

## Betinget købsaftale Greve Main 27 og 39

Vedrørende ejendommene matr.nr. 20z, 20cc og 20cd alle Greve By, Greve, beliggende henholdsvis Korskindelund 3, Greve Main 39B og Greve Main 39A, alle 2670 Greve (herefter "**Greve Main 39**") og matr.nr. 20bi, Greve By, Greve, beliggende Greve Main 27, 2670 Greve (herefter "**Greve Main 27**")

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	6
2.	EJENDOMMEN	7
3.	ANSVARSRASKRIVELSE	8
4.	PLANMÆSSIGT GRUNDLAG	9
5.	BYGGEMODNING	9
6.	OVERTAGELSESDAGEN	9
7.	SÆLGERS OPLYSNINGER	10
8.	SÆRLIGE FORHOLD	11
9.	SERVITUTTER	12
10.	GEOTEKNISKE OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD	13
11.	MILJØFORHOLD	15
12.	REFUSION	15
13.	KØBESUM	16
14.	MOMS	17
15.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	17
16.	BYGGEPLIGT, FORBUD MOD VIDERESALG	17
17.	TILLÆGSKØBESUM	18
18.	FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER	19
19.	LEJEFORHOLD	20
20.	ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	20
21.	BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER	20
22.	BETINGELSER	21
23.	SKØDE	21
24.	OPLYSNINGER OM AFTALEN	21
25.	LOVVALG OG VÆRNETING	22
26.	UNDERSKRIFTER	22

**BILAG**

Bilag 1.2: Udbudsmaterialet bestående af

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af den **18. november 2024**
  - Tilbudsbrev (Bilag A)
  - Støtteerklæring – økonomisk/finansiell formåen [*Hvis relevant*] (Bilag B)
  - Konsortieerklæring [*Hvis relevant*] (Bilag C)
- Bilag 2: Tingbogsattest (matr.nr. 20z) af 6. september 2024
- Bilag 3: Tingbogsattest (matr.nr. 20cc) af 6. september 2024
- Bilag 4: Tingbogsattest (matr.nr. 20cd) af 6. september 2024
- Bilag 5: Tingbogsattest (matr.nr. 20bi) af 6. september 2024
- Bilag 6: Matrikelkort – Greve Main 39
- Bilag 7: Matrikelkort – Greve Main 27
- Bilag 8: Lokalplan nr. 14.19
- Bilag 9: Fingerplanen 2019
- Bilag 10: Kommuneplan 2021 – 2033 (udgøres af link nedenfor)

Link: [Indledning - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

- Bilag 11: Notat udarbejdet af Niras vedr. § 3 afgrænsning ved Greve Main af 26. juni 2024
- Bilag 12: Kort over placering af rør fra § 3 område
- Bilag 13: Undersøgelser vedr. flagermus af 27. september 2024 samt 12. august 2024
- Bilag 14: Kort – fortidsmindebeskyttelseslinje
- Bilag 15: Udkast til grave render arkæologiske forundersøgelser – Greve Main 27
- Bilag 16: Dispensation til arkæologiske forundersøgelser – Greve Main 27
- Bilag 17: Udtalelse fra Museum Sydøstdanmark af 7. juli 2017 – Greve Main 39

