



NÆSTVED

Udbudsvilkår

Ejendom indeholdende to boligenheder
udbydes til salg af Næstved Kommune

Østergade 5A & 5B, 4171 Glumsø

Matr.nr. 16i, Glumsø By, Glumsø



Januar 2026

Sagsnr. 25-001807

Henvendelser om udbuddet rettes til Team Ejendomsjura
på mail: Ejendomsjura@naestved.dk og Tlf. 23 82 15 94 /
24 34 58 52



Lovgrundlag og vejledning

Udbuddet af ejendommen gennemføres i henhold til § 68 i Lov om kommunernes styrelse samt bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme ("Udbudsbekendtgørelsen") og i overensstemmelse med de vilkår, der følger af nærværende udbudsvilkår med bilag.

Tilbudsgiver skal ved afgivelse af købstilbud fremsende nyeste version af nærværende dokument "Udbudsvilkår" vedhæftet en udfyldt "Tilbudsblanket" (side 7 nedenfor), til Næstved Kommune. Seneste version kan altid findes på Næstved Kommunes hjemmeside. Tilbudsgiver opfordres til at gennemgå materialet tekstnært og evt. antage en rådgiver inden afgivelse af tilbud.

Beskrivelse af ejendommen



Beliggenhed og arealer

Den udbudte ejendom omfatter matr.nr. 16i, Glumsø By, Glumsø, beliggende:

Østergade 5a og 5b, 4171, Glumsø

med et samlet grundareal på 849 m², heraf 0 m² vej, jf. tingbogen. Ejendommens bygningsareal udgør 250 m² samt 30 m² kælder, jf. BBR-meddelelsen. Ejendommen er opført i år 1910 og ombygget i 2001. Sælger indestår

ikke for, at de i BBR angivne arealer er korrekt opgjort i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen.



Bygning 1: To beboelseseenheder, opført i 1910.

Enhederne er fordelt på to etager med et samlet boligareal på 250 m² (136 m² hhv. 114 m²). Under boligerne findes en vaskekælder på 30 m². Bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygning 2: Garage på 34 m², opført i 2011.

Bygning 3: Drivhus på 12 m², opført i 2013.

Bygning 4: Udhus på 6 m², opført i 2013.

Ejendommen er beliggende i byzone, og er ligeledes beliggende inden for et støjbelastet område som følge af nærhed til jernbanen.

Sælger har konstateret, at der foreligger uoverensstemmelser mellem registreringerne i BBR og de faktiske forhold på ejendommen, idet der findes flere overdækninger, udhuse og skure, som ikke er registreret.

Køber er forpligtet til for egen regning at foranledige nødvendige registreringer og/eller lovliggørelser foretaget, og opfordres til at søge rådgivning herom hos en sagkyndig. Sælger indestår ikke for, at de bygninger der ikke er registreret kan godkendes, og sælger



afholder ingen udgifter i den forbindelse. Køber bærer selv risikoen for eventuelle økonomiske konsekvenser af ændringer i BBR, herunder vedrørende ejendomsvurdering, beskatning og belåning mv.

Planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan men er beliggende inden for Planrammeområde 4.1 C1.1. Området er udlagt til center-, bolig- og bymidteformål.

Sælger indestår ikke for, om købers ønskede anvendelse kan realiseres.



Forsyning

Ejendommen forsynes med naturgas som varmeinstallation, privat vandforsyning (Glumsø Vandværk) samt fælleskloakering. Sælger opsig sine forpligtelser over for relevante forsyningsselskaber i forbindelse med overtagelsen. Det påhviler køber selv at forestå ny tilmelding og afholde samtlige udgifter forbundet hermed.

Lejeforhold

Køber er bekendt med at ejendommen er fuldt udlejet, og at ejendommen sælges således.

Køber har fået udleveret kopi af samtlige lejekontrakter, i det omfang sådanne foreligger, og er i øvrigt bekendt med lejeaftalernes indhold.

Køber indtræder ved overdragelse af ejendommen i samtlige af sælgers rettigheder og forpligtelser - herunder eksisterende lejeforhold.

Køber forpligter sig videre til at informere lejerne om det nye ejerskab, senest 14 dage efter handlen er blevet endelig, så lejerne har kontaktinformationer for fremtidige henvendelser.

For så vidt angår oplysninger om de enkelte lejermål, herunder lejeindtægter, varmebidrag mv. henvises desuden til lejekontrakterne, der medfølger nærværende udbudsvilkår, som bilag.

Der udarbejdes opgørelse over forbrugsudgifter for varme én gang årligt.

Der er afregnet overfor lejerne i henhold til tidligere varmeregnskab, og der er ikke fremsat indsigelse fra lejerne, mod seneste varmeregnskab.

Sælger oplyser videre, at lejerne selv afregner forbrugsudgifter direkte til forsyningsleverandører vedr. el og vand.

Miljø, ledninger og andre relevante oplysninger

Miljøforhold

I henhold til jordforureningsattest fra Region Sjælland er ejendommen ikke kortlagt, og der er herved ikke registreret forurening.

