

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. 6bq Landsgrav, Slagelse Jorder til:

Navn:

Adresse:

Cvr.nr.:

Tlf.nr.:

Grunden er beliggende ved Japanvej i Slagelse, 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 m.v. henvises til vedlagte tingbogsattest, **bilag 2**. Servitutter mv. fremgår af **bilag 2.1 - 2.4**.

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 byggepligt, forkøbsret og videresalg, **bilag 2.4**

Køber er bekendt med, at arealet på Japanvej er omfattet af lokalplan 122. Lokalplanen vedrører blandt andet områdets anvendelse, udstykninger, parkering, bebyggelse og ubebyggede arealer, **bilag 3**.

2.

Der er ikke foretaget arkæologiske undersøgelser indenfor området. Slagelse Kommune er dog bekendt med, at der vest for grunden er registreret forhistorisk bebyggelse, primært fra ældre jernalder og yngre bronzealder, jf. kortbilag fra Sydvestsjælland Museum, **bilag 4**.

Køber må derfor således forvente, at der kan findes arkæologiske fund inden for den overdragne grund, og køber bærer den fulde risiko for dette.

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.

1.

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. Overtagelsesdagen er specificeret i § 6. 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 servituten **bilag 2.4**.

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.

2.

Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse, jf. **bilag 2.4**.

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.

Hvis 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.

3.

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 køber må forvente funderingsproblemer i forbindelse med byggeri på grunden, og køber opfordres derfor til for egen regning at udføre eventuelle geotekniske undersøgelser på grunden.

4.

Arealet/grunden er ikke områdeklassificeret som lettere forurenede.

Der vedlægges oplysninger fra Region Sjælland om jordforurening, **bilag 5**.

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.

Hvis 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.

5.

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.

6.

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

7.

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

Købesummen tilbydes med _____ kr. pr. m² – i alt _____ kr.
M²-prisen skal tillægges 25% moms. Købesummen udgør således 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, så reguleringsbeløbet betales kontant ved påkrav.

Der vil blive udstedt faktura på købesummen til virksomhedens CVR-nr. med indbetaling senest på overtagelsesdagen.

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

Hvis 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 betalingen sker.

8.

Tilslutningsbidrag til kloak (spildevand og regnvand) 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 pålagt kloaktilslutningsbidrag i henhold til gældende bestemmelser og takster, www.envafors.dk/slagelse/forside/.

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, www.envafors.dk/slagelse/forside/.

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, www.zeanet.dk.

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 www.envafors.dk/slagelse/forside/.

Køber opfordres til at indhente relevante oplysninger om kapacitet, tilslutningsbidrag mv. på de enkelte forsyningsselskabers hjemmesider.

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

9.

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

10.

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 udstykningssagen, ligesom køber sørger for at udfærdige skøde

Køber er forpligtet til at lade sig repræsentere ved bestallingshavende advokat. Køber afholder udgifter til egen advokat, mens Slagelse Kommune betaler evt. udgifter til egen advokat.

Nærværende handel er betinget af udstykning af erhvervsgrunden og indbetaling af købesummen.

Slagelse Kommune tilbagebetaler købesummen, hvis handlen ikke bliver gennemført.

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

11.

Nærværende købstilbud har acceptfrist 9 uger regnet fra den dag, hvor Slagelse Kommune har modtaget købstilbuddet.

Til nærværende købsaftale hører følgende bilag:

Bilag 1: Oversigtskort

- Bilag 2: Tingbogsattest
- Bilag 2.1: Servitut om vejret
- Bilag 2.2: Tillægstekst om færdselsret
- Bilag 2.3: Deklaration om naturgasledning.
- Bilag 2.4: Servitut om forkøbsret mv.
- Bilag 3: Lokalplan nr. 122 "Serviceområde ved Korsørvej og Idagårdsvej"
- Bilag 4: Korbilag der viser
- Bilag 5: Region Sjællands oplysninger om jordforurening

Den /

Som tilbudsgiver:

Købstilbuddet accepteres.

For Slagelse Kommune, den

Borgmester

Kommunaldirektør