



K Ø B S A F T A L E

Underskrevne

(Køber) navn(e):

adresse:

CVR./ CPR nr.

Telefonnr. og mail:

tilbyder hermed at købe den af Næstved kommune (benævnt sælger) tilhørende ejendom/
grund beliggende:

adresse, postnr. og by

under udstykning, jf. vedlagt udstykningsrids af matr.nr. 3-e Li. Røttinge By, Snesere, af grundareal på omkring m², jf. rids. Der tages forbehold for ændringer som følge af ledninger på grunden. Grundstørrelsen kan reguleres ved endelig udstykning. Købesum vil i givet fald blive reguleret forholdsmæssigt. Beliggenhed og størrelse kan ændres efter aftale.

For handlen gælder følgende nærmere udbudte vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens udstyr

Grunden, der er på m², sælges således som denne nu er, og som beset af køber, og med alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet samtlige udgifter til

- Vej og fortov
- Vejbelysning

Grunden er således ikke byggemodnet.

Køber skal ud over købsprisen afholde udgifter til bl.a.:

- Kloakanlæg (inkl. tilslutningsafgift)
- Vandforsyning (inkl. tilslutningsafgift til vandværk)
- Udstykningsomkostninger (honorar til landinspektør og afgifter)
- Medlemsafgift og tilslutningsbidrag til evt. antenneforening
- Etablering, tilslutning og evt. afgifter til varmforsyning, jf. varmeplanen
- Elforsyning (herunder tilslutningsafgift)
- Evt. særskilt betaling for overkørsel til vej
- Ledningsudgifter på egen grund, dog også fremføring af forsyningsledninger til anvist forsyningsstik, eksempelvis kloak til anvist brønd mv.
- Eventuel jordbundsundersøgelse
- Evt. omlægning af drænledninger hvis påkrævet

For området gælder lokalplan 2.C2.4. Der er tinglyst deklaration om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg ubebygget, tilbagekøb, medlemskab af en grundejerforening med



videre. Køber erklærer med sin underskrift, at have gjort sig bekendt med deklarationens bestemmelser.

Såfremt byggepligten ikke overholdes kan Næstved Kommune forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg. Køber afholder samtlige udgifter til tilbageskødningen (tinglysningsafgift og udarbejdelse af skøde mv.) samt betaler et administrationsgebyr på 10.000 kr. til Næstved Kommune. 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.

Ejendommen overdrages i øvrigt til køber uden ansvar for sælger for så vidt angår mangler af enhver art, og køber er forinden afgivelse af sit købstilbud på ejendommen opfordret til at søge økonomisk og juridisk rådgivning, samt til at drøfte de udleverede oplysninger og attester om ejendommen med sin sagkyndige rådgiver. Tilbudsgiver erklærer, at den tilbudte købesum er afstemt under hensyntagen til sælgers ansvarsfraskrivelse.

§ 2

Servitutter og deklarationer

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren og tidligere ejere, og hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen samt akterne.

§ 3

Ejendommens overtagelse, refusionsopgørelse mv.

Ejendommen overtages den ??? 2009 efter at Næstved Kommune ved skriftlig accept til tilbudsgiver erklærer at have accepteret købstilbuddet. Det solgte henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges refusionsopgørelse over alle ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen betales kontant.

§ 4

Sælger erklærer, jordbundsundersøgelse mv.

Kommunen erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på grunden.

Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers tegninger og beskrivelser af det planlagte byggeri og dets placering på grunden. Såfremt undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri til fundering kræver 50 % yderligere i omkostninger end ved normale funderingsforhold, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen indenfor 60 dage fra modtagelsen af kommunens accept. Grunden skal da afleveres i reableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende.

Til normal fundering skal medregnes udgifter til nivellering af fundament grundet terrænhældning på grunden. Allerede afholdte omkostninger ved handlen er sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen.

Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier mv. skal reableres for grundejers regning.

Sælger forbeholder sig ret til for sit vedkommende i egenskab af offentlig myndighed for området, at stille krav om servitutter eller opnåelse af en tilstand for ejendommen, som måtte findes nødvendig, retligt påkrævet og sagligt begrundet i dennes egenskab af offentlig myndighed. Der kan ikke kræves afslag i købesummen i denne anledning.



§ 5

Købesummen

Købstilbud skal være ledsaget af skriftlig bankerklæring eller bankgaranti som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud. Køber afholder udgifter til bankerklæring- og indeståelse. Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er sælger uvedkommende.

Køber tilbyder en kontant købesum stor kr.: ,00
(??? kr. for de første ??? m², og ??? kr. pr. efterfølgende):

der berigtiges på følgende måde:

Køberne indbetaler kontant ved købsaftalens underskrift til Næstved kommune	70.000,00 kr.
Køberne indbetaler kontant ved skødets underskrift restkøbesum til Næstved kommune, restkøbesum kan reguleres forholdsmæssigt efter endelig udstykning	???,00 kr.
Købesum i alt.....	<u>???,00 kr.</u>
Herudover afholder køber udgiften til kloaktilslutningsbidrag jf. gældende takstblad. Bidraget andrager 45.510 kr., pr. påbegyndt 800 m ² grund eksklusiv moms (2009)	
Bidraget er herefter	???,00 kr.
moms af kloakbidraget er herefter.....	???,00 kr.
I alt til betaling ved skødets underskrift (restkøbesum og bidrag inkl. moms)	<u>???,00 kr.</u>

Bidrag forfalder senest samtidigt med skødets underskrift.

