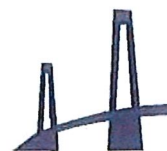


DSB  
Telegade 2  
2630 Taastrup



**SLAGELSE**  
KOMMUNE

**Byrådssekretariatet**  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Tlf.: 58 57 36 00  
Slagelse@slagelse.dk  
www.slagelse.dk

### **Underskrevet købsaftale**

Vedlagt sendes købsaftale mellem DSB og Slagelse Kommune underskrevet af borgmester Stén Knuth og direktør Vini Lindhardt til videre foranstaltning.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at kontakte Byrådssekretariatet.

Venlig hilsen

  
Gitte Andreasen Freund  
Sekretær

12. juli 2017  
Sagsid.: 330-2016-57904

Kontaktperson:  
Gitte Andreasen Freund  
Direkte tlf. 58 57 90 04  
Email: gitan@slagelse.dk  
EAN 5798007351625





Taastrup, den 07.07.2017

---

## Betinget Købsaftale

---

mellem

DSB

og

Slagelse Kommune

Vedrørende ejendommen beliggende Sdr. Stationsvej 28, 4200 Slagelse

ES

**Indholdsfortegnelse**

1.	Ejendommen.....	3
2.	Erstatning for nedlagte pendler parkeringspladser .....	4
3.	Byrder og servitutter.....	5
4.	Særlige forhold vedrørende Ejendommen .....	5
5.	Planforhold, byggelinier m.v.....	5
6.	Købesummen.....	6
7.	Overtagelsesdag, risiko og forsikring .....	6
8.	Refusion .....	7
9.	Sælgers oplysninger .....	7
10.	Ansvarsfraskrivelse .....	7
11.	Jordbundsforhold .....	8
12.	Miljøforhold.....	8
13.	Tinglysning .....	8
14.	Momsreguleringsforpligtelse .....	9
15.	Gæld udenfor Købesummen .....	9
16.	Omkostninger .....	9
17.	Voldgift og lovvalg .....	9
18.	Betingelser .....	9
19.	Fortrolige oplysninger.....	10
20.	Generelt.....	10
21.	Bilag.....	11
22.	Underskrifter.....	11

SSM

Denne købsaftale ("Købsaftalen") er den 07.07.17 indgået mellem:

DSB  
CVR-nr. 25 05 00 53  
Telegade 2  
2630 Taastrup

herefter "Sælger"

og

Slagelse Kommune  
CVR-nr. 29 18 85 05  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Herefter "Køber"

samlet, "Parterne", og hver for sig, "Part"

ifølge hvilken Sælger på de i Købsaftalen anførte vilkår sælger, overdrager og leverer Ejendommen (som defineret i Købsaftalens pkt. 1) til Køber.

## **1. Ejendommen**

- 1.1 Overdragelsen omfatter den Sælger tilhørende Ejendom, matr.nr. 476r Slagelse Markjoder, beliggende Sdr. Stationsvej 28, 4200 Slagelse (herefter "Ejendommen").
- 1.2 Ejendommen er et ubebygget areal, der idag anvendes til pendler parkeringspladser.
- 1.3 Grundarealet udgør 1.325 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.325 m<sup>2</sup>, jf. vedlagte landinspektørrids, bilag 1.3.
- 1.4 Sælger har forinden underskrivelse af Købsaftalen udleveret alt for Sælger kendt og tilgængeligt materiale vedrørende Ejendommen, uden at dette dog kan påregnes at være udtømmende.
- 1.5 Sælger har forinden Parternes underskrift af Købsaftalen udleveret Ledningsejerregistrering for Ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at der forefindes ledninger på Ejendommen, som ikke fremgår af ledningsregistreringerne, og Sælger frasiger sig ethvert ansvar herfor.

