

[Udkast til] Betinget købsaftale



Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund	4
2.	Ejendommen.....	5
3.	Planmæssigt grundlag	5
4.	Ejendomsbyrder mv.....	6
5.	Miljø- og geotekniske forhold mv.	8
6.	Fortidsminder	8
7.	Uforudsete omkostninger	8
8.	Tekniske oplysninger mv.	11
9.	Byggepligt og tilbagekøbsret	13
10.	Forbud mod videresalg i ubebygget eller eksisterende stand	15
11.	Overtagelsesdag	16
12.	Købesummen og værdierklæring	16
13.	Gæld udenfor købesummen	19
14.	Refusionsopgørelse og ejendomsskat	19
15.	Berigtigelse.....	20
16.	Betingelser for overdragelsen af ejendommen.....	20
17.	Sælgers ansvar.....	21
18.	Generelt	21
19.	Underskrifter	22



Bilag

Bilag 1.1	Udbudsvilkår – Bebyggelse ved Rådmandshaven i Næstved Kommune af [dato] med tilhørende udbudsbilag 2-3
Bilag 1.3	Købers tilbud af [dato]
Bilag 1.4	Projektbeskrivelse/skitseprojekt
Bilag 2.1	Udstykningsforslag fra LE34 af 7. marts 2025
Bilag 4.1	4.1A: Tingbogsattester for matr.nr. 160d og matr.nr. 331, begge Næstved Bygrunde af 1. april 2025 4.1B: Servitutredeggørelse fra LE34 af 23. januar 2025 med tilhørende dokumenter og servitut-erklæringer fra LE34 for hhv. matr.nr. 160d og matr.nr. 331, begge Næstved Bygrunde, begge af 7. marts 2025, med tilhørende dokumenter
Bilag 5.1	5.1A: Miljø- og geoteknisk undersøgelse af 11. februar 2021 5.1B: Miljøhistorisk gennemgang af 18. september 2020 5.1C: Notat om vurdering af risici ved evaluering/prissætning af grundkøb/-salg af 31. marts 2025 5.1D: Ikke-bindende notat om prisoverslag på foreløbige geotekniske og miljøtekniske undersøgelser af 31. marts 2025 5.1E: Oplysninger fra kommunens miljø/jordforureningsgruppe af 1. april 2025 5.1F: Miljøteknisk screeningsrapport af 22. april 2025
Bilag 6.1	6.1A: Museum Sydøstdanmarks udtalelse vedr. fortidsminder på Rådmandshaven, dele af matr.nr. 7000k, 7000q og 7000d, Næstved Bygrunde af den 6. oktober 2020 (ID 4748) 6.1B.: Museum Sydøstdanmarks udtalelse vedr. økonomisk overslag for arkæologiske forundersøgelser for anlægsprojekt i Rådmandshaven, Næstved, med tilhørende budget af 17. marts 2025 (ID KNV01660)
Bilag 8.2.2	Notat om tilslutningsbidrag fra NK-Forsyning og Envafors af 24. marts 2025 samt redegørelse fra Artelia for tilslutningsafgifter for forsyninger af 31. marts 2025
Bilag 8.2.3	E-mail fra Envafors A/S vedr. hovedledning med tilhørende bilag af 11. marts 2025
Bilag 8.7.1	Vejledende oversigtskort over ledninger fra Artelia af 9. januar 2025 og fra LE34 af 12. februar 2025 samt redegørelse fra Artelia om ledningsomlægninger af 31. marts 2025
Bilag 9.6	Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret
Bilag 10.4	Deklaration om forbud mod videresalg i ubebygget eller eksisterende stand
Bilag 12.1.3	Byggerettigheder fordelt på priserne for hhv. boligbyggeri og hotelbyggeri



Mellem

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

og

[...]

("Køber")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale vedrørende matr.nr. 160d, Næstved Bygrunde ("Købsaftalen") på følgende vilkår:

1. Baggrund

- 1.1 Sælger har med henblik på at udvikle området beliggende på del af matr.nr. 160d, del af matr.nr. 331 samt del af et vejareal, litra 7000d (alle Næstved Bygrunde, beliggende på/ved Rådmandshaven 20, 4700 Næstved) (samlet "Ejendommen"), udbudt Ejendommen til salg på baggrund af udbudsvilkår af [dato] (**Bilag 1.1**).