Indbetalinger skal ske til sælgers pengeinstitut, **Danske Bank, kontonr.: 0612 102 170 40** (indbetaling mærkes med vejnavn, evt. husnr., og købers navn).

Købesummen reguleres forholdsmæssigt senest ved den endelige udstykning, og regulering kan forlanges betalt kontant på anfordring når der foreligger udstykningsrids/måleblad, eller når endeligt areal er parterne bekendt. Grunden er pr. 1/10 2007 ikke særskilt vurderet.

Af den kontante købesum skal kr. 70.000,00 indbetales umiddelbart i sælgers pengeinstitut og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept, mens restkøbesum skal være indbetalt senest 1 måned efter sælgers skriftlige accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde. Kontante betalinger forrentes ikke overfor køber.

Kontant betaling efter denne frist skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 7 %, jf. Rentelovens bestemmelser (for tiden i alt 11,35 %).

Alternativt stiller køber indenfor samme tidsfrister uigenkaldelig anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut. Udover købesummens betaling skal det fremgå af garantien, at denne giver sikkerhed for ethvert krav, som måtte udspringe af den indgåede aftale, således at sælgers retsstilling i det hele svarer til, at der var sket kontant betaling. Bl.a. skal garantien dække sælgers erstatningskrav i anledning af handlens evt. ophævelse som følge af købers misligholdelse. Pengeinstitutgarantien skal bære påtegning om, at denne i henhold til Rentelovens bestemmelser, forrentes overfor sælger fra ovenstående betalingsfrister og indtil kontant betaling er sket hos sælger.



Indbetalinger skal ske til sælgers pengeinstitut, Danske Bank, kontonr.: **0612 102 170 40** (indbetaling mærkes med den solgte ejendoms adresse, og købers navn).

§ 6

Oplysninger om tilbudsgiver

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tegningsudskrift eller fuldmagt forevises for kommunen samtidigt med modtagelse af købstilbud. Tilbudsgiver skal oplyse nærmere om sin egen organisationsform og evt. tilknyttet koncern, herunder navn og adresse på ansvarlige indehavere af tilbudsgivende virksomhed. Tegningsudskriften må ikke være over 3 måneder gammel.

§ 7

Anden gæld og kendelser

Fremtidig gæld, kendelser, bidrag og bestemmelser vedrørende f.eks. el- og vandforsyning, gas, fjernvarme, kloak, rensningsanlæg, vejbelysning, varmforsyning, samt evt. fællesanlæg af enhver art, er sælger uvedkommende.

Sælger oplyser, at der Næstved Kommune bekendt ikke påhviler ejendommen aktuel gæld eller kendelser af nogen art, samt, at der ej heller i vandværk, grundejerforening, vejlaug eller lignende er truffet beslutninger, som vil medføre fremtidige udgifter for køber. Al anden evt. gæld pr. overtagelsesdagen indfries af sælger i forbindelse med skødeskrivningen. Gæld, der afvikles gennem et fast bidrag, eller er pålagt forbrug og/eller afledning af vand, varme eller el, betales af køber fra overtagelsesdagen.

§ 8

Handlens omkostninger, skøde mv.

Køber er pligtig at tage skøde på den solgte grund inden 2 måneder efter modtagelsen af skriftlig accept, og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart købesummen er berigtiget. Det er en betingelse fra sælgers side, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Hvis køber undlader at benytte en sådan udløses ret for sælger til at udpege advokat for købers regning.

Køber betaler de med handlens ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift, registreringsafgift og salær for udfærdigelse af skøde m.m.

§ 9

Frister

Tilbuddet skal afleveres i lukket kuvert - mærket - "KØBSTILBUD" til Næstved Kommune, Teatergade 8, 4700 Næstved. Købstilbuddet er bindende for tilbudsgiver indtil 14 dage efter modtagelsen hos sælger (dog 14 dage efter tilbudsfristens udløb, hvis en sådan er gældende), idet køber i øvrigt er bekendt og indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20/6-1991 (Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommuners faste ejendomme), forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud eller forkaste samtlige.

Hvis sælgers skriftlige accept ikke foreligger inden ovennævnte fristdato, anses tilbuddet for bortfaldet.

§ 10

Tro- og love erklæring, mv.

Tilbudsgiver erklærer på tro- og love, ikke at have ubetalt forfalden gæld til det offentlige.



Underskrevne tilbudsgiver, der er myndig og har fuld rådighed over mit bo, erkender herved på ovenfor anførte vilkår at have tilbudt at købe nævnte ejendom, og jeg forpligter mig hermed til ved sælgers accept at opfylde tilbuddet i alle dets ord og punkter.

§ 12

Bilag

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købstilbud at have modtaget:

- Udbudsprospekt af ??? (dato), herunder faktablad version ???, tingbogsoplysning af ???
- kommunalt ejendomsoplysningsskema af ???, jordforureningsforespørgsel af ???

Køber har selv undersøgt tingbogen og akterne og gjort sig bekendt med evt. lokalplaner m.m. for ejendommen.

Som køber:

_____ den _____ 2009

tilbudsgiver 1

tilbudsgiver 2

Købers evt. advokat:

Dato for Næstved Kommunes accept: _____

Henning Jensen
borgmester

Jens Chr. Birch
kommunaldirektør



Bilag 1

Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om *forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, *skriftlig* underretning herom *inden 6 hverdage*. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere *betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum* til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt *inden udløbet af 6-dages fristen*. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.