

Betinget købsaftale

Vedrørende dele af ejendommen matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønde beliggende på Hundige Strandvej 37, 2670 Greve i Greve Kommune ("Ejendommen")

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	6
2.	EJENDOMMEN	6
3.	ANSVARFRASKRIVELSE	7
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	8
5.	BYGGEMODNING	8
6.	OVERTAGELSESDAGEN	8
7.	SÆLGERS OPLYSNINGER	8
8.	SERVITUTTER	9
9.	REFUSION	10
10.	KØBESUM	10
11.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	11
12.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	12
13.	LEJEFORHOLD	13
14.	ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	13
15.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	13
16.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	14
17.	BETINGELSER	14
18.	SKØDE	14
19.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	15
20.	LOVVALG OG VÆRNETING	15
21.	UNDERSKRIFTER	15

BILAG

Bilag 1.1: Tingbogsattest

Bilag 1.2: Udbudsmaterialet bestående af:

Bilag 1: Udbudsbetingelser af den 5. september 2024

- *Tilbudsbrev (Bilag A)*
- *Støtteerklæring – økonomisk/finansiell formåen [Hvis relevant] (Bilag B)*
- *Konsortieerklæring [Hvis relevant] (Bilag C)*

Bilag 2: Udstykningsrids af [28. august 2023]

Bilag 3: Ejendomskort fra OIS

Bilag 4: Fredningsafgørelser vedr. Hundige Parken (reg. Nr. 02229.00)

Bilag 5: Fredningsafgørelser vedr. Hundige Parken (reg. Nr. 02383.00)

Bilag 6: Notat vedr. besigtigelse af Villa Sitka af 1. april 2024

Bilag 7: Lokalplan nr. 12.50

Bilag 8: Fingerplanen 2019

Bilag 9: Tillæg til Fingerplanen (2022)

Bilag 10: Miljøstyrelsens afgørelse af 10. juni 2024 – Vedr. berigtigelse af fredsskouspligt

Bilag 11: Kystdirektoratets afgørelse af 22. april 2024 – Vedr. dispensation til ændret anvendelse og udstykning af beboelsesejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønde, Greve Kommune samt Afslag til indretning af daginstitution

Bilag 12: Kort – Strandbeskyttelseslinjen

Bilag 13: Kort – Skovbeskyttelseslinjen

Bilag 14: Tingbogsattest af 12. august 2024

Bilag 15: Ejendomsdatarapport med bilag

Bilag 16: Ejendomsvurdering

Bilag 17: BBR-meddelelse

Bilag 18: Jordforureningsattest

Bilag 19: Oplysning om bevaringsværdi

Bilag 1.3: Købers tilbud

Bilag 2.1: Udstykningsplan

Bilag 8.2: Deklaration om pligt til renovering, tilbagekøb, anvendelse samt renholdelse

Mellem

Greve Kommune

CVR-nr. 44023911

Rådhusolmen 10

2670 Greve

(**"Sælger"**)

og

[navn]

CVR-nr. [indsæt]

[adresse]

(**"Køber"**)

(hver for sig benævnt "**Part**" og sammen "**Parterne**")

er dags dato indgået nærværende betingede købsaftale ("**Købsaftalen**") vedrørende Sælgers overdragelse og Købers erhvervelse af del af matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønde beliggende Hundige Strandvej 37, 2670 Greve ("**Ejendommen**") på de i Købsaftalen aftalte vilkår. Sælger har gennemført offentligt udbud forud for salget.

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

- 1.1 Sælger har på datoen for underskriften af Købsaftalen ("**Underskriftdagen**") tinglyst adkomst til Ejendommen. Tingbogsattest for Hovedejendommen (som defineret i pkt. 2.1) vedlægges som **Bilag 1.1**.
- 1.2 Ejendommen har været udbudt i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendommen og lov om kommunernes styrelse § 68 samt vilkårene i udbudsmaterialet, som vedlægges som **Bilag 1.2**.
- 1.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af den [indsæt dato], jf. **Bilag 1.3**, valgt som den vindende tilbudsgiver, og Sælger overdrager Ejendommen til Køber med henblik på, at Køber renoverer og anvender Ejendommen i overensstemmelse med de afgivne tilbud.
- 1.4 Parternes aftalegrundlag udgør således Købsaftalen med bilag, herunder udbudsvilkår inkl. alle bilag.

