

Sagsnr. 12-9391

KØBSAFTALE

Saltsøvej 7A
4050 Skibby

Nordicals

Askvang 4, st. • 3400 Hillerød
3400@nordicals.dk • Tlf. 70230047
CVR 28899777 • nordicals.dk


NORDICALS
erhvervsmæglere

INDHOLD

Side	KØBSAFTALE
3	Parterne
3	Ejendommen
4	Overtagelse, aflevering og risikoovergang
5	Købesum
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Forsikring
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
6	Ejendommens stand
6	Sælger oplyser
6	Lejeforhold
6	Refusion
7	Berigtigelse af købesum
8	Gæld udenfor købesummen
8	Købesummens fordeling
8	Moms
8	Betingelser
8	Frister, berigtigelse og rådgivning
9	Øvrige forhold
10	Handelsomkostninger og vederlag
11	Handelens dokumenter
11	Parternes accept og underskrift

KØBSAFTALE

1. Parterne

Undertegnede sælgere:

Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund
Tlf.: 47351000

sælger til medundertegnede købere:

Firma: A1 Aps

Navn: ANSER Manzoor Hussain

Adresse: Rød højgaardsvæg 126, 2630 TAASTRUP

CVR. NR. 44817373

Mail: anser@a1aps.dk

Telefon: +45 30227876

2. Ejendommen

- 2.1. Overdragelsen omfatter den sælger tilhørende ejendom.

Matr. nr.	Areal
10 ao Skibby By, Skibby	4.271 m ²

Beliggende	Saltsøvej 7A, 4050 Skibby
Kommune	Frederikssund
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Overdragelsen sker med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, herunder i det omfang det er installeret, faste lamper og fast badeværelsesudstyr, hegn, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende som besigtiget og antaget af køber.

- 2.2. Om installationer og evt. løsøre henvises til afsnit 5.

Bygningsarealer

- 2.3. Ejendommens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse oplyst som følger:

Areal	Areal i m ²
Bebygget areal	390
Erhvervsareal	285
Bygningsareal i alt	285
Sekundært areal	165

- 2.4. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor hverken sælger eller Nordicals Nordsjælland A/S indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Bygningernes opførelses- og evt. om-/tilbygningsår fremgår af BBR-meddelelsen.

Øvrige bemærkninger

- 2.5. Køber er opfordret til inden underskrivelse af købsaftalen at foretage en eventuel opmåling af ejendommen med henblik på at konstatere rigtigheden af de angivne arealer.

Foreløbig vurdering

- 2.6. År 2023
Grundværdi 5.293.000,00

- 2.7. Jfr. oplysning om ejendomsvurdering er der givet § 7 fritagelse i henhold til den kommunale ejendomsskattelov. Dvs. der pt. ikke betales grundskyld, idet ejendommen er offentligt ejet.

Køber er gjort opmærksom på, at ejendommen ved salg overgår til privat eje og der vil blive pålagt ejendommens grundskyld.

2.8. **Ny ejendomsvurdering / nyt beskatningsgrundlag**

Køber er gjort bekendt med vedtagelse af lov om ejendomsvurdering, lovebekendtgørelse nr. 1449 af 01.10. 2020, hvorefter der for erhvervsejendomme ikke ansættes ejendomsværdi, men alene grundværdi, jfr. lovens § 10. Grundværdi ansættes efter ejendommens faktiske anvendelse. Anvendes en ejendom til både bolig- og erhvervs-mæssige formål, ansættes ejendomsværdi for boligdelen, jfr. § 35. Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2025.

Ejendomsskatter beregnes på baggrund af ejendommens vurdering. Da udsendelse af nye ejendomsvurderinger er forsinket, betales ejendomsskat af et foreløbigt grundlag, der svarer til den senest kendte ejendomsvurdering. Når ny ejendomsvurdering fremkommer efterreguleres betalte skatter automatisk, både hvis der er betalt for meget og for lidt.

