



## UDKAST TIL BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Næstved Kommune  
CVR-nr. 29189625  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved  
("Sælger")

og

[...]  
("Køber")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale vedrørende dele af matr.nr. 6a, 6d, 5c og 5f Øverup By, Herlufsholm ("Købsaftalen") på følgende vilkår:

### 1. Baggrund

- 1.1 Sælger har med henblik på at udvikle delområde IV i lokalplan 080 beliggende på dele af matr.nr. 6a, 6d, 5c og 5f Øverup By, Herlufsholm ("Ejendommen"), udbudt Ejendommen til salg på baggrund af udbudsvilkår af 2.11.21 (**Bilag 1**). Udbuddet sker med henblik på etablering af et nyt centerområde i den nordlige del af Næstved.
- 1.2 Udbuddet er gennemført i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme ("grundsalgsbekendtgørelsen") samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af Købsaftalen med bilag.
- 1.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af den [indsæt dato] (**Bilag x**), valgt som den vindende tilbudsgiver og Sælger overdrager Ejendommen til Køber. Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, Lokalplan 080, kommende byggeretsgivende lokalplan og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.
- 1.4 Købsaftalen med bilag udgør i det hele parternes aftalegrundlag.

### 2. Ejendommen

- 2.1 Ejendommen udgør delområde IV i lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved og er beliggende på dele af matr.nr. 6a, 6d, 5c og 5f Øverup By, Herlufsholm.



Ejendommens areal er nærmere skitseret på udstykningsforslag af 22.10.21 fra LE34 (bilag 2). Køber er bekendt med at endelig udstykning kan afvige herfra, da vejanlæg m.v. ikke er færdigprojekteret.

- 2.2 Ejendommen er beliggende langs Køgevej, 4700 Næstved, og Ejendommens areal udgør ca. 90.000 m<sup>2</sup>. Arealangivelsen er omtrentlig og køber skal tåle, at den endelige arealstørrelse kan afvige herfra.
- 2.3 Sælgers landinspektør forestår de matrikulære arbejder forbundet med udstykningen af Ejendommen. Alle udgifter i forbindelse med eventuel videreudstyknings er Sælger uvedkommende. Parterne er forpligtet til at fremme ejendomsdannelsen mest muligt og tiltræde/signere de dokumenter og give de fuldmagter, som er nødvendige for gennemførelsen heraf.
- 2.4 Ejendommen er registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt.
- 2.5 Ejendommen overtages som den er og forefindes på overtagelsesdagen og med alle de på ejendommen værende bygninger, installationer, beplantninger og anlæg på og under terræn. Sælger er uden ansvar for bygninger, installationer, beplantninger og anlæg og indestår ikke på nogen måde herfor, herunder for stand og egnethed til at indgå i Købers påtænkte anvendelse.

### 3. Planmæssigt grundlag

- 3.1 Næstved Kommunes kommuneplan, "Kommuneplan 2021", er gældende for området.
- 3.2 Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved er gældende for området ("Lokalplanen"). Delområde IV må kun anvendes til centerformål og kun efter vedtagelsen af en supplerende byggeretsgivende lokalplan.
- 3.3 Køber forestår udarbejdelse af udkast til byggeretsgivende lokalplan (redegørelse og bestemmelser), herunder dispositionsforslag og visualisering, kortbilag, miljøscreening og eventuel miljøvurdering samt afholder eventuelle omkostninger hertil, jf. planlovens § 13 stk. 3. Materialet skal være i overensstemmelse med de rammer, der gælder for området og købers godkendte tilbud. Materialet skal udarbejdes i henhold til Næstved Kommunes skabelon for lokalplanudarbejdelse og efter kommunens anvisninger i øvrigt. Skabelon for lokalplanudarbejdelse vedlagt som bilag 3. Køber kan fremsættes eventuelle ønsker til udbygningsaftale.
- 3.4 Materialet skal leveres indenfor frister der fremgår af tids- og faseplan.

### 4. Ejendomsbyrder mv.

- 4.1 Der henvises til ejendommens blad i tingbogen samt til servitutredegørelse af 20.10.21 udarbejdet af LE 34, se bilag 4.
- 4.2 Køber er forpligtet til at respektere, ligesom Sælger er forpligtet til at foranledige, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses følgende byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser:



- Deklaration ret til videresalg, bilag 5
- Deklaration om pligt til at medvirke til lokalplan, bilag 6
- Deklaration om grundejerforening, Bilag 7,
- Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

4.3 Køber af Ejendommen er forpligtet til at tåle, at ledningsejere i forbindelse med høringsproces i medfør af vejlovens § 124, stk. 6, får tinglyst ledningsdeklarationer på Ejendommen, jf. vejlovens § 127, stk. 3.

