

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

Salgsvilkår

I grundprisen er inkluderet:

- 1 **Spildevandsforsyning:**
Området er spildevandskloakeret
Tilslutningsbidrag til NK-Spildevand
for én bolig.
- 2 **Vandforsyning:**
Der er etableret almen vandforsyning.
Tilslutningsbidrag til NK-Vand.
- 3 **Elforsyning fra Cerius A/S:**
Investeringsbidrag til Cerius A/S.
Der er fremført elkabel til hver grund.
- 4 **Varmeforsyning:**
Området er forsynet med fjernvarme.
Der er tilslutningsret, men ikke tilslutningspligt.
- 5 **Fællesantenne og fibernet:**
Stik ført frem til området af
STOFA/Norlys samt Fibia

Køber betaler selv:

- Spildevandsforsyning:**
NK Spildevand har ført stikledninger fra spildevandsanlægget frem til skelgrænse for parcellerne. Der er ikke afsat skelbrønde til parcellerne.
Se koordinerende ledningsplan for placering af spildevandsstik.
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Vandafledningbidrag betales.
- Regnvand skal håndteres som en samlet løsning. Der er i byggemodningen projekteret forskellige grøfter, vandrender/trug, og linjedræn, som grundejerne kan lede overfladevand til.
- Retning, udledningspunkt og udledningskote fremgår af LAR-håndbog.
- Vandforsyning:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Se stikledningsplan for placering af vandforsyningsstik.
Forbrugs- og statsafgift betales.
- Elforsyning fra Cerius A/S:**
Ledningsarbejder på egen grund og frem til anvist tilslutningssted.
Tilslutningsbidrag afregnes med Cerius A/S.
- Varmeforsyning:**
Alle omkostninger ved etablering af varmforsyning, herunder diverse bidrag ved tilslutning til fjernvarme.
- Fællesantenne og fibernet: *1**
Kontakt leverandører direkte for oplysning om netadgang og frit valg af indholdsleverandør.

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

	Aftale med leverandør er sælger uvedkommende.
6 Telefon: Ingen stik ført frem til området.	Telefon: -
7 Gadebelysning: - vil blive etableret.	Gadebelysning: Intet
8 Skødeomkostninger: Intet	Skødeomkostninger: Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning. Se nedenfor.
9 Geotekniske undersøgelser: Intet. Se nedenfor om jordbundsforhold.	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.
10 Kantsten og rabatter: Området bliver færdiggjort med kantsten og rabatter på hele Stenlængeområdet. Asfaltslidlag udføres når området er stort set fuldt udbygget.	Kantsten og rabatter: 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.
11 Bankgaranti/erklæring: Intet.	Bankgaranti/erklæring: Udgifter til bankgaranti/-erklæring. Se nedenfor.

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 forsyningsselskaber direkte for konkrete anvisninger.

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

12 Købstilbud	Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket SKAL udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning. Husk bankerklæring om finansiering af købet. Der kan ikke tages hverken finansierings- eller advokatforbehold (skal være afklaret inden tilbudsgivning).
13 Bankgaranti/erklæring	Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.
14 Tilbudsgivning:	Grunde kan ikke reserveres, og der gives ikke forkøbsret. Der skal indsendes et købstilbud. Og såfremt der er mere end én tilbudsgiver pr. grund vil tilbudsgiverne blive givet en kort frist til at afgive nye tilbud, hvorefter højstbydende tilbud accepteres. Ved en fornyet budrunde er der mulighed for at anføre op til 3 prioriterede bud. Hvis der flere ens højstbydende trækkes der lod om grunden. Der gives i øvrige tilfælde accept når der alene er modtaget ét købstilbud uden forbehold, og hvor finansiering er dokumenteret.
15 Købesummens betaling:	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 senest <u>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.
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 grund-ejerforening.
18 Overtagelsesdato:	Ejendommen overtages den første i måneden efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept, dog tidligst 15. juni 2022. 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.

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

	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 8 %, jf. Rentelovens § 5.
21 Prisgaranti	Såfremt sælger vælger at nedsætte mindsteprisen pr. m2 inkl. moms for parcelhusgrunde indenfor lokalplan 083.1, refunderes prisforskellen til køber. Krav om refusion skal være fremsat indenfor 5 måneder efter datoen for accept af købstilbud.
22 Jordbundsforhold mv: Hæve handlen ved ekstraordinær blød jordbund	Kommunen erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på grunden udover hvad der fremgår af orienterende geoteknisk rapport af 9. april 2021 samt 13. januar 2005. 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 ved¹: 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 Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest <u>indenfor 60 dage</u> fra modtagelsen af sælgers accept af købsaftale. Grunden skal da afleveres i retableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende. Til ekstrarfundering medregnes IKKE skrånende grund, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote etc.