Det fremgår af BBR, at der forefindes en sløjfet/afblændet olietank på ejendommen.

Sælger er ansvarsfri for eventuel jordforurening samt jordbundsforhold og miljøforhold i øvrigt på ejendommen, (herunder på og i bygninger, anlæg og installationer). Sælger indestår ikke for gamle fundamenter, ledninger m.v. over eller under



terræn. Alle omkostninger i relation hertil påhviler køber.

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Ledninger

Udsnit fra Ledningsregistret (LER) er vedlagt som bilag.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport er vedlagt som bilag.

Energimærke

Ejendommen er energimærket i kategori E (28.08.2017).

Tilstandsrapport

Der er udarbejdet byggeteknisk rapport samt elinstallationsrapport i marts 2025.

Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser, men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen. Køber henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Eksisterende servitutter

Af tingbogsattesten fremgår følgende servitutter lyst på ejendommen, anført straks nedenfor efter prioritet i tingbogen:

1. Servitut lyst den 27. september 1881 vedr. "Dok. om hegn, hegnsmur mv."
2. Servitut lyst den 14. februar 1924 vedr. "Dok. om vandværk mv."
3. Servitut lyst den 7. marts 1942 vedr. "Dok. om færdselsret mv."
4. Servitut lyst den 29. okt. 1945 vedr. "Dok. om byggelinier mv."
5. Servitut lyst den 10. feb. 1966 vedr. "Dok. om forsyning-/afløbsledninger mv."

Tinglysning af nye servitutter

Der tinglyses ikke nye servitutter ifm. nærværende udbud.

Skatter og afgifter

Offentlig ejendomsvurdering

Der er ikke fastsat en ejendomsværdi for 2020, fordi ejendommen er offentligt ejet. Grundværdien for 2020 er 643.000 kr.

Den foreløbige ejendomsværdi for 2024 er 2.510.000 kr. og grundrundværdien er 920.000 kr.

Ejendomsskat

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt en ejendomsskattebillet for ejendommen, idet ejendommen har været anvendt til formål der medfører skattefritagelse.

Køber må forvente at skulle erlægge ejendomsværdiskat og grundskyld mv. på sædvanlige vilkår. Sælger kan hverken nu eller senere gøres ansvarlig for den kommende skattepålydning.



Momsregistrering

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Forsikring

Ejendommen har været selvforsikret i sælgers ejertid. Det er købers eget ansvar at tegne lovpligtige forsikringer senest på overtagelsesdagen.

Købesum og overdragelse

Købesummen

Ejendommen udbydes med en vejledende pris pålydende kr. 550.000,-

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen, mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved betaling senere end dette tidspunkt, tillægges renter iht. Renteloven.

Af den kontante købesum deponeres 10% senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept.

Indbetaling skal ske på Næstved Kommunes konto.nr. 4343 - 10217040. Som reference angives ejendommens postadresse og tilbudsgivers fulde navn.

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 eventuelle ophævelse, som følge af købers misligholdelse. Pengeinstitutgarantien skal ledsages af en

påtegning om, at denne i henhold til Rentelovens bestemmelser, forrentes overfor sælger fra ovenstående betalingsfrister, indtil kontant betaling er sket hos sælger.

Såfremt deponering og/eller garantistillelse ikke sker rettidigt, er sælger berettiget til at hæve handlen efter påkrav.

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb indtil det er afklaret hvem beløbet tilkommer.

Købesummen frigives, når endeligt skøde er tinglyst uden anmærkninger. Deponerede beløb forrentes ikke over for køber.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter Byrådets tiltrædelse af salget. Tidspunktet for overdragelsen aftales nærmere.

Refusion

Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæring udarbejdes refusionsopgørelsen. Saldoen på refusionsopgørelsen afregnes senest en måned efter opgørelsens fremsendelse. Ved betaling senere end dette tidspunkt, tillægges renter iht. Renteloven.

Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler samtlige omkostninger forbundet hermed – herunder udgifter til advokat, afgifter ved tinglysning, garantistillelse mv.

Anmeldelse af skøde og evt. servitutter til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse



senest tre uger efter overtagelsesdagen.

Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning. Omkostninger herved medtages i refusionsopgørelsen.

Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af en advokat.

Oplysning om Køber

Hvis køber er et selskab, skal tegningsudskrift eller fuldmagt vedlægges købstilbud. Køber 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.

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.

Gæld der afvikles gennem et fast bidrag, eller er pålagt forbrug og/eller afledning af vand, varme eller el, betales af køber fra overtagelsesdagen.

Evt. gæld uden for købesummen, som ikke overtages af køber, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen overtages, som den er og forefindes, og som beset af køber, med alt grund-, mur- og nagelfast tilhører, herunder varmeinstallation, faste bade- og toiletrums møbler, installationer, hegn, beplantning samt øvrige rettigheder og forpligtelser, der har påhvilet sælger og tidligere ejere. Eventuelle løsøredele, der medfølger, afleveres gældsfrie og i den stand, hvori de befinder sig. Bortset fra vanhjemmel, påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen.

