



UDBUDSVILKÅR FOR STORPARCELLER PÅ SKYTTEMARKEN

**Matr.nr. 229az, Næstved Markjorder (Engpibervej) (31.010 m²) og
Matr.nr. 229aæ, Næstved Markjorder (Storpibervej) (25.028 m²)
lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken), delområde I og II**

Mindstepris:

Engpibervej: 10 mio. kr. ekskl. moms og tilslutningsbidrag

Storpibervej: 7,5 mio. kr. ekskl. tilslutningsbidrag

Købstilbud:	<p>Købsaftale SKAL udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning.</p> <p>Købsaftalen er et købstilbud fra Køber indtil den er accepteret af sælger.</p> <p>Parcellerne udbydes til salg i en kombination af pris og projekt. Købstilbuddet skal derfor ledsages af et projektmateriale – inkl. skitse og disponeringen af arealet, der giver et klart billede af det arkitektoniske udtryk på projektet, der planlægges opført.</p> <p>Købstilbud skal være vedlagt oplysninger om tilbudsgivers referenceprojekter.</p> <p>Der kan bydes på en enkelt eller begge storparceller.</p> <p>Køber er forpligtet til at realisere projekt på Ejendommen, således som dette er beskrevet i købstilbuddet med bilag og med eventuelle mellem parterne aftalte ændringer.</p> <p>Byrådet forbeholder sig frit at vægte højeste tilbudspris og projektforslag.</p>
Bankgaranti/ -erklæring:	<p>Købstilbud skal ledsages af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingsevne, og som betingelse for, at sælger tager stilling til det afgivne tilbud. Hvis der vedlægges bankerklæring, skal den afgives af et anerkendt pengeinstitut, der er daglig bankforbindelse for tilbudsgiver. Det skal fremgå af erklæringen at tilbudsgiver vil være i stand til at opfylde den finansielle forpligtelse på købesummen og til efterfølgende at udvikle Ejendommen i</p>



	overensstemmelse med købsaftale, krav i lokalplan og udbudsvilkår.
Oplysninger om tilbudsgiver:	Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal gældende tegningsudskrift eller fuldmagt vedlægges købstilbuddet. Tilbudsgiver skal oplyse nærmere om sin egen og koncernforbundnes organisationsform, herunder navn og adresse på ansvarlige indehavere af tilbudsgivende virksomhed. Tegningsudskriften må ikke være over 3 måneder gammel.
Købesummens betaling:	Af den kontante købesum betales 200.000,00 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales via udsendt faktura fra Næstved Kommune senest 2 måneder efter sælgers accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde og ikke senere end overtagelsesdagen.
Morarenter:	Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal forrentes af køber i henhold til rentelovens bestemmelser om forsinket betaling.
Skøde:	Køber er pligtig at tage skøde på Ejendommen senest 2 måneder efter modtagelsen af skriftlig accept, og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart købesummen er berigtiget. Handlen skal berigtiges af en bestallingshavende advokat. Køber afholder alle omkostninger til handelens ordning og berigtigelse.
Overtagelsesdato:	Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00 efter, at Sælger har underskrevet Købsaftalen, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms er Sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for Købers regning og risiko i enhver henseende.
Jordbundsforhold og Miljøforhold:	Ifølge jordforureningsattest af 20.1.2025 fra Miljøportalen er Ejendommens forureningsstatus: Lokaliseret (uafklaret). Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens kvalitet udover, hvad der fremgår af Miljø- og geoteknisk rapport udarbejdet af DGE og dateret 19. oktober 2020 samt historisk notat for del af det tidligere Næstved Kaserne udarbejdet af Skude & Jacobsen, rådgivende ingeniører A/S dateret oktober 2012 og orienterende forureningsundersøgelse