For 2022 og 2023 er beskatningsgrundlaget en videreført vurdering fra 2012 (eller en senere omvurdering). Når ny vurderingen for 2021 fremkommer efterreguleres betalt skat for 2022 og 2023. For 2024 og 2025 betales ejendomsskat af en foreløbig vurdering for 2023. Når ny vurdering for 2023 fremkommer efterreguleres betalt skat for 2024 og 2025.

Fra 2022 beregnes dækningsafgift på grundlag af senest kendte grundværdi. Der opkræves foreløbig dækningsafgift indtil ny ejendomsvurdering foreligger. For skatteårene 2022 og 2023 opkræves et beløb svarende til opkrævning for 2021. Hvis kommunalbestyrelsen har fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, betales dækningsafgift for 2022 af den kommunespecifikke promille. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen højere end for skatteåret 2022. Når ny ejendomsvurdering fremkommer efterreguleres betalt dækningsafgift, både hvis der er betalt for meget og for lidt.

For nyopståede ejendomme efter 01.10.2020 fastsættes en foreløbig grundværdi til brug for beregning af grundskyld og dækningsafgift.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Øvrige bemærkninger

- 2.9. Stikledninger tilhører som hovedregel ejendommen. Det bemærkes, at el-ledning kan være ejet af leverandøren.

3. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

- 3.1. Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter Frederikssund Byråds godkendelse af købstilbuddet.

- 3.2. Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

Standardvilkår

- 3.3. Sælger afleverer samtlige nøgler, brugsanvisninger til fyr, hvidevarer mv., i det omfang disse forefindes. Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne fra disponeringsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

- 3.4. Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen skal
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
 - købers andel af tinglysningsafgift og omkostninger ved handlens berigtigelse være betalt til berigtigende advokat eller deponeret
 - køber have signeret skøde og andre nødvendige dokumenter, evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til grundejerforeninger mv.
 - køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft. Dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
 - alle forbehold og betingelser for handlens gennemførelse være afklaret
 - overgang af risiko i øvrigt, overtagelse af vedligeholdelse, samt aflæsning af evt. forbrugsmålere m.v. sker pr. dispositionsdagen.
 - sælger meddeler måler aflæsning til respektive forsyningsvirksomheder og opsiger abonnementer, der ikke skal overtages af køber
 - køber meddeler rettidig tilflytning til de af køber ønskede forsyningsselskaber. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder.

4. Købesum

- 4.1. Kontantprisen er aftalt til kr. 1.850.000,-
skrives kr. En million otte hundrede og halvtreds tusinde kr.

5. Tekniske installationer - løsøre

- 5.1. Opvarmning Naturgas
Vandforsyning Privat vandforsyningsanlæg

6. Forsikring

- 6.1. Sælger oplyser, at ejendommen indtil ejerskiftet er brandforsikret.
6.2. Det påhviler køber ved egen foranstaltning, at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen /dispositionsdagen.

7. Energimærke

- 7.1. Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger X Ja Nej
7.2. Har køber fået udleveret gyldig energimærkning X Ja Nej

8. Offentlige forhold / planer

- Lokalplaner**
8.1. Kommuneplan, rammedel D 4.5

- Offentlige planer - anvendelse**
8.2. Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Daginstitution
8.3. Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

9. Miljøforhold

- Affaldsdepot**
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
9.1. at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.
9.2. at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.
9.3. at der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheders side foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.
Forurening
9.4. Ejendommen er ifølge oplysninger fra Region Hovedstaden ikke kortlagt som forurennet eller som muligt forurennet.
Områdeklassificering
9.5. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen dog områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.
Olie-/tankanlæg
9.6. Anlægsnr. 2: Nedgravet olietank fra 1970 - afblændet
9.7. Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

10. Tingbog og servitutter

- 10.1. Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder.
10.2. Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.

- 10.3. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

11. Ejendommens stand

- 11.1. Ejendommen overtages af køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift, dog med hensyntagen til forringelse som følge af almindeligt slid og ælde i perioden indtil overtagelsesdagen.
- 11.2. Køber er inden underskrift af købsaftalen opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med en byggesagkyndig.