Udbuddet er gennemført med henblik på Købers udnyttelse/bebyggelse af 17.800 etagemeter byggeretter med tilhørende udearealer og parkering til realisering af et nyt bolig- og erhvervsområde centralt i Næstved by. Byggeretterne fordeler sig med 5.000 etagemeter hotel i op til 10-12 etager, og 12.800 etagemeter boliger i forventeligt 5-6 etager ("Byggerettigheder").

- 1.2 Udbuddet 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") samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af Købsaftalen med bilag.
- 1.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af den [indsæt dato] (**Bilag 1.3**), valgt som den vindende tilbudsgiver, og Sælger overdrager Ejendommen til Køber på baggrund heraf.
- 1.4 Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene/beskrivelserne/illustrationerne i Købsaftalen med bilag samt tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud ("Projektet"), hvortil der særligt henvises til **Bilag 1.4**. Som en del af Projektet skal Køber opføre et hotelbyggeri, der skal klassificeres som et 4-stjernet hotel af Hotelstars Union.
- 1.5 Købsaftalen med bilag udgør i det hele parternes aftalegrundlag.



2. Ejendommen

2.1 Ejendommen har et grundareal på 25.023 m² (**Bilag 2.1**).

Ejendommen er bl.a. beliggende på dele af matr.nr. 160D, Næstved Bygrunde, beliggende på Rådmandshaven 20, 4700 Næstved, og den udgør et delareal af det samlede areal på 76.484 m² bestående af Næstved Kommunes administrationsbygninger, store parkeringsarealer med ca. 450 pladser samt det rekreative område ved Susåen. Ejendommens andel af matr.nr. 160D udgør 17.796 m².

Ejendommen er tilsvarende bl.a. beliggende på del af matr.nr. 331, Næstved Bygrunde, og den udgør et delareal af det samlede areal på 10.104 m² bestående af parkeringsarealer og udearealer. Ejendommens andel af matr.nr. 331 udgør 5.166 m².

En del af Ejendommen er beliggende på en endnu ikke nedlagt del af vejarealet, litra 7000d, Næstved Bygrunde ("Vejarealet"), og den udgør af dealareal af det samlede areal på 24.787 m². Vejarealet udgør 2.061 m².

2.2 Næstved Kommunes vejforvaltning har vurderet, at Vejarealet ikke længere er trafikalt nødvendigt, og processen med nedlæggelse af vejarealet, jf. lovebekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje, er påbegyndt.

Hvis nedlæggelsen mod forventning ikke kan gennemføres, herunder bl.a. grundet høringsprocessen mv., finder pkt. 16.4, anvendelse, da nedlæggelse af kommunevejen udgør en betingelse til Købsaftalen, jf. pkt. 16.1.

2.3 Købers landinspektør forestår de matrikulære arbejder forbundet med udstykningen/arealsammenlægningen af Ejendommen, jf. dog pkt. 2.2, og Køber afholder enhver omkostning forbundet hermed. Køber igangsætter de matrikulære arbejder, når der er sikkerhed for opnåelse af kommuneplantillægget og lokalplan, jf. pkt. 3, dog færdiggørelse senest på Overtagelsesdagen.

Alle udgifter i forbindelse med evt. videreudstyknin er Sælger uvedkommende. Parterne er forpligtet til at fremme ejendomsdannelsen mest muligt og tiltræde/signere de dokumenter og give de fuldmagter, som er nødvendige for gennemførelsen heraf.

3. Planmæssigt grundlag

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

Der skal udarbejdes et nyt kommuneplantillæg, der muliggør Projektet, jf. pkt. 16.3.

3.2 Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven og lokalplan D20.1 Maglemølleområdet samt D.20-2 Tillæg er gældende for området.

Lokalplan 100 skal erstattes af en ny lokalplan, der muliggør Projektet, jf. pkt. 16.3.



3.3 Køber er forpligtet til straks efter underskrift af Købsaftalen at påbegynde udarbejdelse af udkast til nyt kommuneplantillæg og lokalplan.