2. EJENDOMMEN

- 2.1 Ejendommen består af en del af matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønne beliggende Hundige Strandvej 37, 2670 Greve ("**Hovedejendommen**").
- 2.2 Ejendommen udstykkes efter Købsaftalens underskrift, og landinspektør har i den forbindelse udarbejdet udstykningsforslag med angivelse af Ejendommens del nr., størrelse og placering, jf. bilag 2.2. Sælger forestår Ejendommens udstykning, idet Køber er forpligtet til at bistå i

nødvendigt omfang, herunder med underskrift af eventuelle nødvendige dokumenter til brug for de matrikulære ændringer.

- 2.3 Ejendommens areal udgør efter udstykning 2.142 m². Såfremt Ejendommens endelige areal efter udstykning måtte fravige dette areal, medfører fravigelsen ikke regulering af købesummen.
- 2.4 Køber skal erhverve Ejendommen med henblik på, at Køber skal anvende Ejendommen til foreningsformål.
- 2.5 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som beskrevet i udbudsmaterialet og som besat af Køber, med de på grunden værende ledninger og installationer samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 2.6 Der henvises til pkt. 8 vedrørende servitutter på Ejendommen, som kræves tinglyst inden Købers overtagelse, herunder anvendelse af Ejendommen og pligt til renholdelse samt forbud mod videresalg og krav om tilbageskødning.

3. ANSVARFRASKRIVELSE

- 3.1 Ejendommen erhverves, som den er og forefindes og sælges uden ansvar for Sælger bortset fra vanhjemmel. Køber har inden indgåelsen af Købsaftalen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til at foretage byggetekniske, miljøtekniske og jordbundstekniske undersøgelser samt andre undersøgelser af Ejendommen. Under hensyntagen hertil fraskriver Køber sig muligheden for at rejse krav mod Sælger vedrørende Ejendommens stand, jordbundsforhold, herunder bæreevne og byggeegnethed, forureningsforhold, samt vedrørende eventuelle andre forhold, herunder miljø og geotekniske forhold. Sælger har således fraskrevet sig ansvar for mangler af enhver art i enhver henseende, såvel faktiske som retlige, uanset om der måtte være tale om forhold af synlig eller skjult karakter, bortset fra adkomstmangler. Køber fraskriver sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i Købesummen.
- 3.2 Sælger er ikke ansvarlig for købers fremtidige brug af Ejendommen og det påhviler Køber at indhente myndighedsgodkendelse samt andre eventuelle tilladelser til den af Køber påtænkte

brug, herunder evt. byggetilladelse mv. Der henvises til udbudsmaterialet i forhold til de forhold, som er gældende for Ejendommen for nuværende.

4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

4.1 Ejendommen er omfattet af Greve Kommunes lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde, og beliggende i rekreativt område.

5. BYGGEMODNING

5.1 Køber forestår og bekoster eventuel anlæggelse af al infrastruktur herunder stier, veje, ledningsføring, belysning, m.m. inden for Ejendommen. Køber accepterer, at eventuel tilslutning af ledninger sker til tilslutningspunkter uden for Ejendommen, og Køber afholder omkostninger hertil inden for og uden for Ejendommen.

5.2 Køber er selv ansvarlig for indhentning af godkendelser, tilladelser og lignende til enhver anlæggelse af stier, veje og anden infrastruktur. Der henvises til det i udbudsmaterialet beskrevne omkring restriktioner og bindinger på Ejendommen.