- Bilag 17.1 - Arkæologisk forundersøgelse vedr. Greve Main 39 af 12. november 2021
- Bilag 18: Skovbyggelinje (Greve Main 39)
- Bilag 19: Servitutosversigt, inkl. (relevante) servitutter for Ejendommen (bilag 19.1-19.5)
- Bilag 20: Deklaration om forbud mod tilstandsændring af § 3-området
- Bilag 21: Deklaration om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg
- Bilag 22: Deklaration om tillægskøbesum
- Bilag 23: Deklaration om vedligeholdelse af rør
- Bilag 24: LER-oplysninger
  - Bilag 24.1 – Greve Main 39
    - Bilag 24.1.1 – LER Kvittering af 17. december 2020
    - Bilag 24.1.2 – Greve Vandværk
    - Bilag 24.1.3 - Evida
    - Bilag 24.1.4 - GlobalConnect
    - Bilag 24.1.5 - Fibia
    - Bilag 24.1.6 – Citelum
    - Bilag 24.1.7 – TDC
    - Bilag 24.1.8 – VEKS
    - Bilag 24.1.9 – Radius
    - Bilag 24.1.10 – YouSee
  - Bilag 24.2 – Greve Main 27
    - Bilag 24.2.1 – LER oplysninger Greve Vandværk
    - Bilag 24.2.2 – LER Telia
    - Bilag 24.2.3 – LER oplysninger Citelum
- Bilag 25: Spildevandsplan se link: [Miljøplaner | Greve Kommune](#)
- Bilag 26: Kort over placering af vandboring
- Bilag 27: Orienterende Geoteknisk undersøgelse af 23. juni 2017 - Greve Main 27
- Bilag 28: Orienterende Geoteknisk undersøgelse af 8. januar 2021 - Greve Main 39
- Bilag 29: Orienterende forureningsundersøgelse – Miljøscreening - Greve Main 27
- Bilag 30: Orienterende forureningsundersøgelse – Miljøscreening - Greve Main 39
- Bilag 31: Miljønotat 1 (maj 2024) vedr. Greve Main 27 inkl. analyserapport
- Bilag 32: Miljønotat 1 (maj 2024) vedr. Greve Main 39 inkl. analyserapport
- Bilag 33: Ejendomsdatarapport for Greve Main 27

- Bilag 34: Ejendomsdatarapport for Greve Main 39

Bilag 1.3: Købers tilbud af [indsæt dato]

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 Greve Main 27 og Greve Main 39 (samlet benævnt "**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 ("**Underskriftsdagen**") tinglyst adkomst til Ejendommen.

Tingbogsattester for Ejendommen vedlægges i udbudsmaterialets bilag 2-5.

- 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 ejendomme 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 bebygger og anvender Ejendommen i overensstemmelse med det afgivne tilbud.
- 1.4 Parternes aftalegrundlag udgør således Købsaftalen med bilag, herunder udbudsvilkår inkl. alle bilag.

## 2. EJENDOMMEN

- 2.1 Ejendommen henstår ubebygget og er derfor ikke omfattet af lov om energimærke. Matrikelkort vedlægges i udbudsmaterialets bilag 6 og 7.
- 2.2 Ejendommens areal udgør samlet 57.287 m<sup>2</sup> heraf 182 m<sup>2</sup> vej, jf. tingbogsattester fremlagt i udbudsmaterialets bilag 2-5.
- 2.3 Køber skal erhverve Ejendommen med henblik på, at Køber skal anvende Ejendommen til opførelse af erhvervsbyggeri i overensstemmelse med lokalplan samt de gældende restriktioner for Ejendommen, idet Ejendommen dog ikke må anvendes til datacenter eller til batteri-oplader (depotopladning).
- 2.4 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, som beskrevet i udbudsmaterialet og som beset af Køber, med de på grunden værende ledninger og installationer samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 2.5 Der henvises til pkt. 9 vedrørende servitutter på Ejendommen, som kræves tinglyst inden Købers overtagelse, herunder krav om betaling

af tillægskøbesum, begrænset anvendelse, byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand mv.

### **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 samtlige myndighedsgodkendelse samt andre eventuelle tilladelser til den af Køber påtænkte brug, herunder evt. byggetilladelse, dispensationer mv. Der henvises til



udbudsmaterialet vedrørende de forhold, som er gældende for Ejendommen for nuværende.

#### **4. PLANMÆSSIGT GRUNDLAG**

4.1 Ejendommen er omfattet af Greve Kommunes lokalplan nr. 14.19, og er beliggende i erhvervsområde.

#### **5. BYGGEMODNING**

5.1 Ejendommen er ikke byggemodnet. Køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning af Ejendommen, der er Sælger uvedkommende.

5.2 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.

5.3 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.

#### **6. OVERTAGELSESDAGEN**

6.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den første i måneden 1 måned efter Sælger har accepteret Købers tilbud ved byrådsbeslutning

(”Overtagelsesdagen”). Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

## **7. SÆLGERS OPLYSNINGER**

### **7.1 Sælger oplyser**

7.1.1 At der Sælger bekendt ikke er verserende sager, består uopfyldte krav eller er udstedt påbud fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen.

