

**FAKTABLAD – salgsvilkår parcelhusgrunde****De Lodne Højder (etape IV) Kærsagrene**

Gældende for boliggrunde på Kærsagrene (private)

Priser: Mindstepris Kærsagrene 650.000 kr. inkl. moms. Grunde mod støjvolden har dog en mindstepris på 600.000 kr. inkl. moms.
Mindstepriser

I grundkøbsprisen er inkluderet:

- 1 Kloakforsyning:**
Tilslutningsbidrag til offentligt spildevandsanlæg for én bolig.
- 2 Vandforsyning:**
Tilslutningsafgift til kommunalt vandværk.
- 3 Elforsyning fra Cerius A/S:**
Investeringsbidrag til Cerius A/S. Trækrør er udført.
- 4 Naturgasforsyning:**
Stik ført frem til området.
Investeringsbidrag.
- 5 Fællesantenneanlæg:**
Stik ført frem til området af STOFA.

Køber betaler selv:

- Kloakforsyning*1:**
NK Spildevand fører stikledninger fra kloakanlægget frem til skelgrænse for parcellerne, og der afsættes ikke skelbrønde til parcellerne
Ledningsarbejder til anvist tilslutning, og så uanset det måtte være udenfor egen skelgrænse.
Vandafledningsafgift betales via ejendomsskattebilletten. Se foreløbig stikledningsplan.
- Vandforsyning*1:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Forbrugs- og statsafgift betales via ejendomsskattebilletten.
- Elforsyning fra Cerius A/S*1:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Elforbruget direkte til Cerius A/S.
- Naturgasforsyning*1:**
Alle udgifter. Også ledningsarbejder til anvist tilslutning. Forbrug direkte til leverandør.
Tilslutningsbidrag betales direkte til DGD (danskgasdistribution.dk).
Den enkelte grundejer afregner tilslutningsbidraget i forbindelse med bebyggelsens tilslutning.
Eventuelle fremtidige taksforøgelser i tilslutningsbidraget afholdes af køber.
- Fællesantenneanlæg*1:**
Kontakt leverandør direkte for oplysning om netadgang og frit valg af indholdsleverandør. Aftale med leverandør er sælger uvedkommende.

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.



- | | |
|--|--|
| <p>6 Telefon:
Ingen stik ført frem til området.</p> | <p>Telefon:
-</p> |
| <p>7 Gadebelysning:
- Etableret.</p> | <p>Gadebelysning:
Intet.</p> |
| <p>8 Skødeomkostninger:
Intet.</p> | <p>Skødeomkostninger:
Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning. Se nedenfor.</p> |
| <p>9 Geotekniske undersøgelser
Intet. Se nedenfor om jordbundsforhold.</p> | <p>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.</p> |
| <p>10 Kantsten og rabatter
Området er færdiggjort med kantsten og rabatter på hele Kærsagrene. Asfaltslidlag udføres når området er stort set fuldt udbygget.</p> | <p>Kantsten, rabatter samt overkørsler
Køber skal selv afholde udgifter til etablering af overkørsler og sænkning af kantsten, samt efterfølgende omkostninger til udbedring af eks. køreskader på kantsten, rabatter etc. Overkørsler og asfaltrampe kan mod betaling udføres ved bestilling hos Næstved Kommune, Park & Vej.</p> |
| <p>11 Bankgaranti/-erklæring:
Intet.</p> | <p>Bankgaranti/-erklæring:
Udgifter til bankgaranti/-erklæring. Se nedenfor.</p> |
| <p>12 Købstilbud²:</p> | <p>Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket <u>SKAL</u> udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning. Husk bankerklæring om finansiering af købet. Der kan ikke tages hverken finansierings- eller advokatforbehold (skal være afklaret inden tilbudsgivning).</p> |
| <p>13 Bankgaranti/-erklæring:</p> | <p>Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingssevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.</p> |
| <p>14 Reservation eller forkøbsret:
Tildeling af grund - salgsproces</p> | <p>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.</p> |
| <p>15 Købsummens betaling:</p> | <p>Af den kontante købesum deponeres 70.000 kr. umiddelbart og <u>senest 8 dage</u> efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales <u>senest 1 måned</u> 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.</p> |

² Grunde udbydes offentligt og sælges i henhold til reglerne efter udbudsbekendtgørelsen (nr. 799 af 2011), og herunder forpligtelse til at sælge til markedsprisen.