	<p>på tidligere skydebaner dateret maj 2010 fra Grontmij Carl Bro for området øst for Ejendommen.</p> <p>Køber er berettiget til og opfordret til for egen regning at lade foretage jordbunds- og forureningsundersøgelse på grundlag af købers tegninger og beskrivelser af det planlagte byggeri og dets placering på grunden.</p> <p>Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens jordbundsforhold, forureningsforhold eller arkæologiske forekomster og Købers omkostninger i den forbindelse er Sælger uvedkommende.</p> <p>Afholdte omkostninger er sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen i anledning af hverken ringe bæreevne eller forurening.</p>
Arkæologi:	<p>Museum Sydøstdanmark vurderer, at der er en stor risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder på Ejendommen.</p> <p>Sælger har derfor anmodet Museum Sydøstdanmark om at foretage arkæologisk forundersøgelse på Ejendommen.</p> <p>Slots- og Kulturstyrelsen har ved afgørelse af 9.12.2024 godkendt budget for større arkæologisk forundersøgelse på baggrund af ansøgning af 4.12.2024 fra Museum Sydøstdanmark.</p> <p>Undersøgelsen forventes at være afsluttet i løbet af februar 2025. Hvis resultat ikke foreligger inden budfristens udløb vil tilbudsgiver kunne fragå handlen hvis omkostninger til arkæologiske undersøgelser udgør mere end 33% af købesummen inkl. moms.</p>
Lokalplan:	<p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken".</p> <p>Lokalplanen fastsætter anvendelse af ejendommen og indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v.</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelse om bevaringsværdigt træ på matr.nr. 229 aæ (delområde II).</p> <p>Delområde I må bebygges i op til 3 etager. Uanset bestemmelserne i lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60% for byggefeltet. Maksimal højde på 12 meter over terræn (7.4).</p>



	<p>Delområde II må bebygges i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent, som ikke må overstige 25% for delområdet i sin helhed. Maksimal højde på 8½ meter over terræn (7.5).</p> <p>Mulig vejadgang som anvist i lokalplan direkte til den private fællesvej Fasanvej. Dog får delområde I tillige mulighed for udkørsel til Skyttemarksvej, jf. lokalplanen.</p>
Veje- og stiadgang:	<p>Køber forestår og afholder omkostninger etablering af interne veje- og stier. Køber skal anlægge stier som angivet i lokalplanens § 4 og tilhørende bilag, herunder hovedstien.</p> <p>Stierne skal til enhver tid være med offentlig adgang.</p>
Planforhold:	<p>Inden byggemodning skal der til myndigheden indsendes fuldstændigt vejprojekt, plan, længde- og tværprofiler, samt projekt for vejafvanding og belysning jf. lokalplanens § 4.3.</p>
Grundejerforening:	<p>Der skal oprettes grundejerforening der forestår drift og vedligehold af fælles friarealer, vej- og stiarealer, p-pladser, vej- og stibelysning mv. jf. lokalplanens § 10.</p> <p>Grundejerforening oprettes både for arealer vedrørende storparceller, og fællesarealer i delområde VI og VII.</p> <p>Grundejerforeningen skal tage skøde på de fælles delområder.</p>
Forsyningsforhold/tekniske oplysninger:	<p>Ejendommen er ikke byggemodnet.</p> <p>Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen, herunder bl.a. overkørsel og vejadgang, projektering og etablering af interne veje og stier og etablering af grønne områder.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Spildevand	<p>Området er spildevandskloakeret af NK-Spildevand.</p> <p>Køber betaler tilslutningsbidrag og ledningsarbejder på egen grund frem til anvist tilslutningssted. Køber skal afklare tilslutningspunkt med NK Spildevand. Tilslutningsbidrag pålignes efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og takstblade for NK Spildevand. Tilslutningsbidrag opkræves af NK-Forsyning.</p> <p>Vandafledningsbidrag opkræves af NK-Forsyning A/S. Køber skal håndtere regnvandsafledning lokalt på grunden i henhold til myndighedskrav og bestemmelser i lokalplan.</p>