12. Sælger oplyser

- 12.1. at ejendommen med bygninger og deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er nævnt i denne købsaftale,
- 12.2. at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen,
- 12.3. at der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- 12.4. at ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- 12.5. at ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler. Fremtidige krav herom er sælger uvedkommende. Eventuelle krav i den forbindelse samt fremtidige krav herom er sælger uvedkommende,
- 12.6. at der ikke påhviler ejendommen hjemfaldspligt,
- 12.7. at ejendommen ikke er registreret som bevaringsværdig,

13. Lejeforhold

- 13.1. Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

14. Refusion

- 14.1. Refusionsopgørelse udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- 14.2. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Eventuelle forfaldne ydelser før eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag tillægges den kontante udbetaling.
- 14.3. Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening.
- 14.4. Refusionstilsvaret forrentes fra overtagelsesdagen til betaling erlægges med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 3% p.a. såfremt refusionssaldoen ikke er betalt senest 8 dage efter begge parter godkendelse af refusionsopgørelsen.
- 14.5. I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i denne handel, godskrives sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag. For kontante midlers vedkommende med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1, for forsinkelsesperioden.
- 14.6. Sælger eller dennes advokat sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.
- Øvrige bemærkninger
- 14.7. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelser fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelser fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

Såfremt refusionsopgørelsen ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 30 dage efter overtagelsesdagen er sælger berettiget til uden yderligere varsel, at iværksætte udarbejdelse af refusionsopgørelsen for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

Køber er ansvarlig for, at alle ydelser vedrørende ejendomsskatter m.v. som forfalder efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, og dette gælder, uanset om opkrævningskortene måtte lyde på købers eller sælgers navn.

Opmærksomheden henledes på, at dette også er tilfældet, selvom køber ikke har modtaget opkrævningen.

Fra overtagelsesdagen indtræder køber i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber.

Gæld der afvikles gennem et fast bidrag eller er pålagt forbrug af vand, varme eller el, betales af køber fra skæringssdagen.

15. Berigtigelse af købesum

- 15.1. 10 hverdage efter sælgers underskrift af købsaftalen, deponerer køber hele købesummen i sælgers pengeinstitut på en af sælger særskilt oprettet deponeringskonto.

Sælgers krav om deponering

- 15.2. Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Misligholdelse

- 15.3. Såfremt deponering ikke sker rettidigt iht. ovenstående frister, er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

Renter og gebyrer

- 15.4. Såfremt intet andet fremgår af denne købsaftale finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse.
- Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Beløb skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage.
- Renter af deponeringsbeløb i sælgers pengeinstitut tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1, beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.
- Beløb der deponeres af køber hos ejendomsmægleren forrentes ikke. Dette gælder dog ikke, hvis beløbet der skal afregnes til sælger overstiger kr. 10.000, i hvilket tilfælde renten svarer til Nationalbankens officielle udlånsrente, beregnet af afregningsbeløbet.

Anvendelse af det deponerede beløb

- 15.5. Den der berigtiger handlen, eller depositar, har pligt til af midlerne fra sælgers pengeinstitut eller ved pengeinstitutgaranti, jfr. punkt 15.1 at foranledige betaling af følgende:
- Pantegæld, der ikke skal overtages,
 - Ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
 - Restancer
 - Forfalden refusionssaldo i købers favør,
 - Beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
 - Sælgers andel af handlens omkostninger,
 - Salgsvederlag og udlæg m.v. til ejendomsmægler, hvis det hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger.

Den, der berigtiger handlen, giver oplysning til depositar herom, når skødet er tinglyst med retsanmærkninger, og når der er tinglyst endelig skøde uden retsanmærkninger.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 15.1 er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at disponere over beløb under punkt 15.1 i købsaftalen

Købers misligholdelse

- 15.6. Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af sælger som misligholdt af køber, vil deponerede beløb efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til sælger, når én af følgende betingelser er opfyldt:
- Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling
 - Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som sælger har overfor køber, som følge af misligholdelsen.

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

- 15.7. Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter / indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.
- Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt i denne købsaftale og betingelserne herfor er opfyldt.