4.4 Sælger bestemmer den indbyrdes prioritetsstilling mellem byrder, der tinglyses med prioritet forud for alle pantehæftelser.

4.5 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

4.6 Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

4.7 Der skal i medfør af Lokalplanens §13 oprettes en grundejerforening, og det pålægges ejerne i området pligt til at være medlem af denne. Køber er derfor forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

## 5. Miljø- og geotekniske forhold mv.

5.1 Der er udført geotekniske undersøgelser på Ejendommen af DMR Geoteknik i henholdsvis 2017 og 2021. Undersøgelserne er samlet i geoteknisk rapport af 16.4.2021, der indgår som bilag 8.

5.2 Del af arealet har været anvendt som udsætningsområde i forbindelse med anlæg af Ring Nord. Der er således fyldjord på arealet. Se omtrentlig markering af det berørte areal på kort, der indgår som bilag 9.

5.3 Ejendommen er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

5.4 Sælger er ansvarsfri for eventuel jordforurening samt jordbundsforhold og miljøforhold i øvrigt på Ejendommen, herunder på og i bygninger, anlæg og installationer herpå. Sælger indestår ikke for fundamentrester, ledninger m.v. over eller under terræn. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler køber.

## 6. Fortidsminder

6.1 Museum Sydøstdanmark har udført såvel forundersøgelser som arkæologiske udgravninger på området.

6.2 Hvis der under udviklingen af Ejendommen konstateres væsentlige fortidsminder, skal Køber tåle, at arbejdet standses i det omfang, at det berører fortidsmindet og museet/relevant myndighed skal tilkaldes i overensstemmelse med gældende



lovgivning, jf. museumslovens kapitel 8. Enhver omkostning som Køber måtte blive påført i forbindelse med fortidsminder, er Sælger uvedkommende.

## 7. Uforudsete omkostninger

- 7.1 Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske- og miljømæssige forhold, herunder forurening, jf. pkt. 5, bærer Køber samtlige omkostninger der måtte være forbundet hermed. Enhver omkostning som Køber måtte blive påført i forbindelse med geotekniske- og miljømæssige forhold, er således Sælger uvedkommende. Dette gør sig gældende, uanset om forholdene er beskrevet i Geoteknisk rapport af 16.4.21.

## 8. Tekniske oplysninger mv.

- 8.1 Ejendommen er ikke byggemodnet.

### 8.2 Spildevand

- 8.2.1 Ejendommen planlægges separatkloakeret af NK-Spildevand A/S ("NK-Spildevand"), med en befæstelsesgrad på 70 pct. Ved overskridelse af spildevandsplanens fastsatte befæstelsesgrader vil bygherre skulle etablere private interne spare bassiner. Etablering af disse er sælger og NK-Spildevand A/S uvedkommende.

- 8.2.2 Køber betaler tilslutningsbidrag og ledningsarbejder på egen grund frem til anvist tilslutningssted. Tilslutningsbidrag pålignes efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og takstblade for NK-Spildevand og opkræves separat i købsaftalen. Vandafledningsbidrag opkræves af NK-Forsyning A/S.

### 8.3 Brugsvand

- 8.3.1 Der skal ske tilslutning af vandforsyning til NK-Vand A/S ("NK-Vand"). Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køber skal afklare tilslutningspunkt med NK-Vand. Køber betaler tilslutningsbidrag, der pålignes i henhold til den til enhver tid gældende vedtægt og takstblad for NK-Vand.

### 8.4 Varme

- 8.4.1 Området er udlagt til fjernvarme i henhold til godkendt projektforslag. Der kan ske tilslutning til Næstved Fjernvarme A.m.b.A. ("Næstved Fjernvarme"). Der er ikke tilslutningspligt. Fjernvarme forventes etableret i 2022. Der er midlertidig varmecentral på naturgas indtil forsyningsnet til fjernvarme er etableret.

- 8.4.2 Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.

- 8.4.3 Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber. Køber betaler byggemodningsbidrag til fjernvarme udover købesummen.

