



K Ø B S A F T A L E

Mellem

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

og

navn
CVR-nr.
adresse
("Køber")

er der indgået denne købsaftale om køb af delområde II, (Storpibervej), matr.nr. 229aæ, Næstved Markjorder ("Ejendommen") med et registreret boligareal på 125 m² i BBR og et grundareal på 25.028 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har tidligere lovligt være benyttet som udlejningsejendom og afhændes som sådan.

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 ("grundsalgsbekendtgørelsen").

Køber er på baggrund af sit tilbud af den xx med tilhørende projektforslag, valgt som den vindende tilbudsgiver. Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, Lokalplan 044 og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.

For handlen generelt gælder følgende nærmere vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens udstyr

Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus fra 1920 med et samlet boligareal på 125 m² samt 6 m² kælder, jf. BBR. Sælger indestår ikke for, at de angivne arealer på BBR er korrekt opgjort i henhold til arealbekendtgørelsen. Køber kan ikke rette noget krav mod Sælger i den anledning.

Ejendommen er beliggende i byzone. Bygningens varmeinstallation er naturgas og brændeovn. Ejendommens vandforsyning er almen vandforsyning.

Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5. Bebyggelsen er ikke beskyttet mod nedrivning i lokalplanen og der er planmæssigt intet til hinder for nedrivning er bygningerne. Sælger indestår ikke for, hvorvidt der kan opnås øvrige myndighedstilladelser til nedrivning, herunder til nedlæggelse af boligen.

I overdragelsen medfølger løsøre/hvidevarer i det omfang, det fremgår af lejeaftalen. Medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i den stand det er og forefindes. Det bemærkes særskilt, at brændeovn tilhører lejer og indgår ikke i overdragelsen.

Køber er ved sin gennemgang af lejeaftalen gjort bekendt med, i hvilket omfang løsøre, hvidevarer, inventar og forbedringer m.v. i det udlejede tilhører lejer og således ikke medfølger i handlen.

Ejendommen sælges som den nu er og forefindes, og som grundig beset og eftersat af Køber, med bygninger, bygningsdele, grund- mur og nagelfast tilbehør, herunder ejendommens varmeinstallation - dog undtaget brændeovn, der tilhører lejer-, fastskruet bade- og toiletrumsudstyr - dog undtaget blandingsbatterier og håndvask, der tilhører lejer-, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantning og alt ejendommens øvrige tilliggende og tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, samt eventuelle forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber.

Køber har modtaget og gennemgået byggeteknisk rapport dateret 2. maj 2022 udarbejdet af Juul og Kildemark samt energimærke dateret 21. juni 2022 udarbejdet af Domutech. Køber opfordres til at gøre sig bekendt med dokumenter på weblager. Sælger har herudover ikke kendskab til bygningens stand og påtager sig intet ansvar for denne. Køber har ved afgivelse af sit købstilbud taget højde for de i rapporterne omhandlede punkter, forhold, fejl og mangler, således at Sælger ved accept af købstilbud fralægger sig ethvert ansvar for Ejendommens stand, konstaterede eller skjulte fejl og mangler.

Ejendommen overdrages i øvrigt til Køber uden ansvar for Sælger f.s.v. 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.

Ejendommen er ikke byggemodnet. Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen.

§ 2

Servitutter og byrder

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 om bebyggelse
- Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

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

Sælger oplyser ikke udtømmende, at der er tinglyst servitut 18.9.1986 om naturgasledning og tinglyst servitut 12.5.2020 om grundejerforening samt tinglyst servitut 24.01.2024 om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning.

§ 3

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret mod brand og anden bygningsbeskadigelse ved fælles police for Sælgers ejendomme. Forsikringen kan ikke overtages, men skal på Købers foranledning nytegnes i andet forsikringsselskab pr. overtagelsesdagen. Sælger er uden ansvar for på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

§ 4

Lejeforhold

Køber er bekendt med i hvilket omfang Ejendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af lejeaftale for boligen med adresse Fasanvej 1 og er bekendt med lejeaftalens indhold.

Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til lejeaftalen med virkning fra overtagelsestidspunktet.

Sælger oplyser, at lejer af boligen afregner el og varme direkte til forsyningsleverandørerne, mens udgift til forbrugsvand og spildevand opkræves a'conto og afregnes årligt via vandregnskab.

Depositum og forudbetalt leje refunderes til Køber i forbindelse med udarbejdelse af refusionsopgørelse.