¹ Intervaller, og ved en gennemsnitspris på "normalfundering" a 1.500 kr. / kvm. fundament inkl. moms

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

	Ved ophævelse er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen. Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier mv. skal retableres 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.
22a Sokkelkoter	Der er krav til sokkelkoter jf. de vejledende gulvkoter i LAR-håndbogen.
23 Udsatte frister Adgang til grunde og geoteknik.	I byggemodningsperioden løber fristen for ophævelse af handel pga. bløde jordbundsforhold først fra den dag, hvor køber får adgang til at foretage geotekniske undersøgelser på grunden Såfremt byggemodningsarbejderne muliggør det, vil der efter ansøgning kunne gives tilladelse til udførelse af geotekniske undersøgelser inden overtagelsesdagen. Overtagelsesdag på skøde dog tidligst pr. 15. juni 2022. Der kan efter anmodning fra køber meddeles fuldmagt til byggeansøgning inden der er tinglyst skøde på grunden.
24 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 tilbage-skødning, 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.
25 Forbud mod videresalg:	Parcellen må ikke videresælges i ubebygget stand, men skal tilbydes kommunen på samme vilkår som vedr. tilbagekøb og byggepligt.

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

26 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.
27 Lokalplan:	Rammelokalplan 083 for udvikling af Stenlængegård. Lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård.
28 Grundejerforening: - Se lokalplan og deklaration	Alle grundejere har pligt til at være medlem af en grundejerforening, som skal oprettes i henhold til lokalplanen for området. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier og anlæg, herunder LAR anlæg samt grønne områder. Der henvises til D&V-manual for LAR-elementer. Alle boligvejene er private fællesveje.
29 Anvendelse: - Se lokalplan.	Delområde 2, 4.1 og 4.2 må kun anvendelse til boligformål. (dog gerne udstillingsformål indtil videresalg). Bebyggelsen kan bestå af de i §7.1 nævnte typologier. Se nærmere i lokalplanen for området. Rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård og Lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård.
30 Bebyggelse: (omfang og placering) - Se lokalplan	Bebyggelsen må opføres med følgende bebyggelsesprocent og bygningshøjde; Villa/parcelhus 700 m ² – bebyggelsesprocent 30 i 1-2 etager Punktparcel 400 m ² - bebyggelsesprocent 60 i 1-2 etager Dblt.Punktparc. 400 m ² (2 x 200 m ²) – bebyggelsesprocent 60 i 1-3 etager Byggefelterne skal placeres som følgende; For parcelhusgrunde på minimum 700 m ² skal byggefeltet placeres minimum 5 meter fra naboskel. Og 2,5 meter fra øvrige skel. For punktparcelgrunde skal byggefeltet placeres minimum 2,5 meter fra skel. For dobbeltpunktparcelgrunde skal byggefeltet placeres minimum 2,5 meter fra det ydre skel, men må gerne bygges sammen. Boligernes primære indgang skal orienteres mod gårdrummene.
31 Ledningsplan	Koordinerende plan over planlagte ledninger vil blive fremlagt på sælgers hjemmeside.
32 Materialevalg: - Se lokalplan.	Facader skal fremstå i naturmaterialer som træ, natursten, skifer, skærmtegl, blank mur, vandskuret, pudset eller filtset murværk, zink, stål og glas. Mindre bygninger som skure og udhuse samt mindre bygningsdele som gavltrekanter, porte, skure og carporte og småbygninger, kan

Boligområdet Stenlængegård

Gældende for boligtyperne - parcelhus, punktparcel samt dobbeltpunktparcel

	desuden udføres i træ, glas, zink, stål, corten stål, aluminium og beton. Der må ikke anvendes kunstige, syntetiske materialer eller kompositter, som fx fibercement, fiberbeton og glasfiberarmeret polymerkomposit.
33 Forsyning: - Se lokalplan	Området er forsynet med fjernvarme. Vedr. LAR. Der er etableret samlede løsninger i de enkelte gårdrum for afledning af regnvand i åbne vandrender m.v. fra de enkelte parceller. Krav til retning, udledningspunkt og udledningskote og eventuel gulvkote for de enkelte grunde fremgår af LAR-håndbog.
34 Ubebyggede arealer og beplantning: - Se lokalplan	For åben/lav bebyggelse gælder, at der omkring private haver skal etableres stedsegrønne eller løvfældende hække på maksimalt 1,2 meters højde. På indersiden må hækken suppleres af tråd- eller gitterhegn og højden på hegnet må ikke overstige højden på hækken.
35 Øvrige krav: - Se lokalplan	Affaldsbeholdere, genbrugscontainere 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 par-
terne, uanset evt. modstridende oplysning