrunden afholdes af køber.

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

11.

Køber anlægger overkørsler efter anvisning fra Slagelse Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning.

12.

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

Køber sørger for at kontakte en landinspektør til at berigtige 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 samt købers evt. betingelse om myndighedsgodkendelse (punkt 9).

Slagelse Kommune tilbagebetaler købesummen, hvis en betinget handel ikke bliver gennemført.

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

13.

Nærværende købstilbud har acceptfrist 8 uger regnet fra den dag, hvor Slagelse Kommune har modtaget købstilbuddet.

Til købstilbuddet hører følgende bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort.
- Bilag 2: Tingbogsattest.
- Bilag 3: Lokalplan 120 for erhvervsområde nordøst for Industrivej i Dalmose.
- Bilag 4: Deklaration om bl.a. byggepligt, forkøbsret, videresalg, vedligeholdelse mv.
- Bilag 5: Deklaration vedr. vandledning.
- Bilag 6: Region Sjællands oplysninger om forurening.

Den / 20

Som tilbudsgiver:

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

Borgmester

Kommunaldirektør