

**Betinget købsaftale
mellem**

Næstved Kommune

og

XXXXXX

**om overdragelse af erhvervsgrund v/
Maglemølle 50, Næstved**

Mellem

Næstved Kommune
CVR nr. 28 18 96 25
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
(herefter benævnt "sælger")

og

Købers navn etc.
CVR. nr. **xxxxxx**
adresse
(herefter benævnt "køber")

er der indgået aftale om sælgers overdragelse til køber den af sælger tilhørende ejendom (del af ejendomsnr. 27483) v/ Maglemølle 50, Næstved, delareal under udstykning af matr.nr. 8-b, Lille Næstved, Næstved Jorder, a **xxxxxxxx** m², heraf vej anslået 3.800 m², 4700 Næstved, på følgende

VILKÅR:

§ 1. Ejendommen og byggemodning

Den erhvervede ejendom udgør en ubebygget grund der har henligget ubenyttet i en længere årrække, dog med få rekreative aktiviteter. Grundens arealer kan reguleres ved endelig udstykning. Købesum vil i givet fald blive reguleret forholdsmæssigt såfremt afvigelsen overstiger 300 kvm. Beliggenhed og størrelse kan ændres efter aftale.

Grundrids er vist i kortskitse, der er medtaget som bilag 1 til denne aftale. I gældende ejendomsvurdering (2016) er grundens værdi som ubebygget areal ansat med en enhedspris på 90 kr. henholdsvis 30 kr.

Parcellen erhverves som den nu er og forefindes med de belægnings-, beplantnings-, ledningsforhold, rettigheder og pligter mv., sådan som den har tilhørt sælger, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet samtlige en ejers rettigheder og råden, herunder bygge- og vejrettigheder. Der refunderes ikke for flytning eller omlægning af ledninger etc.

Sælger indestår efter dansk rets almindelige principper for de af sælger loyalt afgivne oplysninger, mens Køber i fuldt omfang indtræder i sælgers krav mod rådgivere, herunder de givne sagkyndige erklæringer og oplysninger.

For området gælder Byplanvedtægt nr. 3 for et område øst for Karrebækvej og omkring Grimstrupvej. Området er i vedtægtens § 8 udlagt til industriområde hvor der kan etableres større industri, værksteds- og oplagsvirksomhed, samt forretningsvirksomhed i tilknytning hertil. Ifølge § 8, stk. 1 kan der udøves oplagsvirksomhed i tilknytning til hertil, når dette

skønnes naturligt at kunne finde plads i området. Anvendelsesbestemmelsen åbner således mulighed for udendørs oplag og evt. parkering, da det vurderes, at disse aktiviteter naturligt hører til i området. Oplagsplads bør dog afskærmes, både for at skabe en attraktiv stiforbindelse, men også som evt. nødvendig støjafskærmning til nærliggende boliger.

Parcellen sælges 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.

Grunden er af Region Sjælland kortlagt forurenede på vidensniveau 1 (V1-kortlagt). Der er ikke udarbejdet en miljøhistorisk redegørelse, eller foretaget undersøgelser herfor.

Grunden er bevokset og skal ryddes for træer i henhold til gældende regler herom, herunder eks. fredning i yngelperiode, ligesom der må forventes blød jordbund og henkastet affald.

Sælger har særligt fraskrevet sig ansvar, oplysningspligt og udførelse i forhold til at:

1. Salg sker uden ansvar for jordbunds- og miljøforhold eller fortidsminder på grunden
2. Salg sker uden oprydning eller rydning af nogen art
3. Salg sker uden nogen form for byggemodning, betaling af tilslutninger etc.
4. arealer sælges helt eller delvist, med hensyntagen til vejforsyning frem til eventuelle restarealer til erhverv
5. Køber indestår selv for eget projekt, anvendelsesbegrænsninger (eks. støjafskærmning) og myndighedsgodkendelser etc. til eget formål

Grunden er således ikke byggemodnet eller forsynet med vejadgang.