Garanti for kontante betalinger

- 15.8. Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringsselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet og Realkreditforeningen, hvorfor disse vilkår er gældende, med mindre andet er aftalt i denne købsaftale.
- Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og fremsendes til dennes pengeinstitut, samt kopi til parternes medvirkende rådgivere.
- Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen ifølge den købsaftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.
- Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens bestemmelser.
- Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk 1 og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.
- 15.9. Nordicals Nordsjælland A/S er med frigørende virkning berettiget til at videredeponere kontante midler i det pengeinstitut, hvor den øvrige deponering finder sted.

16. Gæld udenfor købesummen

- 16.1. Sælger indestår for at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, fællesanlæg m.v. er betalt eller betales af sælger i forbindelse med handelens berigtigelse.
- 16.2. Gæld, der afvikles gennem forbrug, samt gæld, der afvikles gennem grundejer- og ejerforeninger, betales af køber fra overtagelsesdagen.
- Sælger oplyser, at der denne bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende ovennævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.
- Eventuelle fremtidige forpligtelser i så henseende er sælger uvedkommende.

17. Købesummens fordeling

- 17.1. Evt. fordeling af købesummen aftales mellem parterne.

18. Moms

- 18.1. Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

19. Betingelser

- 19.1. Fra sælgers side er handlen betinget af, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Såfremt køber ikke opfylder denne betingelse, har sælger ret til på købers vegne at udpege en advokat.

20. Frister, berigtigelse og rådgivning

- 20.1. Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest 15 dage før overtagelsen.
- Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest 10 dage før overtagelsen.
- Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, skal anmelde dette til tinglysning senest 5 dage før overtagelsen.
- 20.2. Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.
- 20.3. Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrullet beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1, for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.
- 20.4. Udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse, evt. reguleringsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af købers rådgiver.
- 20.5. Inden dokumenter anmeldes til signering hos parterne foranlediger den der berigtiger en pdf af skøde fra underskriftsmappen på tinglysning.dk tilsendt Nordicals Nordsjælland A/S.

- 20.6. Udkast til refusionsopgørelse tilsendes Nordicals Nordsjælland A/S umiddelbart efter udarbejdelse.
- 20.7. Køber er gjort bekendt med, at Nordicals Nordsjælland A/S ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.
- Standardvilkår
- 20.8. Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til at kræve, at disse foreligger senest 8 dage efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler eller advokat har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse. Herefter kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen. Ovenstående regelsæt gælder tillige køber, såfremt det er aftalt, at det er sælger eller sælgers rådgivere, der berigtiger handlen.

21. Øvrige forhold

- Legitimation
- 21.1. Parterne er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren i henhold til Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse id-oplysninger i mindst 5 år.
- Videregivelse og behandling af oplysninger
- 21.2. Parterne gøres opmærksom på, at ifølge Lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre eller cvr-numre derfor oplyses nedenfor. Cpr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning.
- Parterne gøres endvidere opmærksom på, at købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre og restgældsoplysninger og deponeringskonti, vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter mv., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.
- Øvrige bemærkninger
- 21.3. **Rådgivning**
- Parterne opfordres til at søge rådgivning hos revisor og/eller advokat vedrørende eventuel beskatning i henhold til "ejendomsavancebeskatningsloven" - lov nr. 132 af 25. januar 2019 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom med senere ændringer. Endvidere vedrørende oplysninger omkring en evt. momsreguleringsforpligtelse som evt. måtte påhvile ejendommen og reglerne herfor. Endelig vedr. momspligt i henhold til momsloven af 26. september 2019.

Digital tinglysning

Såfremt køber giver en anden fuldmagt til at signere eller udstede og anmelde tinglysningsdokumenter på sine vegne, og fuldmagten ikke modtages af Tinglysningsretten inden Tinglysningsrettens frist for modtagelse af fuldmagt på 6 hverdage, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning §49b, stk. 4, skal tabt tinglysningsafgift dækkes af køber.

Hverdage

I nærværende købsaftale anses dage som lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

Budvilkår

Ejendommen udbydes til salg efter reglerne i Bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt de salgsbetingelser, der er fastsat af Frederikssund Kommune. Ejendommen udbydes på pris alene med en vejledende pris på kr. 2.400.000.