§ 5

Moms

Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er momsregistreret.

Skattestyrelsen har ved bindende svar den 24. januar 2023 udtalt, at salg af Ejendommen vil være at betragte som levering af fast ejendom, som er fritaget for afgift.

§ 6

Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00 efter, at Sælger har underskrevet Købsaftalen, dog tidligst når den fulde købesum er Sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for Købers regning og risiko i enhver henseende.

§ 7

Tekniske oplysninger mv.

Ejendommen er ikke byggemodnet. 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. Stierne skal til enhver tid være med offentlig adgang.

Spildevand

Området er spildevandskloakeret af NK-Spildevand A/S ("NK-Spildevand").

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 og opkræves af NK-spildevand. Vandafledningsbidrag opkræves af NK-Forsyning A/S.

Køber skal håndtere regnvandsafledning lokalt på grunden i henhold til myndighedskrav og bestemmelser i lokalplan. Angivelse af bundkote i skel ved tilslutningspunkt til grøftesystem fremgår af Oversigtsplan af 28.1.2025 udarbejdet af Artelia A/S.

Brugsvand

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.

Varme

Området er forsynet med fjernvarme af Næstved Fjernvarme A.m.b.A. ("Næstved Fjernvarme") og der er tilslutningspligt samt forblivelsespligt.

Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.

Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber.

El

Betingelser for tilslutning til elforsyning oplyses af Cerius A/S. Bidrag og omkostninger hertil betales af Køber.

Forsyninger skal være etableret senest ved ibrugtagning.

Ledninger

Sælger oplyser, at der er tinglyst deklaration om naturgasledning.

Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen og bærer intet ansvar herfor. Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eventuelle eksisterende ledninger.

Hvis Køber antræffer ledninger, skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive ledningsejere.

Køber skal respektere eventuelle drænledninger og om nødvendigt omlægge disse for egen regning. Drænledninger må ikke overskæres eller omlægges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Veje, stier mv.

Køber er forpligtet til at forestå etablering af interne veje og stier m.v. i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udlæg, herunder anlæg af hovedsti på Ejendommen. Stier skal til enhver tid være offentlig tilgængelige.

§ 8

Sælger erklærer, jordbundsforhold m.v.

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 på tidligere skydebaner dateret maj 2010 fra Grontmij Carl Bro for området øst for Ejendommen.

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.

Museum Sydøstdanmark har udarbejdet udtalelse af 16. maj 2022, hvoraf det fremgår, at der er en stor risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder på arealet.

Museet anbefaler derfor, at der bliver lavet en arkæologisk forundersøgelse på området før nogen form for anlægsarbejde igangsættes.

Sælger har derfor anmodet Museum Sydøstdanmark om at foretage arkæologisk forundersøgelse på Ejendommen.

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.

Undersøgelsen forventes at være afsluttet i løbet af februar 2025./Køber kan fragå handlen inden for 30 dage efter Køber er blevet bekendt med undersøgelsens resultat, hvis omkostninger til



arkæologiske undersøgelser vil udgøre mere end 33% af købesummen inkl. moms. Tilbageskødning og Købers tilbagegivelse af Ejendommen til Sælger skal ske senest fire uger efter at Køber har fremsat krav om fragåelse af handlen. Køber har i så fald pligt til at tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand. Køber skal forestå og afholde omkostninger ved tilbageskødning. Køber har ikke krav på refusion af ejerudgifter eller andre forgæves afholdte udgifter.

Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens jordbundsforhold, forureningsforhold eller arkæologiske forekomster og Købers omkostninger i den forbindelse er Sælger uvedkommende.

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.

§ 9

Planforhold m.v.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken".

Lokalplanen fastsætter anvendelse af Ejendommen og indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om bevaringsværdigt træ på Ejendommen.

Køber er forpligtet til at realisere projekt på Ejendommen, således som dette er beskrevet i Købers tilbud, og med eventuelle mellem parterne aftalte ændringer. Købers tilbud er bilag til Købsaftalen. Der tinglyses servitut om pligt til at realisere det tilbudte projekt (servitut om bebyggelse).

§ 10

Købesummen

Køber tilbyder en kontant købesum stor kr.: _____.

skriver kroner _____
der berigtiges på følgende måde:

Af den kontante købesum betales 200.000,00 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af Sælgers skriftlige accept. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. Storparcel Storpibervej samt købers navn).

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 den aftalte Overtagelsesdag. Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.

