

K Ø B S A F T A L E

Slagelse Kommune, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse, tilbyder at købe en ca. _____ m² stor erhvervsgrund af matr.nr. 8y Tjæreby by, Tårnborghøj til:

Navn:

Adresse:

Cvr.nr.:

Tlf.nr.:

Af dette areal omfatter ca. _____ m² beplantningsbælte/§3-område.

Grunden er beliggende Industrivænget i Vemmelev, 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 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 der er tinglyst på hovedejendommen 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.

Køber er bekendt med, at lokalplan nr. 1020 er tinglyst på grunden. Lokalplanen vedrører blandt andet området anvendelse, udstykninger, bebyggelse, ubebyggede arealer, medlemspligt af grundejerforening og forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse, **bilag 3**.

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der inden for lokalplanområdet er beliggende en mindre sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (søen er vist på bilag 1).

Køber er bekendt med, at der på grunden er tinglyst deklaration om bl.a. byggepligt, forkøbsret, videresalg, vedligeholdelse, drænledninger samt veje, **bilag 4**.

Køber er bekendt med pligten til at være medlem af området's grundejerforening – "Grundejerforeningen Industrivænget", **bilag 5**.

Der vil blive pålignet ejendommen bidrag til området pumpelaug. Bidragets størrelse kendes ikke. Køber forpligter sig til løbende at betale de omhandlede bidrag.

Køber skal respektere de kloakledninger, der er vist på **bilag 6**, samt de bestemmelser der måtte blive tinglyst i forhold til disse.

2.

Slagelse Kommune oplyser, at der i området er foretaget arkæologiske undersøgelser, og at disse er afsluttet ultimo april 2009, **bilag 7**.

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.

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.

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 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 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. 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 grunden, og sælger opfordrer derfor køber til for egen regning at udføre evt. geotekniske undersøgelser på grunden.

6.

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

Region Sjælland har ingen oplysninger om forurening på matr.nr. 8a Tjæreby by, Tårnby, jf. **bilag 8.**

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 afdeling Miljø- og Natur har foretaget en konkret vurdering af den eventuelle forureningen 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.

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 og _____ kr. pr. m² 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 også 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.

SK-Forsyning A/S sørger efter anmodning fra køber om at fremføre stikledning til kloaktilslutning til parcellen. Tilslutningsbidrag til kloak er betalt af Slagelse Kommune. Tilslutningsbidraget er ikke indregnet i købesummen (m²-prisen), men skal af køber betales til Slagelse Kommune. Tilslutningsbidraget udgør 40 kr. pr. m² + moms – eller _____ m² x 40 kr. i alt _____ kr., idet beløbet skal tillægges 25% moms. Der vil blive udstedt faktura på tilslutningsbidraget med indbetaling senest på overtagelsesdagen.

Med hensyn til afledning af overfladevand tillades det, at der fra ejendommen afledes maksimalt 2 l/s pr. ha. br. fastlagt for en dimensionsgivende nedbør på 140 l/s pr. ha. Øvrige vandmængder skal tilbageholdes lokalt på ejendommen ved etableringen af et forsinkelsesbassin med indbygget afløbsregulator eller en tilsvarende foranstaltning.

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.

Vemmelev-Forlev Vandværk 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 Vemmelev-Forlev Vandværk i henhold til gældende takstblad, jf, www.vfv.dk.

El fremføres til en af forsyningsselskabet Zeanet 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, jf. www.zeanet.dk.

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 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 nærværende købstilbud hører følgende bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort.
- Bilag 2: Tingbogsattest.
- Bilag 3: Lokalplan nr. 1020.
- Bilag 4: Deklaration om bl.a. byggepligt, forkøbsret, videresalg, vedligeholdelse mv.
- Bilag 5: Vedtægter for grundejerforening.
- Bilag 6: Kortbilag der viser kloakledninger.
- Bilag 7: Arkæologiske forundersøgelser.
- Bilag 8: Oplysninger fra Region Sjælland om jordforurening.

Den /

Som tilbudsgiver:

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

Borgmester

Kommunaldirektør