Købstilbud skal afgives på dansk og med beløbsangivelsen i danske kroner (DKK)

Budfrist mandag d. 24.03.2025 kl. 12.00.

Det samlede købstilbud med tilhørende kort projektbeskrivelse skal sendes elektronisk. Materialet skal mærkes:

"Fortroligt" og "Udbud af Saltsøvej 7A" til Erhvervsmægler Christoffer Hendrich, Nordicals Nordsjælland A/S på e-mail: chr@nordicals.dk

Kun tilbud der afgives på nærværende købsaftale i fuldt udfyldt stand og med vedlagt kort projektbeskrivelse vil

blive taget i betragtning. Det påhviler tilbudsgiver at sikre sig, at tilbuddet inkl. bilag er kommet rettidigt frem til Nordicals Nordsjælland A/S. Hvis der ønskes kvittering for modtagelsen kan dette ske ved, at tilbudsgiver angiver sin mailadresse.

Indkomne tilbud er bindende for budgiver i 8 uger efter aflevering. Frederikssund Kommune forbeholder sig ret til, ud fra varetagelse af en saglig kommunal interesse, at vælge mellem de indkomne bud eller forkaste dem alle. Frederikssund Kommune forbeholder sig endvidere ret til at tage alle indkomne bud i betragtning.

Der henvises endvidere til bilaget "Supplerende udbudsvilkår", som ved fortolkningstvivl har forrang overfor købsaftalen.

Kirkebyggelinie

Køber er gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommene er beliggende indenfor en kirkebyggelinie, jf. Ejendomsdatabaserne.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges, som den er og forefindes og som beset af tilbudsgiver. Frederikssund Kommune er således uden ansvar for opfyldelsen af myndighedskrav med hensyn til fremtidig benyttelse af Ejendommen. Køber indhenter alle nødvendige myndighedstilladelser til den påtænkte anvendelse af Ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager Frederikssund Kommune sig intet ansvar for Ejendommen, herunder men ikke begrænset til jordbundsforhold, miljøforhold og Ejendommens beskaffenhed i øvrigt.

Tilbudsgiver kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Frederikssund Kommune som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Frederikssund Kommune yder således ikke erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller andet, hvis der påføres tilbudsgiver omkostninger til fortidsminder, miljø- og geotekniske forhold eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i Ejendommens anvendelsesmuligheder.

Som følge af Frederikssund Kommunes fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres tilbudsgiver til inden afgivelse af købstilbud at gennemgå Ejendommen med en bygningsagkyndig og en juridisk rådgiver med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

Olietank - allerede sløjfet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatabaserne forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

22. Handelsomkostninger og vederlag

- 22.1. Tinglysningsafgift ved tinglysning af skøde betales af køber.
Udarbejdelse af skøde, reguleringsopgørelse, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt varetages af købers rådgiver og betales af køber.
- 22.2. Ved kontanthandel bærer køber alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.
- 22.3. Sælger betaler salær til Nordicals Nordsjælland A/S iht. formidlingsaftale.
Øvrige salgsomkostninger betales af sælger iht. formidlingsaftale.
Salæret og dertil knyttede omkostninger forfalder når købsaftalen underskrives som endelig.
- 22.4. Vederlag og omkostninger til sælgers evt. øvrige rådgivere betales af sælger.
Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

23. Handelens dokumenter

- 23.1. Køber har modtaget følgende dokumenter, der elektronisk er stillet til rådighed via mæglerens elektroniske dokumenthåndtering:

Bilag

BBR

Ejendomsbidrag

Ejendomsdatarapport 2025

Ejendomsvurdering

Energimærke

Forureningsattest fra Region Hovedstaden

Købsaftale

Salgsopstilling

Supplerende udbudsvilkår

Tingbog

Udskrift fra Kulturarv vedr. bevaringsværdi

Vejkort

Weblager 1

Weblager 2

Weblager 3

Weblager 4

Weblager 5

Weblager 6

Weblager 7

Weblager 8

24. Parternes accept og underskrift

- 24.1. Underskrevne parter, der er myndige og har fuldt rådighed over vore boer, erklærer på de ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse. Vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

