

Boligområdet Kvædevænget

Gældende for boliggrunde på Kvædevænget

I grundkøbsprisen er inkluderet:

- Spildevandsforsyning:**
Området er spildevandskloakeret.
Tilslutningsbidrag til NK-Spildevand for én bolig.
- Vandforsyning:**
Tilslutningsbidrag til NK-Vand.
- Elforsyning fra Cerius A/S:**
Investeringsbidrag til Cerius A/S.
Trækrør er udført.
- Varmeforsyning:**
Ingen
- Fællesantenne og fibernet:**
Stik ført frem til området af STOF A til fællesantenne samt fibernet.
Fibia har også ført stik frem til fibernet
- Telefon:**
Ingen stik ført frem til området.
- Gadebelysning:**
- Etableret.
- Skødeomkostninger:**
Intet.

Køber betaler selv:

- Spildevandsforsyning:**
NK Spildevand har ført stikledninger fra spildevandsanlægget frem til skelgrænse for parcellerne. Der er ikke afsat skelbrønde til parcellerne.
Se stikledningsplan for placering af spildevandsstik.
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Vandafledningbidrag betales.
- Vandforsyning:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Se stikledningsplan for placering af vandforsyningsstik.
Forbrugs- og statsafgift betales.
- Elforsyning fra Cerius A/S*¹:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Elforbruget direkte til Cerius A/S.
- Varmeforsyning:**
Bygningsopvarmning skal baseres på vedvarende energi.
- Fællesantenneanlæg*¹:**
Kontakt leverandører direkte for oplysning om netadgang og frit valg af indholdsleverandør. Aftale med leverandør er sælger uvedkommende.
- Telefon:**
-
- Gadebelysning:**
Intet.
- Skødeomkostninger:**
Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning.
Se nedenfor.

¹ *med anvist tilslutning menes også udgifter til etablering af forsyningsledninger uden for egen grund, se stikledningsplan. Også uanset om dette måtte være via trækrør på modsat side af boligvej. Bygherre/ entreprenør kontakter de enkelte forsyningselskaber direkte for konkrete anvisninger.



- 9 **Geotekniske undersøgelser**
Intet. Se nedenfor om jordbundsforhold.
- 10 **Kantsten og rabatter**
Området bliver færdiggjort med kantsten og rabatter på hele Kvædevænget.
Asfaltslidlag udføres når området er stort set fuldt udbygget.
- Bankgaranti/-erklæring:**
Intet.
- Geotekniske undersøgelser**
Køber anbefales at få gennemført undersøgelse af jordens bæreevne til eget byggeri / fundament. Der kan ikke ved tilbudsgivning tages forbehold for blød bund.
- Kantsten, rabatter samt overkørsler**
Køber skal selv afholde udgifter til etablering af overkørsler, samt efterfølgende omkostninger til udbedring af eks. køreskader på kantsten, rabatter etc.
- Bankgaranti/-erklæring:**
Udgifter til bankgaranti/-erklæring.
Se nedenfor.
- 11 **Købstilbud²:** Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket SKAL udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning. Husk bankerklæring om finansiering af købet. Der kan ikke tages hverken finansierings- eller advokatforbehold (skal være afklaret inden tilbudsgivning).
- 12 **Bankgaranti/-erklæring:** Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.
- 13 **Reservation eller forkøbsret:** Grunde kan ikke reserveres, og der gives ikke forkøbsret. Såfremt der er mere end én køber pr. grund vil tilbudsgiverne blive givet en kort frist til at afgive nye tilbud, hvorefter højstbydende tilbud accepteres.
Der gives i øvrige tilfælde accept når der alene er modtaget ét købstilbud uden forbehold, og hvor finansiering er dokumenteret.
- 14 **Købesummens betaling:** Af den kontante købesum deponeres 70.000 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales senest 1 måned efter sælgers accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. vejnavn og nr. samt købers navn). Momsregistrerede købere indbetaler restkøbesum efter faktura.
- 15 **Skøde:** Køber er pligtig at tage skøde på den solgte grund senest 1 måned efter modtagelsen af skriftlig accept, og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart købesummen er berigtiget.
Køber betaler de med handlens ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift, registreringsafgift og salær for udfærdigelse af skøde m.m.