Køber er gjort bekendt med, at løsøre, hvidevarer og inventar i ejendommen kan tilhøre lejer(e), og herved ikke medfølger. Der henvises til lejekontrakt(er). Køber erklærer ved afgivelse af tilbud at have haft mulighed for at gennemgå ejendommen og det fremlagte materiale, herunder:

- Byggeteknisk gennemgang af den 31.03.2025
- Elinstallationsrapporter af 24.03.2025, samt
- oplysninger i Weblager.

Køber kan ikke påberåbe sig fejl eller mangler, som kunne være konstateret ved en sædvanlig gennemgang.

Det oplyses, at sælger er en offentlig myndighed, som har anvendt ejendommen til udlejning.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til at gennemgå ejendommen med en byggesagkyndig, samt antage en juridisk rådgiver, med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.



Købstilbud

Købstilbud skal afgives på nedenstående tilbudsblanket, og fremsendes på en af følgende måder:

- *Købstilbud skal sendes skriftligt til ejendomsjura@naestved.dk. E-mailen skal indeholde det samlede skriftlige tilbud og være angivet med ”**KØBSTILBUD – ØSTERGADE, GLUMSØ**” i emnefeltet.*
- *Købstilbuddet skal afleveres i lukket kuvert - mærket - ”**KØBSTILBUD – ØSTERGADE, GLUMSØ**” til Næstved Kommune, Center for Ejendomme og Indkøb, Teatergade 8, 4700 Næstved.*

Vedhæftet købstilbuddet skal være en erklæring fra købers bank, eller en bankgaranti, som anført ovenfor under punktet ”Købesummen”.

Købstilbuddet er bindende for tilbudsgiver indtil sælgers stillingtagen til købstilbuddet, idet køber i øvrigt er bekendt og Indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 396 af den 03/03/2021 (Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommuners faste ejendomme) forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud eller forkaste samtlige.

Tro- og love erklæring, mv.

Køber 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.





Tilbudsblanket

Nærværende tilbudsblanket **SKAL** underskrives og vedhæftes udbudsvilkårene ved tilbudsgivning.

Købstilbud skal være ledsaget af bankgaranti eller erklæring fra købers bank om godkendelse af købet i sin helhed og købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne købstilbud. Køber afholder alle udgifter desangående.

Købstilbud fremsendes til:
ejendomsjura@naestved.dk

Undertegnede:

Underskrift: _____
Navn: _____
Adresse: _____
CVR / CPR-nr. _____
Telefon og e-mail: _____

byder herved uden forbehold, på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, Østergade 5A+5B, 4171 Glumsø, matr.nr. 16i, Glumsø By, Glumsø:

Kr. _____
Skriver kroner _____

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal købstilbuddet være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 mdr. gammelt.

Når og såfremt Byrådet i Næstved Kommune har godkendt nærværende købstilbud, udgør denne godkendelse sammen med nærværende udbudsvilkår en bindende købsaftale vedr. ejendommen.

Køber modtager besked om sælgers tiltrædelse af købstilbuddet umiddelbart herefter.



Bilag

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

- Tingbogsattest af 05.01.2026
- Ejendomsvurdering 2020
- Foreløbig 2024-vurdering
- BBR-ejermeddelelse
- Matrikelkort
- Ejendomsdatarapport
- Jordforureningsattest
- Energimærke af 28.08.2017
- Byggeteknisk rapport fra Erik Rask Larsen af 31.03.2025
- 5A – Elinstallationsrapport fra Rask EI-service af 24.03.2025
- 5B – Elinstallationsrapport fra Rask EI-service af 24.03.2025
- Servitut om hegn, hegnsmur m.v. tinglyst 28.09.1881
- Servitut om hegn, hegnsmur m.v. tinglyst 28.09.1881 – transskriberet
- Servitut om vandværk m.v. tinglyst 14.02.1924
- Servitut om færdselsret m.v. tinglyst 07.03.1942
- Servitut om byggelinier m.v. tinglyst 29.10.1945
- Servitut om forsynings- og afløbsledninger m.v. tinglyst 10.02.1966
- Driftsregnskab
- 5A – Lejekontrakt, anonymiseret
- 5B – Lejekontrakt, anonymiseret
- Kort fra LER d. 06.01.2026

Køber har selv undersøgt ejendommen indgående – herunder tingbogen og øvrige akter, samt gjort sig bekendt med planforhold mv. for ejendommen. Køber opfordres i øvrigt til at gøre sig bekendt med bygningsoplysninger i weblageret på <http://www.weblager.dk>.



NÆSTVED

Underskrifter

Som tilbudsgiver(e):

Dato:

Dato:

Underskriftsberettiget

Underskriftsberettiget

Som sælger:

Dato:

Dato:

Borgmester, Næstved Kommune

Underskriftsberettiget, Næstved Kommune