	Angivelse af bundkote i skel ved tilslutningspunkt til grøftesystem fremgår af Oversigtsplan af 28.1.2025 udarbejdet af Artelia A/S.
<ul style="list-style-type: none">• Vandforsyning	<p>Der skal ske tilslutning af vandforsyning til NK-Vand A/S ("NK-Vand").</p> <p>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 taktsblad for NK-Vand.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Varmeforsyning	<p>Området er forsynet med fjernvarme af Næstved Fjernvarme A.m.b.A. ("Næstved Fjernvarme") og der er tilslutningspligt samt forblivelsespligt.</p> <p>Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.</p> <p>Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber.</p>
Byggepligt:	Køber er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeri i henhold til købstilbud på Ejendommen inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen. Byggearbejderne skal derefter fremmes mest muligt.
<ul style="list-style-type: none">• Tilbagekøb	<p>Overholdes byggefristen ikke kan sælger forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 3% samt fradrag for eventuelt overbud. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning og har ikke krav på refusion af ejerudgifter eller andre forgæves afholdte udgifter.</p> <p>Tilbageskødning og købers tilbagegivelse af Ejendommen til sælger skal ske senest fire uger efter, at Sælger har fremsat krav om tilbageskødning overfor Køber.</p> <p>Køber har i så fald pligt til at tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Forbud mod videresalg	<p>Ejendommen må ikke videreoverdrages i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Sælger efter samme regler som nævnt ovenfor.</p> <p>Herved forstås, at den oprindelige Køber skal stå som ejer/bygherre på ansøgning om byggetilladelse og være</p>



	<p>retsligt forpligtet som ansvarlig for byggeriets endelige gennemførelse.</p> <p>Såfremt Næstved Kommune som Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden ubebygget, gives Køber enten forlænget byggefrist, eller ret til videresalg i ubebygget stand. Sælger står herved frit i sit valg.</p> <p>Når der stillet behørig sikkerhed for købesummens betaling, eller den fulde købesum er betalt, kan Sælger dog godkende, at Køber lader et nystiftet selskab, der vil være 100% ejet og kontrolleret af Køber og oprettet med det formål at eje og udvikle ejendommen, indtræde i aftalen.</p>
Særligt vedr. Delområde II:	<p>Delområde II er bebygget med et fritliggende enfamiliehus fra 1920 med et samlet boligareal på 120 m², jf. BBR. Boligen er udlejet. Aktuell leje udgør 44.400,- kr./årligt. Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5.</p> <p>Der foreligger byggeteknisk gennemgang af boligen af 2. maj 2022 udarbejdet af Juul og Kildemark samt energimærke dateret 21. juni 2022 udarbejdet af Domutech.</p> <p>Kommunen har herudover ikke kendskab til bygningens stand og påtager sig ingen ansvar for denne. Boligen overtages sammen med delområde II.</p>
Øvrige forhold Ikke udtømmende	<p>Der er tinglyste servitut om naturgasledning på begge matrikler.</p> <p>Der er tinglyst servitut om fjernvarmeledning langs Skyttemarksvej på matr.nr. 229 az.</p> <p>Der er placeret kloakledning Ø400 langs Skyttemarksvej på matr.nr. 229 az.</p> <p>Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen og bærer intet ansvar herfor. Hvis Køber antræffer ledninger, skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive ledningsejere.</p> <p>Køber skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.</p> <p>Der er befæstet areal på matr.nr. 229 az. Eventuelle omkostninger i den anledning er sælger uvedkommende.</p>

	<p>Oversigtsplan over matr.nr. 229az og 229aæ, Næstved Markjorder, udarbejdet af LE34, dateret 7.6.2022 viser vejledende omfang og størrelse på byggefelt samt vejledende placering af kendte ledninger.</p> <p>Opfyldelse af krav til parkering skal ske på egen grund.</p> <p>Opfyldelse af krav til håndtering af affald skal ske på egen grund.</p>
Offentligt udbud:	<p>Udbud af Ejendommen 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 ("grundsalsbekendtgørelsen").</p> <p>Byrådet forbeholder sig frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller at forkaste samtlige.</p>