² Grunde udbydes offentligt og sælges i henhold til reglerne efter udbudsbekendtgørelsen (nr. 396 af 3. marts 2021), og herunder forpligtelse til at sælge til markedsprisen.

- 16 Refusionsopgørelse:** Der er ikke refusion af sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af ejendomsskat og bidrag til grundejerforening.
- 17 Overtagelsesdato:** Ejendommen overtages den første i måneden efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept, dog tidligst 1. juni 2021. I øvrigt efter aftale.
- 18 Fortrydelsesret:** En forbruger er omfattet af fortrydelsesretten jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Fortrydes købet skal sælger underrettes skriftligt inden 6 hverdage fra modtagelse af sælgers skriftlige accept. Køber skal betale 1 % af den aftalte købesum. Øvrige betingelser fremgår af tilbudsblanket – se bilag 1.
- 19 Morarenter:** Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 8 %, jf. Rentelovens bestemmelser (for tiden i alt 9,90 %).
- 20 Prisgaranti** Såfremt sælger vælger at nedsætte mindsteprisen pr. m² inkl. moms for parcelhusgrunde indenfor lokalplan 101, refunderes prisforskellen til køber. Krav om refusion skal være fremsat indenfor 5 måneder efter datoen for accept af købstilbud.
- 21 Jordbundsforhold:** Sælger er uden ansvar med hensyn til jordbundsforholdene. Hæve handlen ved ekstraordinær blød jordbund Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering på grunden.
- Såfremt undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri grundet blød jordbund kræver en væsentligt større ekstraudgift til fundering, end ved normale funderingsforhold og dybde, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen, hvis nedennævnte betingelser er opfyldt.
- Ophævelse af handlen kan forlanges såfremt der ved³:
- fundament under 130 kvm., er ekstraudgifter på 90.000 kr. eller derover
 - fundament over 130 kvm. og indtil 190 kvm. er ekstraudgifter på 120.000 kr. eller derover
 - fundament over 190 kvm., er ekstraudgifter på 180.000 kr. eller derover
- Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af købsaftale. Grunden skal da afleveres i retableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende.

³ Intervaller, og ved en gennemsnitspris på "normalfundering" a 1.500 kr. / kvm. fundament inkl. moms

- Til ekstrafundering medregnes IKKE skrånende grund, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyldt eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote etc. Ved ophævelse er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen.
- 21a Udsatte frister**
Adgang til grunde og geoteknik.
- I byggemodningsperioden løber fristen for ophævelse af handel pga. bløde jordbundsforhold først fra den dag, hvor køber får adgang til at foretage geotekniske undersøgelser på grunden. Der kan i perioden fra indgåelse af købsaftale på parcelhusgrundene medio april 2021 og indtil afslutning af byggemodning af grundene (inden overtagelse pr. 1. juni 2021), foretages jordbundsundersøgelser, når byggemodning af den enkelte grund er færdig, og der er lavet en forudgående aftale med Holbøll. Overtagelsesdag på skøde dog tidligst pr. 1. juni 2021. Der kan efter anmodning fra køber meddeles fuldmagt til byggesøgning inden der er tinglyst skøde på grunden.
- 22 Byggepligt:**
- og tilbagekøb
Generelt vilkår
- Køberen forpligter sig til at påbegynde opførelsen af et beboelseshus på parcellen indenfor 2 år efter overtagelsesdatoen. Byggearbejderne skal derefter fremmes mest muligt. Såfremt byggepligten ikke overholdes kan Næstved Kommune forlange ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 3 % samt fradrag for eventuelt overbud. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning, og modtager ingen refusion af ejerudgifter eller andre forgæves udgifter. Såfremt sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden, skal køber gives mulighed for enten, at videresælge ubebygget, eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.
- 23 Forbud mod videre-
salg:**
- Parcellen må ikke videresælges i ubebygget stand, men skal tilbydes kommunen på samme vilkår som vedr. tilbagekøb og byggepligt.
- 24 Maksimalt 2 grunde
pr. køber:**
- Byrådet har besluttet, at der alene kan købes 2 parcelhusgrunde pr. etape/udstyknings. Dette af hensyn til at undgå at samme køber vil bygge mange huse i ensartet byggestil og udformning. Der ønskes et varieret og attraktivt boligområde, med mangfoldighed i udtryk, boligstørrelse, byggestil, materialevalg mv.
- 25 Lokalplan:**
- Lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål ved Stenstrup/Vordingborgvej.
- 26 Støjvold**
- Støjvolden skal have en højde på minimum 3,5 meter. Grundejerforeningen for delområde I og grundejerforeningen for delområde III og IV har pligt til at tage skøde på støjvold i delområde II. Ejer- skab og pligt til vedligehold af støjvold deles i kronekant mellem grundejerforeningerne.
- 27 Grundejerforening:**
- Se lokalplan og deklaration
- Alle grundejere har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, som skal oprettes i henhold til lokalplanen for området. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, samt veje- og stier, der er beliggende indenfor lokalplanområdet. Alle boligvejene er private fællesveje.