3.3.1 Køber skal sikre, at de nødvendige undersøgelser vedrørende VVM, trafik, støj mv. udarbejdes til brug for kommuneplantillægget og lokalplanen. Sælger forestår den nødvendige politiske behandling af Projektet, herunder vedtagelse af kommuneplanstillæg og lokalplan. Køber skal tilsvarende udarbejde en beskrivelse/illustration af:

- Baggrunden for Projektet
- Området (grunden, sammenhæng til næromgivelserne og byen)
- Områdets disponering og arkitektur
- Områdets anvendelse
- Veje, stier og parkering
- Friarealer, byrum og byliv
- Støj, forurening, vind, håndtering af regnvand mv.
- Gældende plangrundlag
- Redegørelser og bestemmelser i plangrundlaget
- Kortbilag
- Alle øvrige nødvendige beskrivelser/illustrationer til brug for endeligt kommuneplantillæg og lokalplan til sikring af mulighed for at opføre Projektet på Ejendommen

Materialet sendes til Sælger som planmyndighed og udarbejdes i overensstemmelse med Næstved Kommunes paradigme for lokalplaner og tilhørende standarder. Sælger og Køber samarbejder herefter om tilvejebringelse af I kommuneplantillæg og lokalplan for Projektet.

3.3.2 Køber er pligtig at sikre og dokumentere, at Køber har erhvervet alle nødvendige rettigheder, herunder ophavsrettigheder til alt materiale udarbejdet i henhold til pkt. 3.3.1. Køber er endvidere pligtig at sikre og dokumentere, at Sælger har enhver brugsrettighed til det udarbejdede materiale til brug for den forestående lokalplanproces.

4. Ejendomsbyrder mv.

4.1 Ejendommen overdrages med de til Ejendommen hørende samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed de har tilhørt Sælger, herunder de byrder og servitutter, der er tinglyst på Ejendommen – medmindre at disse alene er tilhørende til den øvrige del af matriklerne og dermed ikke forbliver tinglyst på Ejendommen ved udstykningen/arealsammenlægningen, hvilket dog er Købers ansvar, jf. pkt. 2.3 – samt eventuelle rettigheder og forpligtelser over for forsyningsselskaber, jf. tingbogsattester for Ejendommen (**Bilag 4.1A**) og servitutredegørelse og servituterklæringer fra LE34 (**Bilag 4.1B**), jf. pkt. 4.6.



- 4.2 Køber er forpligtet til at respektere, ligesom Sælger er forpligtet til at foranledige, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses følgende yderligere byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser:
- Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret (**Bilag 9.6**), jf. pkt. 9.
 - Deklaration om forbud mod videresalg i ubebygget eller eksisterende stand (**Bilag 10.4**), jf. pkt. 10.
 - Andre byrder med eller uden pant, der 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).
- 4.3 Køber af Ejendommen er forpligtet til at tåle, at ledningsejere i forbindelse med høringsproces i medfør af vejlovens § 124, stk. 6, får tinglyst ledningsdeklarationer på Ejendommen, jf. vejlovens § 127, stk. 3. Køber er alene forpligtet til at tåle en tinglysning af eksisterende rettigheder – og dermed ikke en udvidelse af disse.
- 4.4 Sælger bestemmer den indbyrdes prioritetsstilling mellem de byrder, som Sælger kan kræve tinglyst, jf. ovenfor, der tinglyses med prioritet forud for alle pantehæftelser.
- 4.5 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, jf. dog pkt. 4.2 og 4.3.
- 4.6 Køber er forpligtet til at respektere de til Ejendommen hørende tinglyste servitutter, jf. pkt. 4.1. Sælger vedlægger servitutredagelse og servituterklæringer med tilhørende materiale fra LE34 til Købers orientering (Bilag 4.1B), uden at Køber i den forbindelse kan støtte ret på informationerne i bilaget. Køber opfordres således til selv at foretage sine egne undersøgelser.
- 4.7 Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
- 4.7.1 Sælger oplyser Køber, at der på Ejendommen på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen er etableret ladestanderne fra Clever A/S. Sælger skal i forlængelse af underskrift af Købsaftalen igangsætte en dialog med Clever A/S om nedtagning/flytning af ladestanderne, således at disse ikke er til hinder for Købers udnyttelse af Ejendommen, og ladestanderne skal være nedtaget/flyttet senest på tidspunkt for opfyldelse af betingelserne i medfør af Købsaftalen, pkt. 16. Sælger afholder eventuelle omkostninger i forbindelse hermed.