### 8.5 El



- 8.5.1 Betingelser for tilslutning til elforsyning oplyses af Cerius A/S. Bidrag og omkostninger hertil betales af Køber.
- 8.6 Forsyninger skal være etableret senest ved ibrugtagning.
- 8.7 Ledninger
- 8.7.1 Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejernes gældende betingelser. Køber skal i samarbejde med ledningsejer (forsyningen) afklare omkostningsfordelingen ved omlægningen af ledninger i overensstemmelse med gældende praksis/regler. Sælger afholder ikke omkostningerne i forbindelse med omlægningen. Vejledende oversigtskort over ledninger af 29. september 2021 er vedlagt som bilag 10. Oversigtskortet er alene vejledende, og Sælger indestår hverken for kortets nøjagtighed eller fuldstændighed.
- 8.8 Det påhviler Køber at tilvejebringe de tekniske oplysninger og oplysninger om byggepladsforhold, herunder tilslutninger, der er nødvendige for, at Køber kan realisere projektet for Ejendommen
- 8.9 Byggemodningsarbejder
- 8.9.1 Ejendommens nuværende benyttelse er landbrug. Køber skal stå for alle byggemodnings- og anlægsarbejder samt afholde omkostningerne hertil i forbindelse med klargøring af Ejendommen. Køber skal efter nærmere aftale med de respektive ejere sikre, at overgangen mellem Ejendommen – og naboarealer – herunder offentlige vejarealer, er tilpasset de eksisterende forhold.
- 8.9.2 Der anlægges to regnvandsbassiner i delområdet til brug for servicering af lokalplanområdet. Omtrentlig placering og omfang fremgår af udstykningsforslag. Der vil være behov for at råde over del af Ejendommen i forbindelse med anlægsarbejder.
- 8.9.3 Sælger vil etablere vejanlæg, der forbinder Vestergårdsvej med Køgevej i en ny rundkørsel i henhold til lokalplanen. Der vil være behov for at råde over del af Ejendommen i forbindelse med anlægsarbejder.
- 9. Materiale til lokalplan**
- 9.1 Køber er forpligtet til at levere materiale til byggeretsgivende lokalplan i overensstemmelse med denne købsaftale og købers projekt indenfor de frister, der fremgår af udkast til tids- og faseplan, bilag 11 og påkrav i øvrigt fra planmyndigheden.
- 9.2 Hvis ovenstående frister ikke er opfyldt senest 2 måneder efter det fastsatte tidspunkt, kan Sælger efter påkrav vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Sælger at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på vilkår og til en salgspris som angivet i denne købsaftale med fradrag af 25 %, idet prisen dog ikke kan overstige den faktisk erlagte ydelse. Køber er ansvarlig for udførelsen af tilbageskødning og afholder samtlige omkostninger i forbindelse hermed. Sælger yder ikke refusion for afholdte ejerafgifter.



- 9.3 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen vederlagsfrit fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende lokalplanprocessen, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af planlægning på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.
- 9.4 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses deklaration herom, jf. bilag 6, med prioritet forud for al pantegæld.

## 10. Ret til videresalg i ubebygget stand

- 10.1 Køber er berettiget til at videresælge Ejendommen eller del heraf, når den fulde købesum og tilslutningsbidrag er betalt til sælger og når der foreligger endelig, upåankelig, byggeretsgivende lokalplan.
- 10.2 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses deklaration herom, jf. Bilag 5, med prioritet forud for al pantegæld.

## 11. Overtagelsesdag

- 11.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første dag i måneden efter, at betingelserne, jf. pkt. 16, er opfyldt eller frafaldet af de berettigede parter ("Overtagelsesdagen").
- 11.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

## 12. Købesummen og værdierklæring

### 12.1 Købesummen

- 12.1.1 Købesummen for Ejendommen udgør kr. [...] eksklusiv moms, der er sammensat således:

Del af matr.nr. 6a og 6d, Øverup kr. xx

Del af matr.nr. 5c og 5f, Øverup kr. xx

Dele af købesummen tillægges moms.

Køber betaler herudover til sælger tilslutningsbidrag til spildevand, brugsvand, el samt byggemodningsbidrag til varmforsyning i henhold til de til enhver tid gældende takstblade.