28 Anvendelse:

- Se lokalplan.

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (dog gerne udstillingsformål indtil videresalg).

Hustype: Fritliggende parcelhuse samt til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.

Se nærmere i lokalplanen for området.

29 Bebyggelse:

(omfang og placering)

- Se lokalplan

Nedenstående forklaringer og eksempel er alene vejledende, og forpligter ikke Bygningsmyndigheden ved byggeansøgning

Maksimal bygningshøjde er fastsat til 8,5 m målt fra naturligt terræn og 2 etager.

Skorstene, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde III og IV må højst udgøre 30% for åben/lav bebyggelse i form af parcelhuse og 40% for tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse eller dobbelthuse.

Bebyggelse, skal have en afstand af mindst 2,5 m til skel mod både nabo- og vejskel.

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure, overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres tættere på skel. Garager og carporte skal dog placeres med en afstand på min., 2,5 meter til skel mod vej.

Bebyggelse kan inden for delområde III sammenbygges i nabo-skel, som f.eks. række-, kæde-, klynge- og i delområde IV som dobbelthuse.

30 Stikledningsplan

Stikledningsplan vil blive fremlagt på sælgers hjemmeside ved endt byggemodning.

31 Materialevalg:

- Se lokalplan.

Facader i delområde III og IV skal fremstå i naturmaterialer som træ, natursten, skifer, skærmtegl, blank mur, vandskuret, pudset eller filtset murværk, zink, stål og glas.

32 Forsyning:

- Se lokalplan

Ny bebyggelse forsynes med vand fra NK-vand A/S.

Bygningsopvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Område III og IV er spildevandskloakeret af NK-Spildevand A/S.

Området er planlagt for lokale LAR-anlæg med nedsivning og /eller rekreativ anvendelse af overfladevandet i videst muligt omfang. Det vil sige at regnvand tilbageholdes på egen matrikel. Og området forsynes med el fra Cerius A/S.

33 Ubebyggede arealer og beplantning:

- Se lokalplan

Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure eller lignende må ikke anvendes i skel mod nabo, veje, stier og friarealer, idet hegning skal etableres som levende hegn i samme højde som terrænet for tilgrænsende veje, stier, rabatter og friarealer.

34 Øvrige krav:

- Se lokalplan

- Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus på hver grund. 1½ plads pr. bolig ved dobbelthuse eller rækkehuse
- Der kan ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter endt byggemodning. Se mere herom i "retningslinjer for terrænregulering i Næstved Kommune".
- Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres eller afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

Ret til ændring af salgsvilkår forbeholdes. Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne af-
talte, har det underskrevne købstilbud forrang og vil altid være den gældende mellem par-
terne, uanset evt. modstridende oplysninger ovenfor.