7.1.2 At der Sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet afgørelser af offentlige myndigheder eller koncessionerede virksomheder, for hvilket udgifter senere vil blive pålagt Ejendommen.

7.1.3 At der forefindes en skovbyggelinje på Ejendommen, jf. udbudsmaterialets bilag 18.

7.1.4 At der forefindes beskyttede naturområder på Ejendommen, jf. udbudsmaterialet bilag 11.

7.1.5 At der er allokeret et areal omkring mosen (20 meter rundt om § 3-områderne) på Ejendommen, hvor det ikke er muligt at bygge.

7.1.6 At der muligvis forefindes en vandboring på Ejendommen, jf. udbudsmaterialet bilag 26.

7.1.7 At der på Ejendommen er specifikke træbevoksninger der er beskyttede, idet disse bliver benyttet/kan benyttes af flagermus. Se udbudsvilkårenes bilag 13.

7.1.8 At der tidligere har eksisteret bygninger på ejendommen, som kan have forårsaget forurening og at Sælger har indhentet orienterende geotekniske undersøgelser og forureningsundersøgelser, som er vedlagt udbudsmaterialet som bilag 27-30.

7.1.9 At Ejendommen ved Købsaftalens indgåelse er fritaget for grundskyld. Køber er bekendt med, at Ejendommen i forbindelse med overdragelsen til Køber vil blive pålagt grundskyld. Enhver ændring

i Ejendommens skatteforhold er Sælger uvedkommende. Køber opfordres til at rådføre sig med en revisor herom.

7.1.10 At Sælger herudover ikke er bekendt med, at der påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, udover de ledninger, der fremgår af LER-udtrækket vedlagt udbudsmaterialet som bilag 24.

## **8. SÆRLIGE FORHOLD**

8.1 Håndtering af spildevand skal overholde Greve Kommunes Spildevandsplan 2023-2031.

8.2 Køber er bekendt med, at der er beskyttet natur, jf. § 3 i LBKG nr. 1392 af 4. oktober 2022 (naturbeskyttelsesloven), skovbyggelinjer samt beskyttelseslinjer for fortidsminder, beliggende på Ejendommen. De beskyttede områder må ikke bebygges, og der henvises til udbudsbetingelserne samt udbudsmaterialet for en nærmere beskrivelse af de beskyttede områder. Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en deklaration vedrørende § 3 området, jf. bilag 20.

8.3 Køber er bekendt med, at der findes et rør i volden på nabomatriklen til Greve Main 39, som Køber skal tilslutte sig. Kort over rør i vold er vedlagt i udbudsmaterialets bilag 12. Røret kræver drift og vedligehold og der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på Ejendommen for at sikre drift og vedligehold af røret, jf. bilag 23.

8.4 Sælger har ikke kunne lokalisere vandboring 207.2249. Vedlagt udbudsmaterialet som Bilag 26, er kort over boringens placering ifølge lokaliseringsskema fra Jupiter. Skulle den pågældende boring ikke være sløjfet forsvarligt, eller påvises der i øvrigt under anlægsarbejdet uregistrerede boringer på Ejendommen som helhed, skal sådanne boringer sløjfes af en brøndborer med A-bevis. Sløjfningen sker for Købers regning.

8.5 Ovenstående forhold har blot karakter af oplysninger, idet Køber, jf. pkt. 3 ovenfor, fraskriver sig muligheden for at rejse krav mod Sælger

vedrørende Ejendommens forhold herunder også de her oplyste særlige forhold.

## 9. SERVITUTTER

9.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. tingbogsattesten fremlagt i udbudsmaterialet bilag 2-5 – dog med nedenstående justeringer.

9.1.1 *Servitut tinglyst med dato/løbenummer 15.04.1997-514202-18-S0001 om forpligtelse til medlemskab af en grundejerforening, kan aflyses i forbindelse med salget af Ejendommen. Køber skal selv varetage aflysningen af deklarationen, men Sælger forpligter sig til at medvirke i nødvendigt omfang.*

9.1.2 *Servitut tinglyst med dato/løbenummer 21.02.2000-7617-18 om forbud mod videresalg i ubebygget stand kan aflyses i forbindelse med salget af Ejendommen. Køber skal selv varetage aflysningen af deklarationen, men Sælger forpligter sig til at medvirke i nødvendigt omfang.*