- 1.6 Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som besat af Køber med de på Ejendommen værende alle slags kabler, rør, ledninger og installationer, som tilhører Sælger, hegn, træer, buske og anden beplantning samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 1.6.1 Overdragelsen omfatter Drifts og Administrationsaftale med EuroPark A/S, i kraft på Overtagelsesdagen, aftalen er vedhæftet Købsaftalen som Bilag 1.6.1.
- 1.7 Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, idet Ejendommen er udlagt til jernbaneformål.
- 1.8 Ejendommen er en del af en samlet fast ejendom bestående af matr.nr. 476r, matr.nr. 476p, matr.nr. 476q, matr.nr. 476u og matr.nr. 476v, Slagelse Markjoder. Ejendommen udstykkes i forbindelse med salg, hvilket Sælger forestår.

## **2. Erstatning for nedlagte pendler parkeringspladser**

- 2.1 Det er mellem Parterne aftalt, at som erstatning for nedlagte pendler parkeringspladser på matr.nr. 476r Slagelse Markjoder får Sælger, såfremt det er muligt, minimum 50 pendler parkeringspladser på den vestlige del af matr.nr. 476v, Slagelse Markjoder nærmest den kommende gangbro/trappenedgang. Køber forestår omlægning af busterminalen på matr.nr. 476v samt anlægning af pendler parkeringspladserne. Dette skal være udført ved åbning af den kommende gangbro dog senest d. 31.12.2019.

Såfremt ovennævnte løsning udføres giver DSB et fradrag i Købesummen pålydende kr. 2.500.000 ex. moms til omlægning af busterminal og anlægning af pendler parkeringspladserne efter ibrugtagning. Køber forpligter sig til at fremsende projektforslag til Sælgers godkendelse.

- 2.2 Køber giver Sælger en køberet til at erhverve en del af matr.nr. 63a Slagelse Markjoder, jf. Ny pendlerparkering Bilag 2.2. Prisen fastsættes til den markedspris en uvildig ejendomsmægler, som Parterne er enig om valget af, fastsætter. Vurderingstemaet skal være til pendler parkeringspladser dvs. ingen betalingsparkering eller leje af parkeringspladser. Udgiften til mæglervurderingen deles ligeligt mellem Parterne. Deklaration herom tinglyses på ejendommens blad i tingbogen.

Ovennævnte køberet forudsætter, at løsningen i pkt. 2.1 ikke kan gennemføres. Køber giver Sælger besked såfremt pkt. 2.1 ikke kan gennemføres.

- 2.3 Køber er ansvarlig for, at eksisterende plangrundlag for matr.nr. 63a Slagelse Markjoder ændres, således pendler parkering er mulig.

595



### **3. Byrder og servitutter**

- 3.1 Ejendommen sælges og overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, som anført på uofficiel tingbogsudskrift vedhæftet Købsaftalen som Bilag 3.1.a samt på Sælgers og Banedanmarks Forpligtelsesprotokol, som vedhæftet som Bilag 3.1.b.
- 3.2 Køber er pligtig til at tåle, at Sælger tinglyser følgende servitutter på Ejendommen i forbindelse med overdragelsen:
- 3.2.1 Deklaration om Jernbanen mv. vedhæftet som bilag 3.2.1
- 3.3 Køber meddeler ved sin underskrift på nærværende Købsaftale en til Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at underskrive respektpåtegning og/eller tinglyse sådanne servitutter og byrder, omtalt under pkt. 3.2, sådan at Købers adkomst respekterer disse servitutter og byrder. Køber bekræfter således ved sin underskrift på denne Købsaftale at vil underskrive de registreringer i tinglysningssystemet eller underskrive de tinglysningsfuldmagter, der måtte være nødvendige for, at sådanne servitutter og byrder kan tinglyses.

### **4. Særlige forhold vedrørende Ejendommen**

- 3.1 For arbejder, der er omfattet af § 24 i L2015-05-07 nr. 686 (Jernbaneloven), herunder byggearbejder, spunsning, ledningsanlæg, udgravninger m.m. nær banen, skal der indhentes godkendelse hos Banedanmark.

### **5. Planforhold, byggelinier m.v.**

- 5.1 Køber er forpligtet til for egen regning at arbejde for tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag for Ejendommen, som kan muliggøre en fremadrettet anvendelse og udnyttelse af Ejendommen til uddannelsesinstitution med tilhørende funktioner som café, bibliotek, mødelokaler samt opholds- og friarealer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 161 – Slagelse baneby, lokalplan nr. 160 – Bymidstens udseende samt lokalplansforslag nr. 1172 – Campus Vest, Slagelse, som forventes vedtaget \_\_\_\_\_

- 5.1.1 Købers manglende iagttagelse af de i pkt. 5.1 anførte forpligtelser vil udgøre en væsentlig misligholdelse af Købsaftalen.