- 12.1.2 Salget af ejendommen forventes at være delvis momsfrataget for så vidt angår matr.nr. 5c og 5f, da matriklerne overdrages med eksisterende funktionsdygtige bygninger.
- 12.1.3 I det omfang momsmyndighederne mod forventning måtte træffe afgørelse om, at overdragelsen helt eller delvist anses for momsplichtig, påhviler det køber at betale momsbeløbet, uden at køber i den forbindelse kan rette noget krav mod sælger.
- 12.1.4 Køber betaler herudover til sælger tilslutningsbidrag til spildevand, brugsvand, el samt byggemodningsbidrag til varmforsyning. Bidrag opkræves i henhold til de til enhver tid gældende takstblade og tillægges moms.
- Spildevand: Et tilslutningsbidrag pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> matrikulært areal á 51.750,24 ekskl. moms (2021 takst)
- Brugsvand: Tilslutningsbidrag á kr. 11,07 ekskl. moms (2021 takst) pr. m<sup>2</sup> grundareal
- Fjernvarme: Byggemodningsbidrag á kr. 43,20 ekskl. moms (2021 takst) pr. m<sup>2</sup> grundareal.
- 12.1.5 Senest 14 dage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter stiller køber uigenkaldelig garanti svarende til 50 % af købesummen, jf. pkt. 12.1.1. Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt berettiget til at deponere et beløb svarende til 50 % af købesummen eller stille anden sikkerhed, forudsat, at den anden sikkerhed kan godkendes af Sælger. Garantien frigives først ved deponering af den fulde købesum, jf. pkt. 12.1.65
- 12.1.6 Købesummen og tilslutningsbidrag deponeres på Overtagelsesdagen på deponeringskonto i Sælgers bank, Danske Bank. Kontonummer oplyses efterfølgende. Hvis Køber ønsker underskrift af skøde før deponeringstidspunktet på Overtagelsesdagen, så vil Køber skulle deponere købesummen forinden det tidspunkt, hvor Køber ønsker Sælgers underskrift på skødet.
- 12.1.7 Fra Overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen og kontantdepot forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.
- 12.1.8 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.
- 12.1.9 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:
- Forfalden refusionssaldo i Købers favør
  - Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen
- Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.
- 12.1.10 Købesummen og tilslutningsbidrag frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på



Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

## 12.2 Værdierklæring

12.2.1 Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Købers og Sælgers bedste skøn kr. [...] eksklusive moms.

## 13. **Gæld udenfor købesummen**

13.1 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen, udover det, der måtte fremgå af Købsaftalen.

## 14. **Refusionsopgørelse og ejendomsskat**

### 14.1 Refusionsopgørelse

14.1.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

### 14.2 Ejendomsskat

14.2.1 Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet og pålignet ejendomsskatter og afgifter refunderer Køber efter påkrav fra Sælger en forholdsmæssig andel (i forhold til tinglyst areal) af de ejendomsskatter og afgifter, som pålignes den ejendom, hvorfra Ejendommen udstykkes.

## 15. **Berigtigelse**

15.1 Handlen berigtiges af Købers advokat, [advokatnavn], der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet. Advokatomkostningerne afholdes af Køber. Den ene part er efter påkrav fra den anden part forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.

15.2 Køber skal betale tinglysningsafgift til skødet, deklarationer og servitutter samt evt. omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at tinglysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.

## 16. **Betingelser for overdragelsen af ejendommen**

16.1 Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:

- Næstved Kommunes Byråds godkendelse af overdragelsen af Ejendommen.
- At Køber stiller garanti i overensstemmelse med pkt. 12.1.5.
- At Køber betaler den fulde købesum.





- 16.2 Overdragelsen er fra begge parter side betinget af, at der senest 24 måneder efter indgåelsen af købsaftalen opnås endelig og upåankelig lokalplan, der tillader realiseringen af købers godkendte projekt, som beskrevet i købsaftalen med bilag.
- 16.3 Hvis én af de i nærværende pkt. 16, nævnte betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger og/eller Køber på tidspunktet for de for betingelserne anførte frister i henhold til ovenstående, kan den pågældende part uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden part, at Købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser. Sælger har dog uanset hvad alle rettigheder til modtaget materiale i forbindelse med lokalplanprocessen, på samme måde som angivet i § 9.3

## 17. Generelt

- 17.1 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.
- 17.2 Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.
- 17.3 Hvis en bestemmelse i Købsaftalen af en domstol eller andet kompetent organ måtte blive anset for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion, skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Købsaftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen. Parterne er dog enige om at ændre Købsaftalen, således at intentionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.

## 18. Bilag.

Udbudsvilkår af 2.11.21 med bilag, (bilag 1).

Udstykningsforslag af 22.10.21 fra LE34, (bilag 2).

Skabelon for lokalplanudarbejdelse, (bilag 3).

Servitutredegørelse af 20.10.21 udarbejdet af LE 34, (bilag 4).

Deklaration om ret til videresalg, (bilag 5).

Servitut om pligt til at medvirke til lokalplanudarbejdelse, (bilag 6).

Servitut om grundejerforening, (bilag 7).

Geoteknisk rapport fra DMR af 16.4.2021, (bilag 8).

Kort over omtrentligt udsætningsområde fra Ring Nord, (bilag 9)

Vejledende oversigtskort over ledninger af 29. september 2021, (bilag 10).

Udkast til tids- og faseplan, (bilag 11).



Købstilbud med bilag og accept

## 19. Underskrifter

Dato: [...]

For Næstved Kommune:

\_\_\_\_\_  
Navn/stilling: [...]

\_\_\_\_\_  
Navn/stilling: [...]

Dato:

For [...]:

\_\_\_\_\_  
Navn/stilling: [...]

\_\_\_\_\_  
Navn/stilling: [...]