Betaling efter den tidligste frist skal af Køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser om forsinket betaling.

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

§ 11

Byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning mv.

Der er tinglyst servitut om byggepligt m.v. med Næstved Kommune som påtaleberettiget. 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.

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.

Tilbageskødning og købers tilbagegivelse af Ejendommen til Sælger skal ske senest fire uger efter, at Sælger har fremsat krav om tilbageskødning overfor Køber.

Køber har i så fald pligt til at tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand.

Ejendommen må ikke videreoverdrages i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Sælger efter samme regler som nævnt ovenfor.

Herved forstås, at den oprindelige Køber skal stå som ejer/bygherre på ansøgning om byggetilladelse og være retsligt forpligtet som ansvarlig for byggeriets endelige gennemførelse.

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.

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.

De ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for belåning.

§ 12

Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening der forestår drift og vedligehold af fælles friarealer, vej- og stiarealer, p-pladser, vej- og stibelysning mv. jf. lokalplanens § 10. Grundejerforening oprettes både for arealer vedrørende storparceller, og fællesarealer i delområde VI og VII.

Grundejerforeningen skal tage skøde på de fælles delområder.

Der er tinglyst servitut om dette forhold som supplement til lokalplanens bestemmelser.

§ 13

Anden gæld og kendelser

Fremtidig gæld, kendelser, bidrag og bestemmelser vedrørende f.eks. el- og vandforsyning, gas, fjernvarme, kloak, rensningsanlæg, vejbelysning, varmeforsyning, 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. 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.

§ 14

Refusionsopgørelse

Der er refusion af Sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Opgørelsen udarbejdes af Køber, der sender udkast til Sælger senest en måned fra overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af grundskyld og bidrag til grundejerforening. Ejendommen pålignes grundskyld fra overtagelsesdagen.

§ 15

Handlens omkostninger

Køber er pligtig at tage skøde på den solgte grund senest 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.

§ 16

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.

§ 17

Generelt

Købsaftalen er et købstilbud fra Køber indtil denne er accepteret af Sælger. Køber skal vedstå sit købstilbud i op til 6 måneder.

Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købstilbud at have gjort sig bekendt med udbudsvilkår med tilknyttede dokumenter samt øvrige oplysninger på Næstved Kommunes hjemmeside om storparceller på Skyttemarken, der udgør del af dette aftalegrundlag, samt undersøgt tingbogen og akterne.

Nedenstående dokumenter udgør en integreret del af denne købsaftale:

- Udbudsvilkår for storparceller på Skyttemarken med tilknyttede dokumenter,
- Lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken".
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om grundejerforening
- Orienterende Miljø- og geoteknisk rapport udarbejdet af DGE og dateret 19. oktober 2020
- Historisk notat for del af det tidligere Næstved Kaserne, udarbejdet af Skude & Jacobsen, dateret oktober 2012
- Orienterende forureningsundersøgelse på tidligere skydebaner dateret maj 2010 fra Grøntmij Carl Bro for området øst for Ejendommen
- Jordforureningsattest af 20.1.2025
- Udtalelse af 16. maj 2022 fra Museum Sydøstdanmark
- Ansøgning af 4.12.2024 til Slots- og Kulturstyrelsen om godkendelse af budget for større forundersøgelse.
- Godkendelse af budget for større arkæologisk forundersøgelse af 9.12.2024 fra Slots- og Kulturstyrelsen
- Byggeteknisk rapport dateret 2. maj 2022 udarbejdet af Juul og Kildemark
- Energimærke dateret 21. juni 2022 udarbejdet af Domutech.
- Oversigtsplan matr.nr. 229az og 229aæ, udarbejdet af LE34, dateret 7.6.2022
- Oversigtsplan af 28.1.2025 udarbejdet af Artelia A/S med bundkoter ved tilslutningspunkt til grøftesystem.
- Bindende svar 24.1.2023 fra Skattestyrelsen om moms på salg af fast ejendom.
- Ejendomsdatarapport
- Næstved Kommunes datapolitik
- Oplysning om fortrydelsesret
- Købstilbud med bilag og accept

§ 18

Underskrifter

Som tilbudsgiver:

_____ den _____

Tilbudsgiver
Tegningsberettiget

Tilbudsgiver
Tegningsberettiget

Som sælger:

Næstved, den _____

Carsten Rasmussen
Borgmester

Camilla Nowak
Kommunaldirektør

