



## Købsaftale storparcel Stenlængegård

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 storparcel nr. : ("Ejendommen")  
Ejendommen udstykkes fra matr.nr. 9b/og 9h, Holsted By, Herlufsholm. Ejendommen fremgår af måleblad af 16. november 2021 fra Skel.dk

Storparcellen er ikke selvstændigt vurdereret, men matr.nr. 9b m.fl., Holsted By, Herlufsholm er pr. 1/10 2020 vurderet til 42.000.000 kr., hvoraf en del fragår ved udstykning.

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") samt i overensstemmelse med vilkår for udbud af storparceller i første etape af Stenlængegård.

Køber er på baggrund af sit tilbud af den xx, valgt som den vindende tilbudsgiver. Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, Lokalplan 083.1 og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.

For handlen gælder følgende nærmere udbudte vilkår:

### **§ 1** **Ejendommen og dens udstyr**

Ejendommen sælges som den nu er, og som besat af køber, og med alt dens rette tilliggende og tilhørende.

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.



Området er byggemodnet af Sælger. Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen. Der er etableret tilslutningsmulighed til kloak, el, vand, fjernvarme og fibernet, jf. § 4.

## § 2

### Servitutter og deklarationer

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

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 byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om medlemskab af grundejerforening
- Deklaration om bebyggelse og købesum
- 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).

## § 3

### Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden efter at Næstved Kommune ved skriftlig accept til tilbudsgiver erklærer at have accepteret købstilbuddet. Det solgte henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

## § 4

### Tekniske oplysninger mv.

Ejendommen er ikke byggemodnet.

#### Spildevand

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

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

Regnvand skal forsinkes på Ejendommen. Køber skal respektere retning og udledningspunkt og udledningsskote som angivet i LAR-håndbog

#### 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. Der kan ske tilslutning til Næstved Fjernvarme A.m.b.A. ("Næstved Fjernvarme"). Der er ikke tilslutningspligt.

Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.

Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber. Køber betaler byggemodningsbidrag for fjernvarme på 54,- kr./m<sup>2</sup> til Sælger. Beløbet betales udover købesummen.

#### 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.

#### Fibernet

Der er ført ledninger til fibernet fra Fibia og Norlys. Betingelser for tilslutning oplyses af de respektive selskaber. Bidrag og omkostninger hertil betales af køber.

#### Ledninger

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

Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen og bærer intet ansvar herfor. Såfremt Køber antræffer ledninger, skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive forsyningselskaber.

### **§ 4**

#### **Sælger erklærer, jordbundsundersøgelse mv.**

Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på grunden udover hvad der fremgår af orienterende geoteknisk rapport af 9. april 2021 fra Geodania ApS og geoteknisk rapport af 13.1.2005 fra Nielsen & Risager AS.

Sælger påtager sig intet ansvar for grundens jordbundsforhold, forureningsforhold eller arkæologiske forekomster.

Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske- og miljømæssige forhold, herunder forurening, 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 ovennævnte geotekniske rapporter.

Museum Sydøstdanmark har udført såvel forundersøgelser som arkæologiske udgravninger på området. Sælger oplyser, at Museum Sydøstdanmark har frigivet området.

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.

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.

## § 5

### Planforhold, bebyggelse m.v.

Næstved Kommunes kommuneplan, "Kommuneplan 2021", er gældende for området.

For området gælder lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård samt rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård.

Ejendommen må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

Køber forpligter sig til at realisere projekt på Ejendommen, således som dette er beskrevet i bilag til købstilbuddet og med eventuelle mellem parterne aftalte ændringer. Ved yderligere bebyggelse af Ejendommen vil der blive opkrævet supplerende købesum i henhold til denne købsaftale. Der tinglyses servitut herom.

## § 6

### Købesummen

Der er aftalt en købesum på kr. \_\_\_\_\_, ekskl. moms pr. byggeretsmeter skriver kroner \_\_\_\_\_ Købesummen tillægges moms.

Byggeriet er projekteret til \_\_\_\_\_ antal byggeretsmeter, svarende til en købesum på kr. \_\_\_\_\_ ekskl. moms.

Af den kontante købesum betales 200.000 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. nr. på storparcel 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 overtagelsesdagen. Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.



Kontant betaling efter denne frist skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 8 %, jf. Rentelovens bestemmelser.

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- og indeståelse. Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er sælger uvedkommende.

Købesummen reguleres endeligt *i opadgående retning* ved udstedelse af byggetilladelse på baggrund af det i byggetilladelsen godkendte antal byggeretsmeter.

Ved yderligere bebyggelse af Ejendommen betaler ejer supplerende købesum til Sælger. Der tinglyses servitut herom.

## § 7

### **Byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning m.v.**

Der tinglyses 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 handelsprisen og herefter med fradrag af 3%. 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 Næstved Kommune 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.

Køber er dog berettiget til at lade 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 ved meddelelse herom til sælger.

Såfremt Næstved Kommune som sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden ubebygget, gives køber enten forlænget byggefrist, eller ret til videresalg i ubebygget stand. Kommunen står herved frit i sit valg.

De ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for belåning.

## § 8

### **Grundejerforening**

Der er pligt til oprettelse og medlemskab af grundejerforening, jf. lokalplanens bestemmelser herom. Der er tinglyst servitut om dette forhold som supplement til lokalplanens bestemmelser.



## § 9

### 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 sælger 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.

## § 10

### Handlens omkostninger, skøde mv.

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.

## § 11

### Værdierklæring

Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Købers og Sælgers bedste skøn kr. xx,- eksklusive moms.

## § 12

### Gæld udenfor købesummen

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

## § 13

### Refusionsopgørelse

Der er refusion af sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af ejendomsskat og bidrag til grundejerforening.

## § 14

### Fortrydelsesret, tro- og love erklæring m.v.

Køber erklærer på tro-og love, ikke at have ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Underskrevne køber, 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.

## § 15



## Generelt

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

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.

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 Stenlængegård, der udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedenstående dokumenter udgør en integreret del af denne købsaftale:

- Udbudsvilkår af x for storparceller ved Stenlængegård med tilknyttede dokumenter,
- Lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård samt rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård.
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om grundejerforening
- Tilbudsblanket
- Orienterende geoteknisk undersøgelse af den 9. april 2021 fra Geodania ApS og orienterende geoteknisk undersøgelse af 2005 udført af Nielsen & Risager AS
- Måleblad af 16. november 2021 fra Landinspektør Gitte Lysehøj
- Næstved Kommunes datapolitik
- LAR-håndbog
- LAR drift- og vedligeholdelsesmanual april 2022
- Koordinerende plan over planlagte ledninger
- Oplysning om fortrydelsesret
- Næstved Kommunes datapolitik
- Købstilbud med bilag og accept

## Underskrifter

Dato: [...]

For Næstved Kommune:

---

Navn/stilling: [...]

---

Navn/stilling: [...]



Dato:

For køber [...]:

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

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