Køber skal ud over købsprisen bl.a. men ikke udelukkende afholde følgende udgifter:

- Kloakanlæg (inkl. tilslutningsafgift)
- Vandforsyning (inkl. tilslutningsafgift til vandværk)
- Elforsyning (herunder tilslutningsafgift),
- Udstykningsomkostninger (honorar til landinspektør og afgifter)
- Medlemsafgift og tilslutningsbidrag til evt. antenneforening
- Eventuel jordbundsundersøgelse
- Etablering, tilslutning og evt. afgifter til varmforsyning jf. varmeplanen
- ledningsudgifter på egen grund, også fremføring af forsyningsledninger til den af forsynings-selskabet anviste nærmeste forsyningsstik mv.
- evt. omlægning af drænledninger hvis påkrævet
- eventuelle skelforandringer som led i købers projekt
- afgifter til tinglysning af erhvervlsen,
- udgifter til egne rådgivere anvendt i forbindelse med erhvervlsen af parcellen
- Evt. særskilt betaling for udgift til overkørsel til vej eller ny vejadgang jf. dog § 4 og prisfradrag

Køber undersøger selv respektive forsynings-selskaber for krav om tilslutning og forsyning.

§ 2. Købesummen

Som vederlag for parcellen betaler køber til sælger kontant:

Grundkøbesum (vejl. pris 200 kr. pr. m² grundareal, ekskl. moms),

Opgjort således:

Delareal nr. 1.1 (anslået 5.400 kvm.)	xxx.xx0 kr.
Delareal nr. 1.2 (anslået 3.800 kvm. udlagt vej)	0 kr.
Delareal nr. 1.3 (anslået 27.700 kvm.)	x.xxx.xx0 kr.
Eventuelt fradrag (jf. § 4)	0 kr.
<hr/>	
Samlet beløb - købesum	xx.000.000 kr.
Momsbeløb 25 %	0.000 kr.
<hr/>	
Samlet beløb til forfald	x0.000 kr.

Beløb er eksklusiv merværdiafgift i henhold til momsloven.
Depositum 100.000 kr. indbetales ved gensidig underskrift på denne aftale, og modregnes i købesummen på overtagelsessagen.

Købesummen deponeres i sælgers pengeinstitut konto 0612 102 170 40 (konto i Danske Bank – mærket "Maglemølle 50, erhvervsgrund") på aftalt forfaldstidspunkt.

§ 3. Deponering og varsel

Forfaldstid og deponering.

Købesum deponeres i sælgers pengeinstitut senest på overtagelsesdagen jf. § 5.

Renter af deponerede beløb tilfalder sælger.

Såfremt parterne ved enighed konstaterer, at forudsætninger jf. § 6 ikke kan opfyldes, tilbagebetales det fulde deponerede beløb, og parterne kan ikke rette krav mod hinanden om erstatning for forgæves afholdte udgifter.

Deponeret beløb indestår for opfyldelse af købsaftalens bestemmelser, og frigives når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde.

Hvis én eller flere forudsætninger jf. § 6 ikke opfyldes, skal den berettigede part senest 14 dage efter konstateringen af manglende opfyldelse tilkendegive, hvorvidt aftalen fortsat ønskes opretholdt eller ophævet.

Den anden part meddeler indenfor rimelig tid, hvilke nødvendige og tilstrækkelige foranstaltninger der foretages for at opfylde disse forudsætninger og derved afværge den anden parts ophævelse af aftalen. Ingen af parterne er dog forpligtede til at acceptere, at den anden parts afværgeforanstaltninger har en varighed udover 30 dage fra det tidspunkt, hvor parten meddeler, at man ønsker at gennemføre afværgeforanstaltning.

Det samme er gældende såfremt én af parterne ikke opfylder en aftalt tidsplan jf. § 5 for projektets gennemførelse.

§ 4. Vejprojekt og privat fællesvej

Sælger har bestilt og bekostet prisoverslag for vejprojekt med en bagvej til matriklen via Fabriksvej. Der er udarbejdet et projektforsalg A og B, hvoraf forslag B har bedst mulighed for en endelig godkendelse af vejmyndigheden.

Vejprojekt forslag B anslår udgiften til nyt vejanlæg til 3.800.000 kr. Såfremt sælger fuldt og helt friholdes for udgifter til etablering af en bagvej til matriklen via Fabriksvej, kan der aftales et prisfradrag som sælgers andel udgiften hertil.

Køber skal på egen hånd indhente godkendelse fra vejmyndigheden til konkret vejprojekt.

Køber er alene forpligtet til at bekoste og anlægge en bagvej til matriklen såfremt dette er aftalt med sælger, og der er givet prisfradrag i samme anledning.

Køber forpligter sig i givet fald til at etablere ny vejadgang inden 3 år fra dato, eller at indbetale det aftalte prisfradrag kontant til sælger. Sælger kan forlange passende sikkerhed for vejens anlæg enten i form af deklaration herom eller ved en betalingssikkerhed for prisfradraget.