## **6. Købesummen**

- 6.1 Parterne er enige om, at kontantkøbesummen ("Købesummen") er aftalt til:  
Kr. 4.000.000, skriver kroner firemillioner, der berigtiges som angivet i Købsaftalens pkt. 6.2.
- 6.2 Købesummens berigtigelse
- 6.2.1 Senest den dag Sælger underskriver Købsaftalen ("Underskriftsdagen") skal Køber deponere Købesummen på en deponeringskonto i Sælgers bank til frigivelse til Sælger på de i Købsaftalens pkt. 6.4 nævnte vilkår.
- 6.3 Købesummen er baseret på en bebyggelsesprocent på 200%, opfører Køber yderligere bebyggelse inden for 30 år fra overtagelsesdagen reguleres Købesummen og tillægskøbesum skal betales til Sælger. Prisen fastsættes til gennemsnittet af den markedspris, som 2 uvildige ejendomsmæglere – hver part udpeger én – ansætter. Udgiften til mæglervurderingerne deles ligeligt mellem parterne. Deklaration herom tinglyses på ejendommens blad i tingbogen med DSB som påtaleberettiget og pantstiftende for DKK 10.000.  
Tillægskøbesummen forfalder til kontant betaling 10 dage efter markedsprisen er fastsat.
- 6.3.1 Købesummen tillægges moms. Sælger fremsender på Overtagelsesdagen til Køber en faktura med opkrævning af momsbeløbet.
- 6.3.2 Renter af det deponerede beløb påløbet før Overtagelsesdagen tilfalder Køber og efter Overtagelsesdagen Sælger. Den deponerede Købesum + moms forrentes med den for Deponeringskontoen gældende rente.
- 6.4 Den berigtigende advokat er berettiget og forpligtet til ved træk på Deponeringskontoen, at sørge for, at der af Købesummen sker indfrielse af pantegæld, som ikke overtages af Køber, at eventuelle restancer og eventuel refusionssaldo på Refusionsopgørelsen i Købers favør betales, og at udgifter i henhold til Købsaftalen, som Sælger skulle betale, faktisk betales. Advokaten skal endvidere, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og uden frist, dog tidligst på Overtagelsesdagen, frigive den resterende del af Købesummen.
- ## **7. Overtagelsesdag, risiko og forsikring**
- 7.1 Køber overtager Ejendommen den 01.09.2017, fra hvilken dato Ejendommen står for Købers regning og risiko i enhver henseende ("Overtagelsesdagen").



- 7.2 Sælger er forpligtet til at holde Ejendommen i samme stand som på Underskriftsdagen indtil Overtagelsesdagen (med undtagelse af almindelig slid og ælde), og må ikke efter Underskriftsdagen foretage konstruktionsmæssige ændringer af Ejendommen af nogen art uden forudgående skriftligt samtykke fra Køber.
- 7.3 Sælger oplyser, at Ejendommen er forsikret indtil Overtagelsesdagen i henhold til en samlet forsikring. Forsikringen kan ikke overtages af Køber.
- 7.4 Køber foranlediger selv nytægning med ikrafttræden pr. Overtagelsesdagen, og fremtidige forsikringsforhold er Sælger uvedkommende.

## **8. Refusion**

- 8.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag skal Købers rådgiver senest 30 dage efter Overtagelsesdagen udfærdige sædvanlig refusionsopgørelse ("Refusionsopgørelsen") indeholdende Ejendommens indtægter og udgifter, herunder almindelige driftsudgifter. Der ydes ikke yderligere refusion for udviklingsomkostninger mv.
- 8.2 Saldoen på Refusionsopgørelsen betales kontant.
- 8.3 Refusionssaldoen forrentes fra 5 bankdage, efter denne foreligger i endelig version, og indtil betaling sker med 5 % p.a.
- 8.4 Sælger eller dennes repræsentant foranlediger forbrugsmålere aflæst pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskifte til Ejendommens forsyningsselskaber, således at det registrerede forbrug afregnes direkte mellem Sælger og forsyningsselskaberne.