5.3 Som også anført i udbudsmaterialet er Ejendommen konstateret bevaringsværdig, hvormed renovering af Villa Sitka kræver godkendelse af Greve Kommune og skal ske i overensstemmelse med de gældende bevaringsværdier

6. OVERTAGELSESDAGEN

6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden, efter at betingelserne i punkt 20 er opfyldt eller frafaldet ("Overtagelsesdagen"). Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

7. SÆLGERS OPLYSNINGER

7.1 Sælger oplyser

at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

at Ejendommen er fri for lejemål og andre brugsrettigheder,

at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,

at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser udover hvad der er omfattet af Købsaftalen, og

at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning, og at der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

8. **SERVITUTTER**

8.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. tingbogsattesten fremlagt som bilag 1.1.

8.2 Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses følgende servitutter på Ejendommen:

Deklaration om pligt til renovering, anvendelse og tilbagekøbsret, forbud mod videresalg samt renholdelse, jf. **Bilag 8.2**.

8.3 Køber er om nødvendigt forpligtet til at medvirke ved tinglysning af sådanne servitutter efter, at Køber har fået skøde på Ejendommen.

8.4 Sælger erklærer fra og med Underskriftsdagen ikke at medvirke eller samtykke til, at der stiftes byrder, servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen, bortset fra som forudsat i Købsaftalen.

9. REFUSION

9.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Sælgers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges ved kontant betaling.

9.2 Fra Overtagelsesdagen og indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, opkræver Sælger hos Køber en forholdsmæssig andel af de årlige grundskatter, der påhviler Hovedejendommen, beregnet i forhold til Ejendommens areal sammenholdt med Hovedejendommens areal.

10. KØBESUM

10.1 Købesummen er aftalt til DKK [indsæt købesum] ("Købesummen").

10.2 Køber skal senest 5 hverdage efter Sælger har accepteret Købers tilbud ved byrådsbeslutning stille bankgaranti for Købesummen.

10.3 Senest 5 hverdage før Overtagelsesdagen skal Køber deponere Købesummen kontant (på en sædvanlig, separat skødedeponeringskonto i en af Sælger anvist bank) til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger og frister, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

10.4 Købesummen forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen. Før Overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Køber, mens renter af deponerede

beløb efter Overtagelsesdagen tilfalder Sælger. Denne fordeling skal ligeledes gælde i tilfælde af negative renter.

10.5 Den deponerede Købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

10.6 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:

- Forfalden refusionssaldo i Købers favør.
- Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen.
- Sælgers andel af handlens omkostninger

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

11. MOMS

11.1 Parterne er enige om, at overdragelsen af Ejendommen efter deres opfattelse er momsfrataget, idet der hverken er tale om (i) levering af en ny bygning eller en ny bygning med tilhørende jord eller (ii) levering af en byggegrund, uanset om den er byggemodnet, og særskilt levering af en bebygget grund, jf. Momsloven (lovbekendtgørelse nr. 760 af 21. juni 2016) § 13, stk. 1, nr. 9.

11.2 Parterne er enige om ikke at indhente en bindende forhåndsbesked fra SKAT om spørgsmålet.

11.3 Såfremt SKAT efter overdragelsens gennemførelse finder, at overdragelsen ikke er omfattet af momsfratagelsen i Momsloven (lovbekendtgørelse nr. 760 af 21. juni 2016) § 13, stk. 1, nr. 9) med den konsekvens, at der skal afregnes moms til SKAT, er Parterne enige om, at der ikke foretages regulering af betalingerne mellem parterne således, at moms anses for indeholdt i

Købesummen. Det indebærer, at Købesummen betragtes som værende inklusive moms således, at Købesummen inkl. moms ændres til DKK [Købesummen - 25%] ekskl. moms.

12. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

- 12.1 Køber overtager ingen gældsposter uden for Købesummen.
- 12.2 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.