9.1.3 *Hæftelsen, som hænger sammen med servitut tinglyst med dato/løbenummer 15.04.1997-514202-18-S0001, kan aflyses også i forbindelse med salget af Ejendommen. Sælger varetager aflysningen af hæftelse.*

9.2 Køber skal som led i indgåelsen af Købsaftalen acceptere tinglysning af deklarationer/byrder på Ejendommen, der er nødvendige og hensigtsmæssige for udvikling af Ejendommen samt bebyggelsen af området, herunder men ikke begrænset til:

9.2.1 *Deklaration om forbud mod tilstandsændring af § 3-området på Ejendommen som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 8.2. Greve Kommune varetager tinglysningen af deklarationen på Ejendommen. Fuld deklarationstekst om forbud mod*

*tilstandsændring og vedligeholdelse af § 3-området er vedlagt som Bilag 20.*

9.2.2 *Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 16. Greve Kommune varetager tinglysning af deklARATIONEN på Ejendommen. Fuld deklARATIONstekst er vedlagt som Bilag 21.*

9.2.3 *Deklaration om tillægskøbesum til Greve Kommune som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 17 samt begrænset anvendelse. Greve Kommune varetager tinglysning af deklARATIONEN på Ejendommen forud for al pantegæld. Fuld deklARATIONstekst er vedlagt som Bilag 22.*

9.2.4 *Deklaration om vedligeholdelse af rørunderføring af vold. Greve Kommune varetager tinglysningen af deklARATIONEN på Ejendommen. Fuld deklARATIONstekst samt kortbilag er vedlagt som Bilag 23.*

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

9.4 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.

## **10. GEOTEKNISKE OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD**

10.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen indhentet orienterende undersøgelser af de geotekniske forhold på Ejendommen, hvis resultater er vedlagt udbudsmaterialet som bilag

27 og 28. Køber bekræfter at have gjort sig bekendt med indholdet heraf.

- 10.2 Køber har desuden gjort sig bekendt med oplysningerne i lokalplan 14.19 vedrørende de geotekniske forhold på Ejendommen, herunder oplysningerne om mulig forekomst af blød bund.
- 10.3 Sælger har forud for udbuddet indhentet arkæologiske forundersøgelser fra Museum Sydøstdanmark for Greve Main 39. Museum Sydøstdanmark har således på vegne af Sælger foretaget en orienterende arkæologisk forundersøgelse af Greve Main 39, hvis resultater er vedlagt udbudsmaterialet som bilag 17 og 17.1. Køber bekræfter at have gjort sig bekendt med indholdet heraf.
- 10.4 Samtlige omkostninger forbundet med pilotering og ekstrarundering ved opførelse af Købers byggeri afholdes fuldt ud af Køber og er Sælger uvedkommende.
- 10.5 Konstateres der forhold vedrørende Ejendommens beskaffenhed herunder forurening, fund af fortidsminder eller jordbundens beskaffenhed, som resulterer i meromkostninger for Køber eller Købers byggeri, afholdes disse omkostninger fuldt ud af Køber og er Sælger uvedkommende.
- 10.6 Køber accepterer ikke at kunne rejse krav som følge af evt. nedgravede ledninger, bygningsdele, anlæg, bygningsrester, samt andre forhold, som måtte være nedgravet på Ejendommen. Køber er indforstået med og har gennemgået udbudsmaterialet om lokalisering af en eventuel vandboring.
- 10.7 Køber opfordres til at gennemføre egne supplerende undersøgelser af Ejendommens geotekniske og arkæologiske forhold. Købers undersøgelser kan påbegyndes, når Køber har stillet bankgaranti i overensstemmelse med pkt. 13.4, og skal være færdiggjort senest 6 uger efter Underskriftsdagen. Enhver omkostning i anledning af

ovenstående forhold afholdes endeligt af Køber og er Sælger uvedkommende.