## **9. Sælgers oplysninger**

- 9.1 Sælger indestår for, at tinglyst adkomsthaver tilskøder Ejendommen til Køber ved dennes opfyldelse af nærværende Købsaftale.

## **10. Ansvarsfraskrivelse**

- 10.1 Ejendommen overdrages uden ansvar for Sælger for faktiske og retlige mangler af enhver art med undtagelse af ansvar for adkomstmangler (vanhjemmel). Ejendommen overdrages herunder uden ansvar for jordbunds-, forurenings-, geotekniske- og arkæologiske forhold. Køber er opfordret til at undersøge, og forudsættes at have undersøgt, Ejendommens tilstand forud for indgåelsen af nærværende Aftale, og der er ved fastsættelsen af Købesummen taget hensyn til nærværende ansvarsfraskrivelse.

- 10.2 Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger, i anledning af faktiske og/eller retlige mangler (bortset fra vanhjemmel) ved det solgte. Dette gælder for så vidt angår ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i Købesummen.
- 10.3 Ved vanhjemmel kan Køber udelukkende hæve købet for den del, som vanhjemlen vedrører. Køber kan således ikke kræve erstatning.

## **11. Jordbundsforhold**

- 11.1 Køber er bekendt med, at størstedelen af Ejendommen er kortlagt på vidensniveau V1 og en mindre del af Ejendommen er kortlagt på vidensniveau V2. Sælger har til Køber udleveret det for Sælger tilgængelige materiale vedrørende forureningen, herunder Historisk Kortlægning Bilag 11.1a, og Jordforureningsattest Bilag 11.1b jf. dog pkt. 11.3.
- 11.2 Køber er berettiget til at gennemføre screeningundersøgelser på Ejendommen for forurenings- og jordbundsforhold efter Parternes underskrift på nærværende Købsaftale, efter forudgående godkendelse fra Sælger og efter samtykke fra Bannedanmark. Køber skal iagttage Bannedanmarks til enhver tid gældende regler, herunder regler om sikkerhedsmæssige forhold.
- 11.3 Sælger erklærer at have leveret til Køber de for Sælger tilgængelige oplysninger om Ejendommen, idet Sælger ikke indestår for, at disse er fyldestgørende.

## **12. Miljøforhold**

- 12.1 Krav til miljø- og forureningsforhold, herunder fremtidige myndighedskrav og påbud, er Sælger uvedkommende.

## **13. Tinglysning**

- 13.1 Parterne er enige om, at digitalt skøde skal indsendes til Tinglysningsretten senest på Overtagelsesdagen, og at begge Parter er forpligtet til at sørge for, at digitalt skøde foreligger underskrevet senest 5 bankdage før Overtagelsesdagen.
- 13.2 Sælger underskriver med tinglysningsprokura, angiv \* for cpr.nr.
- 13.3 Berigtigende advokat er Købers advokat René Rasmussen, Advokathuset Slagelse, Rådhuspladsen 7, 1 sal, 4200 Slagelse.

501

**14. Momsreguleringsforpligtelse**

- 14.1 Køber overtager en eventuel momsreguleringsforpligtelse for Ejendommen i forhold til SKAT. Sælger skal senest 30 dage efter Overtagelsesdagen udlevere en af Sælger udarbejdet opgørelse over forpligtelsens omfang.

**15. Gæld udenfor Købesummen**

- 15.1 Køber overtager ingen gæld udenfor Købesummen, og Køber påtager sig ingen forpligtelser vedrørende Ejendommen, som Køber ikke skal overtage efter Købsaftalen.

**16. Omkostninger**

- 16.1 Medmindre andet fremgår af Købsaftalen, skal hver Part bære egne omkostninger og udgifter i forbindelse med forhandlinger og gennemførelse af handlen.
- 16.2 Køber betaler omkostningerne ved handelens berigtigelse, herunder udgifter til stempeling og tinglysning af skøde samt salær vedrørende handelens berigtigelse.

**17. Voldgift og lovvalg**

- 17.1 Enhver tvist som følge af eller i forbindelse med Købsaftalen skal afgøres i overensstemmelse med reglerne for Voldgiftsinstituttet. Hver Part skal udpege en voldgiftsmand, og Voldgiftsinstituttet skal udpege formanden for Voldgiftsretten. Hvis en Part ikke har udpeget en voldgiftsmand inden 30 dage efter at have begæret eller modtaget begæring om Voldgift, skal Voldgiftsinstituttet på Partens vegne udpege en voldgiftsmand i overensstemmelse med reglerne for Voldgiftsinstituttet.
- 17.2 Denne Købsaftale skal fortolkes efter dansk ret.

**18. Betingelser**

- 18.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af:
- 18.1.1 at Sælgers direktion godkender handlen i sin helhed.
- 18.1.2 Købesummens betaling, som angivet i pkt. 6.



- 18.2 at Sælger som erstatning for nedlagte pendler parkeringspladser på matr.nr. 476r Slagelse Markjoder får, såfremt det er muligt, minimum 50 pendler parkeringspladser på den vestlige del af matr.nr. 476v, Slagelse Markjoder, jf. pkt. 2.1.
- 18.3 at Sælger får en køberet til at erhverve en del af matr.nr. 63a Slagelse Markjoder, jf. pkt. 2.3.
- 18.4 Såfremt betingelserne anført i pkt. 18.1.1 ikke er opfyldt senest den 01.10.2017, kan Sælger vælge at træde tilbage fra Købsaftalen, uden at nogen af Parterne har et krav imod den anden Part.
- 18.5 Opfyldes betingelsen i pkt. 18.1.2 ikke, kan Sælger hæve handlen og kræve erstatning herom i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler.
- 18.6 Opfyldes betingelserne i pkt. 18.2 og 18.3 ikke, bortfalder handlen, uden at Parterne kan fremsætte krav imod den anden Part i den anledning, medmindre der foreligger misligholdelse af Købsaftalen.
- 19. Fortrolige oplysninger**
- 19.1 Køber forpligter sig til ikke at videregive fortrolige oplysninger, som denne får adgang til i forbindelse med indgåelsen af nærværende Købsaftale til tredjemand, medmindre der er tale om oplysninger, som i forvejen er offentlig kendte, eller som Køber på grund af lovgivningsmæssige forhold er forpligtet til at oplyse om.
- 19.2 Køber forpligter sig til alene at benytte fortrolige oplysninger til brug for sine due diligence undersøgelser, herunder ved berettiget videregivelse til professionelle rådgivere.
- 19.3 Efter underskrift af nærværende Købsaftale, er Sælger berettiget til at offentliggøre handlen.
- 20. Generelt**
- 20.1 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen skal ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden Parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt må tilbageholdes eller forsinkes.
- 20.2 Sælger er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Købsaftalen til koncerninterne eller øvrige med Sælger forbundne enheder i tilfælde af Sælgers omstruktureringer, sammenlægning eller lignende tilfælde.

- 20.3 Ingen ændringer til Købsaftalen er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.

## 21. Bilag

Nærværende Købsaftale er gældende med følgende bilag:

- Bilag 1.3: Landinspektørrids af 06.07.2017
- Bilag 1.6.1: Drifts og Administrationsaftale om parkeringsplads ved Slagelse Station
- Bilag 2.2: Ny pendlerparkering
- Bilag 3.1.a: Uofficiel tingbogsattest af 06.07.2017
- Bilag 3.1.b: Sælgers og Banedanmarks Forpligtelsesprotokol
- Bilag 3.2.1: Deklaration om Jernbane mv.
- Bilag 11.1.a: Historisk Kortlægning
- Bilag 11.1.b: Jordforureningsattest

## 22. Underskrifter

Taastrup, 26-7-2017

Slagelse, 12.7.2017

For Sælger:  
**Søren Beck-Hedegaard**  
Salgs- & projektudvalgschef

For Køber:

For Sælger:

**Jes Transbøl**  
Underdirektør  
DSB Ejendomme

For Køber:

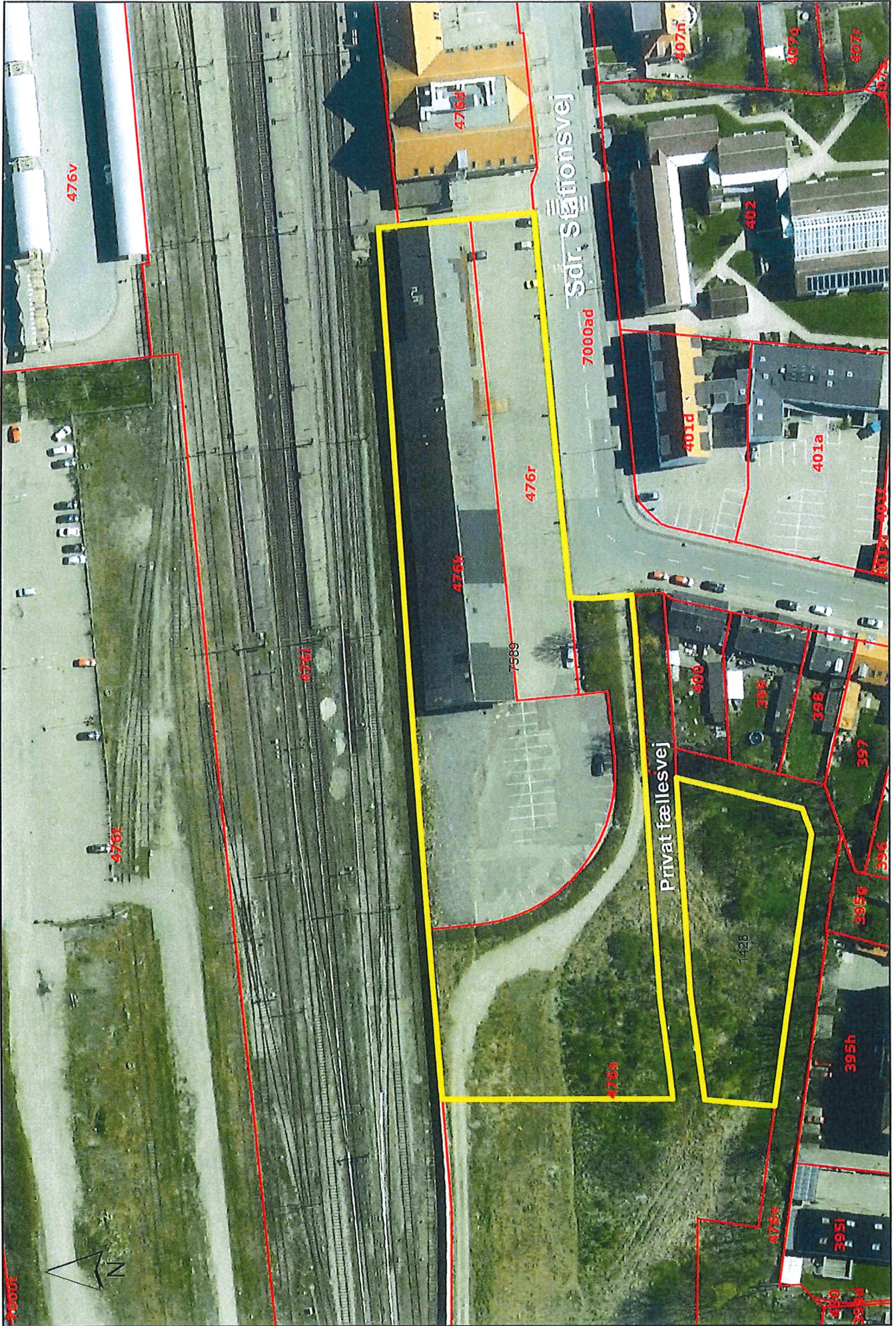
Vivi Lindbo

SS









700001



476V

476I

476I

476K

476r

7589

Sdr. Stationsvej

7000ad

Privat fællesvej

476g

1428

475k

395h

395l

395g

396

397

398

399

400

401a

401d

402

407g

407f

407e



