

K Ø B S A F T A L E

Slagelse Kommune, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse, sælger en ca. _____ m² stor erhvervsgrund af matr.nr. 4a og/eller 4t Smidstrup by, Eggeslevmagle til (*streg matrikel, som det ikke vedrører*):

Navn:

Adresse:

Cvr.nr.:

Tlf.nr.:

Af dette areal er ca. _____ m² berørt af en højspændingsledning, og ca. _____ m² omfatter beplantningsbælte/§3-område.

Grunden er beliggende Fabriksvej/Værkstedsvej/Ladebovej i Skælskør, 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.

Grunden, som er ubebygget, overtages som den 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 på hovedejendommen påhvilende servitutter mv. 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 grund, og køber er forpligtet til at respektere disse.

Der gøres særligt opmærksom på deklaration vedr. højspændingsledning, der er placeret over en del af erhvervsområdet, **bilag 3**.

Køber er bekendt med, at lokalplan nr. 71 er tinglyst på ejendommen. Lokalplanen vedrører blandt andet områdets anvendelse, udstykninger, bebyggelse, ubebyggede arealer og forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse, **bilag 4**.

Køber er bekendt med, at der på grunden er tinglyst deklaration om bl.a. Forkøbsret og videresalg, byggepligt, vedligeholdelse m.v. **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 den overdragne grund. Slagelse Kommune fraskriver sig ansvaret for en evt. forsinkelse af byggeri på arealet som følge af arkæologiske fund, og at 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.

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.

Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe grunden tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den salgssum, der er angivet i punkt 8, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen.

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.

5.

Grunden 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 grunden fremkommer på grund af evt. 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 funderinger.

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

6.

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.

Matr.nr. 4a Smidstrup by, Eggeslevmagle er registreret på vidensniveau 1 (måske forurenede). Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

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

Hvis der mod forventning skulle konstateres en anden type forurening, end den regionen har registreret jf. bilag 6 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 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 handlen ophæves, og at grunden tilbageskødes til sælger for sælgers regning på samme vilkår, som grunden blev erhvervet af køber.

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.

8.

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.

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 myndighedsgodkendelse. Køber har op til 1 år fra underskrift af købsaftalen til at indhente de nødvendige godkendelser

Køber ønsker at gøre handlen betinget af følgende myndighedsgodkendelse

Købesummen tilbydes med _____ kr. pr. m² erhvervsareal,
_____ kr. pr. m² areal som er berørt af højspændingsledning, og/eller
_____ kr. pr. m² areal med beplantningsbælte/§3 område.

Den samlede købesum udgør _____ kr., idet 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 grund, således at reguleringsbeløbet betales kontant ved påkrav.

Der vil blive udstedt faktura på købesummen med indbetaling senest på overtagelsesdagen, se i øvrigt punkt 12.

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.

10.

Tilslutningsbidrag til kloak er ikke indregnet i købesummen, men skal af køber betales direkte til SK-Forsyning A/S. SK-Forsyning A/S sørger for at fremføre stikledning til parcellen, hvorefter køber vil blive pålagt kloaktilslutningsbidrag i henhold til gældende bestemmelser herom. Køber opfordres til at indhente de oplysninger, der er relevante for køber på <https://www.skforsyning.dk/spildevand>.

SK-Vand A/S sørger efter anmodning fra køber om at fremføre vandledninger til grundens skel. Køber betaler for fremføring af vandledninger på grunden. Tilslutningsafgifter til vand betales af køber direkte til SK-Vand A/S, <https://www.skforsyning.dk/vand>

El fremføres til en af forsyningsselskabet Zeonet 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 direkte til forsyningsselskabet Zeanet, <https://www.zeanet.dk/kundeservice/priser-og-levering>

Erhvervsområdet ligger inden for varmforsyningsområde med naturgas. Nationalt arbejdes der på at udfase naturgas til bygningsopvarmning, og varmforsyning i forhold til evt. procesvarme til den enkelte erhvervsgrund skal derfor afklares ift. kommunens varmeplanlægning.

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

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 betingede 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 nærværende købstilbud hører følgende bilag:

Bilag 1: Oversigtskort.

Bilag 2: Tingbogsattest.

- Bilag 3: Deklaration vedr. højspændingsledning.
Bilag 4: Lokalplan nr. 71.
Bilag 5: Deklaration om bl.a. overdragelse, byggepligt, vedligeholdelse, drænledninger samt veje og stier.
Bilag 6: Oplysninger fra Region Sjælland om jordforurening.

Den /

Som tilbudsgiver:

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

Borgmester

Kommunaldirektør