## **11. MILJØFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er beliggende i byzone og er områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. ejendoms-datarapporten for Ejendommen, der er vedlagt udbudsmaterialet som bilag 33 + 34.
- 11.2 Sælger har ikke kendskab til Ejendommens miljømæssige forhold, udover hvad der fremgår af denne Købsaftale med tilhørende bilag.
- 11.3 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen indhentet en orienterende undersøgelse af de forureningsmæssige forhold på Ejendommen, hvis resultater er vedlagt udbudsmaterialet som bilag 29-32. Køber bekræfter at have gjort sig bekendt med indholdet heraf.
- 11.4 Køber opfordres til at gennemføre egne supplerende undersøgelser af Ejendommens miljømæssige forhold. Købers undersøgelser kan påbegyndes, når Køber har stillet bankgaranti i overensstemmelse med pkt. 13.4. Enhver omkostning i anledning af ovenstående forhold afholdes endeligt af Køber og er Sælger uvedkommende.
- 11.5 Ansvarsfraskrivelsen for forurening af jord og grundvand omfatter den kendte forurening såvel som eventuelle forhold vedrørende jord- og grundvandsforurening, der senere måtte konstateres af Køber, og som vedrører tiden før Overtagelsesdagen.

## **12. REFUSION**

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

12.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes senest 1 måned efter Overtagelsesdagen, forudsat alle oplysninger til udarbejdelse heraf foreligger.

### 13. KØBESUM

13.1 Købesummen er aftalt til samlet DKK [indsæt købesum] ("Købesummen") ekskl. moms for Ejendommen med ret til at opføre 10.000 etagekvadratmeter (etm<sup>2</sup>) – dermed kr. [indsæt] pr. etm<sup>2</sup>.

13.2 Da det ikke på tidspunkt for underskrift på Købsaftalen er afklaret, hvor meget Ejendommen kan bebygges, er der aftalt en efterfølgende regulering af Købesummen, hvorefter der dog er fastsat en minimumskøbesum på kr. 200.000 uafhængig af, hvor mange etm<sup>2</sup> Køber opnår ret til at bygge.

13.3 Tillægskøbesummen (eller tilbagebetaling af Købesummen) forfalder til betaling, når byggetilladelse er udstedt for det byggeri, der medfører en mulighed for at opføre byggeri på Ejendommen, jf. pkt. 17 og bilag 22.

13.4 Køber skal senest 10 hverdage efter Sælger har accepteret Købers tilbud ved byrådsbeslutning stille bankgaranti for Købesummen. Køber kan vælge at deponere Købesummen i stedet for at stille bankgaranti.

13.5 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.

13.6 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.

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

13.8 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.

#### **14. MOMS**

14.1 Salg af byggegrunde er momspligtige, og Købesummen tillægges derfor den til enhver tid gældende moms, p.t. 25 %. Køber er berettiget til for egen regning at indhente bindende svar fra SKAT på, om overdragelsen af Ejendommen og dermed Købesummen er momspligtig.

#### **15. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN**

15.1 Køber overtager ingen gældsposter uden for Købesummen.

15.2 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.

#### **16. BYGGEPLIGT, FORBUD MOD VIDERESALG**

16.1 Køber overtager Ejendommen med byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand uden samtykke fra Sælger.

16.2 Køber er indforstået med, at bebyggelsen af Ejendommen skal være påbegyndt inden 24 måneder fra Overtagelsesdagen samt færdigbygget senest 48 måneder efter overtagelsesdagen. Med

påbegyndelse af byggeri menes støbning af fundament. Såfremt Køber ikke iagttager byggepligten, kan Sælger kræve Ejendommen tilbageskødet alene mod tilbagebetaling af den oprindelige købesum med fradrag af omkostninger forbundet med tilbageskødningen af Ejendommen og fratrukket eventuelle andre omkostninger, som Sælger har eller måtte få i forbindelse med Købers manglende overholdelse af byggepligten.

- 16.3 Køber er indforstået med, at parkeringspladser og ubebyggede arealer skal være anlagt i overensstemmelse med lokalplan 14.19 og byggetilladelse, inden bebyggelsen tages i brug.
- 16.4 Derudover er Køber indforstået med, at Ejendommen ikke uden Greve Kommunes forudgående skriftlige tilladelse kan videresælges i ubebygget stand. Tilladelse til videresalg kan kun forventes modtaget, hvis Køber til Sælger betaler 90% af differencen mellem salgssummen og den købesum, der blev betalt til Greve Kommune for Ejendommen, hvis førnævnte købspris er højere.
- 16.5 Sælger varetager tinglysningen af servitutten om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand som byrde på Ejendommen forud for al pantegæld.
- 16.6 Når Ejendommen er færdigopført og klar til ibrugtagning, er Sælger efter påkrav fra Køber eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen forpligtet til at lade servitutten aflyse fra Ejendommen.
- 16.7 Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialets bilag 21.