5. Miljø- og geotekniske forhold mv.

- 5.1 Sælger har forud for udbuddet af Ejendommen foretaget en undersøgelse af de miljø- og geotekniske forhold på Ejendommen (**Bilag 5.1**).

Resultatet af de foretagne undersøgelser fremgår af Miljø- og geoteknisk undersøgelse af 11. februar 2021 (**Bilag 5.1A**). Herudover har Sælger fået udført miljøhistorisk gennemgang af Ejendommen i form af rapport af 18. september 2020 fra DGE (**Bilag 5.1B**). Sælger har også fået udarbejdet en vurdering af risici af 31. marts 2025 (**Bilag 5.1C**) samt et ikke-bindende prisoverslag på foreløbige geotekniske og miljøtekniske undersøgelser af 31. marts 2025 (**Bilag 5.1D**). Sælger har i redegjort for sin viden i kommunens miljø-/jordforureningsgruppe i et internt dokument af 1. april 2025 (**Bilag 5.1E**). Sælger har endvidere fremlagt miljøteknisk screeningsrapport af 22. april 2025 (**Bilag 5.1F**), hvortil det fremhæves af Sælger, at Næstved Kommune (miljømyndigheden) på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen har underrettet Region Sjælland om de i rapporten angivne måleværdier med henblik på regionens vurdering af, om Ejendommen eventuelt skal forureningskortlægges.

Køber kan ikke støtte ret på disse dokumenter, og Køber skal afholde enhver omkostning til at overvinde de miljø- og geotekniske hindringer o.l., der kan udledes heraf.

- 5.2 Sælger er ansvarsfri for evt. jordforurening samt jordbundsforhold i øvrigt.

6. Fortidsminder

- 6.1 Sælger har i 2020 og 2025 - forud for udbuddet af Ejendommen - indhentet udtalelser fra Museum Sydøstdanmark vedrørende fortidsminder på Ejendommen, der begge er vedlagt som en del af udbudsmaterialet (**Bilag 6.1**). Der er ikke registreret egentlige fortidsminder på Ejendommen, da der ikke er foretaget arkæologiske udgravninger i moderne tid, hvilket har den betydning, at der kun foreligger begrænset viden om arkæologiske fund i området. Museum Sydøstdanmark anbefaler på det kraftigste, at der udføres arkæologiske forundersøgelser/overvågninger forinden et hvert anlægsarbejde der involverer gravearbejder, ligesom at museet har vedlagt et ikke bindende anlægsoverslag for sådanne undersøgelser.

Hvis der under udviklingen af Ejendommen konstateres væsentlige fortidsminder, skal Køber tåle, at arbejdet standes 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.

7. Uforudsete omkostninger

- 7.1 Samtlige omkostninger til håndtering af geotekniske- og miljømæssige forhold af enhver art, herunder forurening, jf. pkt. 5, bæres Køber, jf. dog pkt. 7.2. Enhver omkostning som Køber måtte blive påført i forbindelse med geotekniske- og miljømæssige forhold, er således Sælger uvedkommende, jf. dog pkt. 7.2. Dette gør sig gældende, uanset om forholdene er beskrevet i bilag 5.1.