13. RENOVERING, ANVENDELSE, TILBAGESALG OG RENHOLDELSE

- 13.1 Køber forpligter sig til at påbegynde renoveringen af Ejendommen ("Projektet") inden 12 måneder efter Køberens overtagelse af Ejendommen, samt færdiggøre Projektet senest den 1. april 2027.
- 13.2 Såfremt pligten til påbegyndelse og færdiggørelse af renoveringen ikke overholdes, kan Kommunen forlange Ejendommen (eller dele heraf) tilbageskødet.
- 13.3 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er uberettiget til at videresælge Ejendommen, herunder dele heraf, medmindre ejeren af Ejendommen indgår særskilt aftale med Kommunen herom.
- 13.4 Kystdirektoratet har pr. 22. april 2024 givet dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til ændret anvendelse af boligen til foreningsaktiviteter, samt til udstykning. Ejendommen kan i henhold til dispensationen anvendes til foreningsaktiviteter, der vil komme en bred kreds af brugere i området til gavn. Ejendommen kan ikke anvendes til bolig eller sommerhus.
- 13.5 Ejendommen skal holdes i en stand, som ikke virker visuelt skæmmende og ikke giver gener for omliggende ejendomme. F.eks. må der ikke være visuelt skæmmende oplag på

Ejendommen, og græsvækst og forekomst af ukrudt skal begrænses, så det efter Kommunens skøn ikke er genegivende.

13.6 Der henvises i øvrigt til bilag 8.2.

14. INDHEGNING

14.1 Køber er forpligtet til at hegne bygningen forsvarligt ind indtil renovering påbegyndes samt imens renoveringen foregår. Der skal som minimum indhegnes og sikres således, at der ikke er offentlig adgang til Ejendommen indtil renoveringen er gennemført.

15. FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER

15.1 Eventuelle omkostninger vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, el, gas, vand, fjernvarme, kloak, rensnings- og ledningsanlæg m.v. i forbindelse med byggemodningen af Ejendommen betales af Køber.

16. LEJEFORHOLD

16.1 Sælger garanterer, at Ejendommen er fri for lejere på Overtagelsesdagen.

16.2 Sælger garanterer, at ethvert mellemværende med eventuelle tidligere lejere/forpagtere af Ejendommen er afregnet inden Overtagelsesdagen. Sælger friholder Køber for krav fra eventuelle nuværende eller tidligere lejere.

17. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

17.1 Ejendommen er ikke særskilt vurderet, idet grundstykket er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet svarer til handelsværdien.

18. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

18.1 Med henvisning til lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping mv. samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til foreningsformål.

19. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

19.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, Advokatfirmaet Poul Schmith, CVR-nr. 64952811, Kalvebod Brygge 32, 1560 København V.

19.2 Sælgers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen. Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).

19.3 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.

20. BETINGELSER

20.1 Købsaftalen er fra begge Parters side betinget af, at Ejendommen udstykkes som en selvstændig fast ejendom i tingbogen og hos Geodatastyrelsen senest 6 måneder efter begge Parter har underskrevet Købsaftalen.

20.2 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at der stilles bankgaranti for Købesummen senest 5 hverdage efter Sælger har accepteret Købers tilbud ved byrådsbeslutning.

20.3 Såfremt betingelserne, jf. punkt **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** og pkt. 20.1, ikke er opfyldt inden for de anførte frister, har den berettigede part ret til at træde tilbage fra Købsaftalen uden, at Parterne kan rette nogen krav mod hinanden som følge heraf.

21. SKØDE

21.1 Når betingelserne er opfyldt, jf. punkt 20, og Købesummen er deponeret, jf. punkt 10, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.

21.2 Berigtigende advokat er forpligtet til at foranledige, at skødet udarbejdes og gøres tilgængeligt for underskrift senest 4 hverdage før Overtagelsesdagen.

22. OPLYSNINGER OM AFTALEN

22.1 Køber har forud for indgåelsen af Købsaftalen modtaget eller fået digital adgang til det af Sælger udarbejdede udbudsmateriale for Ejendommen.

22.2 Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede materiale, og Køber er forud for Købsaftalens indgåelse opfordret til at gennemgå materialet med sine rådgivere og indhente supplerende oplysninger.

23. LOVVALG OG VÆRNETING

23.1 Købsaftalen er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Købsaftalen, herunder tvister vedrørende Købsaftalens gyldighed og eksistens, skal afgøres af Retten i Roskilde som værneting, medmindre Parterne blive enige om andet.

24. UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Som Sælger

Som Køber:
