



Notat

Dato: 21. august 2025

Afdeling:
Direktionssekretariatet

Sagsbehandler:
Mark Hollier

Sagsnummer:
13.06.02-G10-3-25

Salg af to erhvervsgrunde – Industriparken Faxe.

Supplerende salgsvilkår - fælles for begge grunde.

Der henvises i udbudsmaterialet til kommunens sædvanlige salgsvilkår. Der sigtes til følgende:

- Ubebyggede grunde sælges som beset med eksisterende installationer, rettigheder og servitutter.

Ejendommen, der er ubebygget, sælges, således som den er og forefindes på overtagelsesdagen, og som beset af køber med de på grunden værende ledninger og installationer, hegn, beplantninger og alt ejendommen øvrige rette tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

- Miljø- og geotekniske forhold.

Sælger er ikke bekendt med og påtager sig intet ansvar for ejendommens jordbunds- og jordforureningsforhold. Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage en undersøgelse af jordbundens beskaffenhed og en miljøscreening.

Viser en sådan undersøgelse, at Ejendommen ikke kan bebygges uden afholdelse af 50% ekstra udgifter til fundering, eller det ved miljørapport dokumenteres, at der er konstateret forurening, som overstiger niveauet for lettere forurening, jf. bekendtgørelse om definition af lettere forurenede jord, skal Køber være berettiget til at træde tilbage fra handlen indenfor 40 dage fra overtagelsesdatoen. I så fald skal Køber fremsende en skriftlig meddelelse herom til Sælger vedlagt en rapport som dokumentation. Det skal fremgå af rapporten, hvad udgift til ekstra fundering, eller oprensning af den del af forureningen, som overstiger niveauet for lettere forurening, forventes at udgøre. Sælger er berettiget til at fastholde handlen, hvis Sælger senest 10 dage efter modtagelsen af rapporten accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstra fundering/pilotering eller oprensning af forureningen. Sælgers andel af udgifterne kan ikke overstige det beløb, som fremgår af den modtagne rapport. Beløb herudover betales af Køber.

Ejendommen skal ved tilbagetræden afleveres i retableret stand og uden fundamentrester, jordvolde eller lignende.

Køber er ikke berettiget til nogen erstatning fra sælger som følge af handlens ophævelse. Hvis handlen hæves som følge af forhold, der er påvist ved jordbunds- eller miljøundersøgelsen, tilfalder rapporten for denne undersøgelse Sælger.

Hvis der kun bydes på Industriparken 37, gælder yderligere følgende vilkår kun for den grund.

Byggepligt: Køber er forpligtet til senest 2 år fra endeligt skøde at påbegynde opførelse af erhvervsbyggeri, som herefter kontinuerligt skal færdigudføres.

Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Sælger kræve Ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg. Køber modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre forgæves udgifter. Køber forestår og afholder alle omkostninger ved tilbageskødning.

Køber er i så fald pligtig uden varsel at fraflytte eller tilbagegive ejendommen i oprindelig stand.

Såfremt Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe Ejendommen, skal Køber gives mulighed for enten at videresælge ubebygget eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Videresalg i ubebygget stand: Videresalg, herunder tvangssalg af Ejendommen i ubebygget stand, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen, og Sælger har i så fald ret til at få Ejendommen tilbageskødet efter samme regler som nævnt ovenfor.

Ved tilbageskødning er Køber forpligtet til at udrede skatter og afgifter på Ejendommen fra overtagelsesdagen, og helt frem til Sælgers endelige overtagelse har fundet sted.

Sælgers tilbagekøbsret bortfalder, når erhvervsbyggeriet er færdiggjort, hvilket sker, når der foreligger ibrugtagningstilladelse.

Denne bestemmelse skal af Køber tinglyses på ejendommen inden tinglysning af skøde.

Følgende vilkår ændres i forhold til udbudsbeskrivelsen, gældende for begge grunde:

Købesummen deponeres i sælgers pengeinstitut senest på overtagelsesdatoen, og frigives ved endeligt anmærkningsfrit skøde.

Yderligere er der følgende oplysninger, gældende for begge grunde:

- Faxe kommune har ikke indhentet udtalelse i forhold til museumsloven.
- Der er ikke udarbejdet servitutredøgørelse. Det vil der blive i forbindelse med frastykning af Danavej og Egedevej. I forbindelse med servitutredøgørelsen vil Industriparken 37 kunne blive pålagt servitutter fra 127 cl, da det formodes at være en fejl, at områdets servitutter p.t. ikke er tinglyst på denne.
- Plantebælterne og den grønne kile på matrikel 127 er en del af handlen. I salgsvilkårene fremgår det på side 5, at køber inden 1 år fra overtagelsen skal anlægge plantebælte og den grønne kile. På side 5 er der ligeledes indsat et kort, der viser arealet af de to plantebælter. Den grønne kile er på ca. 11.000 m². <https://www.faxekommune.dk/sites/default/files/2025-07/Salgsvilk%C3%A5r.pdf>
- Det er kun plantebæltet og den grønne kile på matrikel 127cl, der er en del af handlen. Plantebæltet på matrikel 135a og 135q er ikke kommunens ejendom og skal ikke etableres af køber (jævnfør kortet på side 5 i salgsvilkårene).

- Grundejerforening: Det fremgår af lokalplanens §12.06 og kortbilag 4 at ”*Blå kontur: Grønt areal/ bufferzone, som - med Faxe kommunes mellemkomst - forudsættes overdraget en grundejerforening sammensat af naboer i bydelen (langs Egedevej, Danavej, Fønixvej). Grundejerforeningen skal efterfølgende drive arealerne og bl.a. påtage sig forpligtelsen, at arealerne stedse fremtræder som beplantningsbælte eller åbent friareal med græs og stedse er offentligt tilgængelige.*”

Egedevej, Danavej og Fønixvej ligger uden for lokalplanens område og en lokalplan kan kun fastsætte bestemmelser for arealer, der ligger inden for lokalplanens område. Det bliver derfor den kommende køber, der fremover skal vedligeholde plantebæltet og den grønne kile på matrikel 127cl.

Servitutter for matrikel nr. 127cl, Faxe kan findes vedhæftet som bilag i det omfang, de er tilgængelige.

- Servitut:
 1 af 18: Bestilles på Rigsarkivet
 2 af 18: Vedhæftet som bilag
 3 af 18: Vedhæftet som bilag
 4 af 18: Vedhæftet som bilag
 5 af 18: Vedhæftet som bilag
 6 af 18: Ikke tilgængeligt
 7 af 18: Vedhæftet som bilag
 8 af 18: Vedhæftet som bilag
 9 af 18: Vedhæftet som bilag
 10 af 18: Findes ikke i akten
 11 af 18: Vedhæftet som bilag
 12 af 18: Vedhæftet som bilag
 13 af 18: Vedhæftet som bilag
 14 af 18: Vedhæftet som bilag
 15 af 18: Vedhæftet som bilag
 16 af 18: Vedhæftet som bilag
 17 af 18: Vedhæftet som bilag
 18 af 18: Vedhæftet som bilag