- 16 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.
- 17 Refusionsopgørelse:** Der er ikke refusion af sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af ejendomsskat og bidrag til grundejerforening.
- 18 Overtagelsesdato:** Ejendommen overtages den første i måneden efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. I øvrigt efter aftale.
- 19 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.
- 20 Morarenter:** Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 7 %, jf. Rentelovens bestemmelser (for tiden i alt 8,05 %).
- 21 Prisgaranti** Såfremt sælger vælger at nedsætte mindsteprisen inkl. moms (grunde byggemodnet samtidig, i samme bydel/ etape, og i samme priskategori), refunderes prisforskellen til køber. Krav om refusion skal være fremsat indenfor 5 måneder efter datoen for accept af købstilbud.
- 22 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

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



Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af købsaftale. Grunden skal da afleveres i retableteret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende.

Til ekstrafundering medregnes IKKE skrånende grund, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld 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.

23 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.

24 Forbud mod videresalg:

Parcellen må ikke videresælges i ubebygget stand, men skal tilbydes kommunen på samme vilkår som vedr. tilbagekøb og byggepligt.

25 Maksimalt 2 grunde pr. køber:

Byrådet har besluttet, at der alene kan købes 2 grunde 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., herunder også således, at områdets landskabelige værdier udnyttes til fulde.

26 Lokalplan:

Området er omfattet af lokalplan B53.1.1/D45.1.1 – for et område til boliger og offentlige formål ved Jeshøjgård i Næstved Nord.

27 Beskyttet dige

Syd og øst for udstykningen af Kærsagrene findes et beskyttet jord- og stendige. Eventuel ændring af beskyttede diger kræver tilladelse efter museumsloven. Der henvises til yderligere information hos Slots- og Kulturstyrelsen www.slks.dk.

28 Støjvold

Det forventes, at der vil blive etableret en støjvold på erhvervsområdet.

29 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.

30 Anvendelse:

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.



- Se lokalplan.

se (dog gerne udstillingsformål indtil videresalg).
Hustype: Fritliggende parcelhuse.
Se nærmere i lokalplanen for området.

31 **Bebyggelse:**

(omfang og placering)

- Se lokalplan

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom, idet arealer af støjvoldes skrån timer ikke må indgå i beregningen.

Al bebyggelse, også udhuse, carporte, garager og lignende, skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod veje, stier og fællesarealer (friareal).

Garage, carporte, udhuse og lignende bygninger kan dog placeres indtil 1 m mod stier og fællesarealer (friareal), så levende hegn kan føres ubrudt forbi.

Maksimal bygningshøjde er fastsat til 8,5 m målt fra naturligt terræn og 2 etager. Dog må bebyggelse på de sydligt beliggende parceller (op mod erhvervsområdet) kun bebygges i 1 plan med udnyttet tagetage.

Maksimal facadehøjde er fastsat til 6,5 m, målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tag.

32 **Stikledningskoter**

- Se udstykningsplaner for opmålte stikkoter

Alle grunde er anvist med stikkoter i skel for regn- og spildevandsledninger for at sikre, at ejendommene har mulighed for tilslutning til kloakanlæg.

Denne stikkote kan ikke ændres.

I fald køber ønsker en lav gulvkote, der ikke muliggør tilslutning til kloakstik ved gravitation, skal køber for egen regning etablere og drive pumpeanlæg.

33 **Stikledningsplan**

Stikledningsplan er fremlagt på sælgers hjemmeside.

34 **Materialevalg:**

- Se lokalplan.

Der er frit materiale- og farvevalg.

35 **Forsyning:**

- Se lokalplan

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning. Ny bebyggelse skal endvidere tilsluttes den kollektive varmforsyning. Ved etablering af anden varmekilde som fx varmepumpe skal der i forbindelse med byggeansøgning søges om dispensation hertil.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet. Kontakt Næstved Kommune, Byggesag, for nærmere oplysninger.

36 **Ubebyggede arealer og beplantning:**

- Se lokalplan

Etablering af stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure eller lignende må ikke anvendes mod veje, stier og friarealer. Hegn skal placeres i samme niveau som det tilstødende terræn for veje, stier, rabatter og friarealer.

37 **Øvrige krav:**

- Se lokalplan

- Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus på hver grund.
- For skrånende grunde, vil der blive fastlagt et niveauplan hvorfra højder skal måles.
- Der kan ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter endt byggemodning.



Se mere herom i "retningslinier for terrænregulering i Næstved Kommune".

- Affaldsbeholdere, affaldsstativer 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 parter-
ne, uanset evt. modstridende oplysninger ovenfor.