Køber er informeret om Privatvejlovens bestemmelser om rettigheder til private fællesveje, herunder: **§ 26. Vejudlæg og tildeling af vejrettigheder foretages af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på, jf. dog stk. 2.**

§ 5. Overtagelsestidspunkt og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter at samtlige betingelser jf. § 6 er opfyldt, dog tidligst 8 dage efter. Køber er pligtig at tage skøde på grunden snarest efter overtagelsen.

Der udarbejdes og refunderes ikke i henhold til en refusionsopgørelse. Køber er pligtig at tage skøde på grunden senest 2 måneder efter nærværende købsaftales underskrift, dog ikke tidligere end at samtlige betingelser er opfyldt.

Parterne er gensidigt forpligtet til loyalt at koordinere og afstemme en tidsplan for afklaring af betingelser.

§ 6. Betingelser

Aftalen er fra købers side betinget af:

1. At der opnås ophævelse af fredskovspligt på arealerne (ansøgt 17.3.2017)
2. At Lagunestien forflyttes til anden placering
3. At gl. lejrplads/ shelter slettes eller flyttes udenfor solgte arealer
4. At parcellen overdrages fri for hæftelser af enhver art, og
5. At leje- og brugsrettigheder er lovligt opsagt til ophør på aftalt tid
6. At køber opnår endelig godkendelse fra købers direktion inden 2 måneder fra dato (inkl. advokat og finansieringsforbehold etc. til eget projekt)
7. at grunden frigives til købers anvendelse senest oktober 2017

Aftalen er fra sælgers side betinget af:

8. At købesummen og skyldige beløb betales som forudsat i denne aftale

9. At køber forpligter sig til at anlægge og bekoste bagvej til matriklen via Fabriksvej, såfremt der er givet prisfradrag herfor

Det forudsættes, at parterne gensidigt foretager loyale og rimelige bestræbelser på at opfylde og gennemføre projektet uden væsentlige forsinkelser.

§ 7. Anvendelse, og byggeret

Anvendelse.

Ejendommen skal anvendes til erhvervsformål indeholdt i gældende lokalplan for området, og kan bebygges til disse erhvervsformål, medmindre andet er aftalt vedr. byggeret.

Der må ikke etableres beboelse på ejendommen.

Køber indestår selv for overholdelse af vejledende grænseværdier for støj, herunder til de nærliggende etageboliger på Jasminvej. Evt. afværgeforanstaltninger foretages på egen grund.

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00- 07.00
Områdetype (faktisk anvendelse)	<i>(NB. Støjgrænsen er gældende ved skel (matrikelskel) til boligerne)</i>		
4. etageboligområde	50	45	40

§ 8. Diverse, offentlige interesser og deklarationer

Sælger er i sin egenskab af myndighed ikke forpligtet til at meddele tilladelser udover hvad der i øvrigt er gældende i dansk ret. Sælger forbeholder sig således ret til at stille krav om dokumenter, deklarationer og dokumentation, som sælger i sin egenskab af offentlig myndighed for området måtte finde nødvendige, retligt påkrævet og/ eller sagligt begrundet.

Køber skal tåle lysning af deklaration om forholdsmæssig betaling for grundens byggeret såfremt der er givet nedslag i købesummen pga. senere salg og betaling for byggeret.

For Næstved Kommune som sælger

For xxxx som køber

Dato: / 2017

Dato: / 2017

Carsten Rasmussen
Borgmester

/ Rie Perry
kommunaldirektør

Bilagsoversigt.

1. Grundrids inkl. ledningsoplysninger og udlagt privat fællesvej/ vejret
2. tilbudsblanket og annoncering med oplysninger
3. Udskrift fra Region Sjælland, kortlægning på V-1 niveau (14.2.2017)
4. Servitutosversigt af 9.3.2017
5. LER-oversigt med ledninger indtegnet på rids af 15.2.2017
6. mailsvar af 1. marts 2016 vedr. fredning af ynglende skarver etc.
7. Sektionshøring, intern høring om anvendelse af nærområdet (afsluttet 28.2.2017)
8. Prisoverslag og projekt for etablering af en bagvej til matriklen udarbejdet af Nielsen & Risager A/S (2 projektudgaver A + B, her er B-forslaget indarbejdet i grundrids)
9. Geoteknisk- og Miljø undersøgelser foretaget marts 2017

KLADDE

Bilag 1: Overblik over parcel/ udbudte arealer – grundrids.