## **17. TILLÆGSKØBESUM OG BEGRÆNSET ANVENDELSE**

- 17.1 Købesummen i pkt. 13 er opgjort på grundlag af, at der opnås ret til at opføre 10.000 etagekvadratmeter.
- 17.2 Da det ikke på tidspunkt for underskrift på Købsaftalen er afklaret, hvor meget Ejendommen kan bebygges, er der aftalt en efterfølgende regulering af Købesummen, hvorefter der dog er fastsat en

minimumskøbesum på kr. 200.000 uafhængig af, hvor mange etm<sup>2</sup> Køber opnår ret til at bygge.

- 17.3 Hvis det antal etm<sup>2</sup>, som Køber de facto kan opføre på Ejendommen viser sig at være højere end de 10.000 etm<sup>2</sup>, som er prissat i tilbuddet (Bilag A), da forpligtes Køber til at betale en tillægskøbesum svarende til differencen (opgjort i kroner pr. etm<sup>2</sup>).
- 17.4 Hvis det antal etm<sup>2</sup>, som Tilbudsgiver de facto kan opføre på Ejendommen viser sig at være lavere end de 10.000 etm<sup>2</sup>, som er prissat i tilbuddet (Bilag A), da forpligtes Greve Kommune til at tilbagebetale købesummen forholdsmæssigt svarende til differencen (opgjort i kroner pr. etm<sup>2</sup>).
- 17.5 Tilbagebetalingen af Købesummen gælder dog ikke for en minimumskøbesum på kr. 200.000, som tilbudsgiver er forpligtet til at betale uanset, hvor mange eller hvor få etm<sup>2</sup>, der opnås. Minimumskøbesummen tilbagebetales således ikke.
- 17.6 Kravet om tillægskøbesum gælder ved enhver udvidelse af bebyggelsen på Ejendommen udover de 10.000 etm<sup>2</sup>, som der indledende er betalt for.
- 17.7 Tillægskøbesummen (men ikke et eventuelt tilbagebetalingskrav) tillægges den procentvise stigning i nettoprisindekset fra Overtagelsesdagen og indtil tillægskøbesummen er Sælger i hænde. Tillægskøbesummen forfalder til betaling, når byggetilladelse er udstedt for det byggeri, der medfører en mulighed for at opføre yderligere byggeri på Ejendommen.
- 17.8 Ejendommen skal anvendes til erhverv, idet Ejendommen dog ikke må anvendes til datacenter eller til batteri-oplader (depotopladning).

17.9 Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialets bilag 22.

## 18. FORSYNINGSFORHOLD OG TILSLUTNINGSAFGIFTER

- 18.1 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.

## **19. LEJEFORHOLD**

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

19.2 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.

## **20. ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING**

20.1 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 erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplan 14.19.

## **21. BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER**

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

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

tinglysningsgebyr). Tinglysningsafgiften skal indbetales til Sælgers advokat senest på Overtagelsesdagen.

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

## 22. **BETINGELSER**

22.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at der stilles bankgaranti for Købesummen senest 10 hverdage efter Sælger har accepteret Købers tilbud ved byrådsbeslutning.

22.2 Såfremt betingelsen ikke er opfyldt inden for den anførte frist, har Sælger ret til at træde tilbage fra Købsaftalen, idet Sælger herefter har almindelige misligholdelsesbeføjelser overfor Køber.

## 23. **SKØDE**

23.1 Når betingelsen er opfyldt, jf. punkt 22, og Købesummen er deponeret, jf. punkt 13, er Køber efter påkrav fra Sælger forpligtet til at underskrive endeligt skøde.

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

## 24. **OPLYSNINGER OM AFTALEN**

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

24.2 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.

## 25. LOVVALG OG VÆRNETING

25.1 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.

## 26. UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Som Sælger

Som Køber:

---

Borgmester Pernille Bechmann

---

Kommunaldirektør Anne-Sofie Degn