Som sælger:

Dato:

Dato:

Frederikssund Kommune

Frederikssund Kommune

Som køber: A1 ApS

Dato: 24/3-25

Dato:

A1 ApS

CVR-nummer	44817373
Adresse	Rødhøjgårdsvej 126
Postnummer og by	2630 Taastrup
Startdato	01.05.2024
Virksomhedsform	Anpartsselskab
Reklamebeskyttelse	Ja
Status	Normal

Tegningsregel, personkreds og revisor

Tegningsregel	Selskabet tegnes af direktøren.
Direktion	(Direktør) Anser Manzoor Hussain Rødhøjgårdsvej 126 2630 Taastrup



24/3 - 25

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Oplysningerne i dette dokument stammer fra Centrale Virksomhedsregister (CVR). Data må ikke bruges på en måde, så det kan fremstå som om, at Erhvervsstyrelsen godkender, støtter, anbefaler eller markedsfører brugeren, brugerens produkter eller tjenester. Erhvervsstyrelsen har intet ansvar for hverken indhold, oprindelse, fejl og mangler eller nogen form for skade, der måtte følge af brug af data.

Kort projektbeskrivelse

24/3-2025

Sagsnr. 00.00.00-G10 11-24

Ejendommen Saltsøvej 7A, 4050 Skibby, matr.nr. 10ao, Skibby By, Skibby

Tidligere daginstitution – Ønsket fremtidig anvendelse til bolig formål - rækkehuse byggeri.

A1 ApS ejer har de sidste mange år specialiseret sig i at omdanne erhverv til boligformål. Heriblandt en del tidligere rådhus (i Lejre og Kalundborg), og børnehaver der er omdannet til lejligheder og rækkehuse.

I Skibby ejer A1 ApS allerede Hovedgaden 31, hvor stueetagen blev omdannet til 3 lejligheder (Kikkerbakken 13, 15, 17) i 2023/2024. På nuværende er A1 ApS i gang med at omdanne en tidligere større børnehave om til 8 rækkehuse og et tidligere rådhus om til 45 lejligheder, så vi har en del erfaring med disse udviklings projekter.

Udgangspunkt for erhvervelse af ejendommen Saltsøvej 7A er at ejendommen tidligere har været anvendt som daginstitution og udbydes med henblik på fremtidig anvendelse i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme og da ejendommen i dag er omfattet af gældende kommuneplanramme, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål med mulighed for at etablere boliger, ønskes den fremtidige anvendelse netop at realisere anvendelse som boligformål, helt konkret, rækkehusbyggeri. (uddrag fra Kommunalplanrammen er vedlagt nedenstående, taget fra ejendomsdatarapporten)

Umiddelbart ligger den eksisterende bygning uhensigtsmæssigt placeret på ejendommen for fremtidig anvendelse til generel boliganvendelse, rækkehusbebyggelse, så højst sandsynligt vil den i et fremtidigt projekt blive revet ned og nye rækkehuse opført på hele grunden iht. det konkrete projekt/byggeansøgning der bliver udarbejdet efter erhvervelse af ejendommen.

I forbindelse med salget er det fuld forståeligt at Frederikssund kommune tager de "nye", formentlig ret dyre, gyngestativer, lege pladser osv. med og anvender et andet sted i kommunen, således at de ikke går til spilde.

Det er forstået at ejendommen/grunden ligger indenfor kirkebyggelinjen, hvilket gør at den/de fremtidige bygninger maksimalt må være 8.5 høje og ikke de 10 m som kommunalplan rammen tillader.

Generel anvendelse.....	Område til offentlige formål
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....	45 %
Maksimalt antal etager.....	2,5
Maksimal bygningshøjde.....	10 m
Notat om områdeanvendelsen....	
Blandet boligformål samt offentlig og privat service såsom skole, institution, klub, bibliotek, fritids- og foreningsformål o.l.,	

Anser Manzoor Hussain
CEO - Civilingeniør

A1 ApS

CVR: 44817373

Rødhøjgaardsvej 126

2630 Taastrup, Danmark

anser@a1aps.dk

M: +45 30227876