7.2 Særligt om jordforurening

- 7.2.1 Parterne er opmærksomme på, at der på Ejendommen kan være forureninger som følge af den historiske anvendelse og som følge af beliggenheden i øvrigt, herunder forurening som kan være placeret i eller omkring det forudsatte byggefelt for den af parterne forudsatte bebyggelse, jf. pkt. 5. Det anses derfor for sandsynligt, at der som led i opfyldelse af byggepligten i medfør af pkt. 9, vil skulle afholdes meromkostninger til håndtering af jordforurening, herunder eksempelvis som følge af, at myndighederne i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse vil kræve foranstaltninger foretaget på dele af Ejendommen som vilkår for etablering af bebyggelsen.
- 7.2.2 Det er følgelig - som et særligt forhold mellem parterne - aftalt, at Køber på de i nærværende pkt. 7.2 fastsatte vilkår meddeles en ret til at kræve, at Ejendommen handles tilbage, såfremt meromkostningerne overstiger det mellem parterne, jf. nedenfor, fastlagte niveau. For så vidt angår de meromkostninger, som er omfattet af nærværende bestemmelse om ret til at kræve, at Ejendommen handles tilbage, anses enhver meromkostning af miljømæssig karakter, som følger af gyldige/berettigede krav/vilkår fra myndighedernes side, der stilles som forudsætning for myndighedernes tilladelse til realisering af Købers specifikke projekt; herunder alle meromkostninger til opgravning, håndtering og bortskaffelse af klasse 2 – 4 jord (dvs. at håndtering af område-klassificeret jord, herunder klasse 1 jord, ikke er omfattet), der er nødvendige for gennemførelse af Købers projekt, og uanset om dette specifikt er nævnt i en byggetilladelse, § 8 tilladelse eller ej.
- 7.2.3 Som en helt grundlæggende forudsætning for, at Køber vil kunne påberåbe bestemmelsen i nærværende pkt. 7.2, gælder, at Køber - inden for 15 uger efter opfyldelse/frafald af betingelsen i pkt. 16.2 om Næstved Kommunes Byråds godkendelse af en overdragelse af Ejendommen på de udbudte vilkår - skal foretage for den konkrete sag sædvanlige (repræsentative) jordforureningsundersøgelser af Ejendommen.
- 7.2.4 På baggrund af de ovenfor forudsatte undersøgelser udarbejder Køber i samråd med sin miljørådgiver en (foreløbig) plan for håndtering af jord/forurening på Ejendommen i form af en jordhåndteringsplan med estimeret prissætning af meromkostningerne. Denne og resultaterne af undersøgelserne forelægges for Sælger og Sælgers rådgivere til godkendelse indenfor rimelig tid efter, at resultaterne for undersøgelserne foreligger.

Planen med estimater opdateres umiddelbart efter tidspunktet, hvor der foreligger en endelig byggetilladelse, det vil sige med inddragelse af de faktiske undersøgelser/boringer/krav, som myndighederne har stillet som vilkår for bebyggelse, og som således forudsættes udført af Køber.

Det understreges, at nærværende bestemmelse om ret til krav om tilbageoverdragelse af Ejendommen også omfatter meromkostninger relaterende til forureningsforhold, som først konstateres/yderligere afdækkes senere (efter endelig byggetilladelse) eksempelvis i byggefasen, idet Køber dog er underlagt en forpligtelse til loyalt at orientere Sælger om forhold, som kan have indflydelse på den samlede opgørelse af meromkostninger, og hvorfor Køber således løbende skal opdatere planen over forureningsforanstaltningerne (og prisestimaterne baseret herpå), når dette objektivet set (bestemmelsens indhold taget i betragtning) findes relevant.



- 7.2.5 Køber er berettiget til at foretage undersøgelser af Ejendommen fra tidspunktet, hvor nærværende Købsaftale er underskrevet af begge parter. Undersøgelser skal dog koordineres/aftales med Sælger.
- 7.2.6 I tilfælde af at det af Køber konstateres, at meromkostninger af miljømæssig karakter, som følger af gyldige/berettigede krav/vilkår fra myndighedernes side, der stilles som forudsætning for myndighedernes tilladelse til realisering af Købers specifikke projekt; herunder alle meromkostninger til opgravning, håndtering og bortskaffelse af klasse 2 – 3 jord (dvs. at håndtering af område-klassificeret jord, herunder klasse 1 jord, ikke er omfattet), i forbindelse med bebyggelse af Ejendommen overstiger DKK 2 mio. ekskl. moms, er Køber berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen, jf. dog pkt. 7.2.3 og 7.2.7. I tilfælde af Købers tilbagetræden fra Købsaftalen er Sælger ansvarsfri for enhver omkostning forbundet med denne tilbagetræden, herunder eventuelle omkostninger til tilbageskødnings (fx tinglysningsafgift), hvilke Køber således skal oppebære, og Køber er forpligtet til at reetablere Ejendommen samt afholde enhver omkostning forbundet hermed.

Ved eventuel uenighed om, hvorvidt en foranstaltning med en heraf følgende meromkostning er nødvendig/påkrævet, og at denne er den rette (med udgangspunkt i det nærværende pkt. 7.2 fastsatte), skal dette i første omgang forsøges afstemt/løst af parterne internt, eventuelt med inddragelse af parternes respektive miljørådgivere. Såfremt der ikke kan opnås enighed herom, kan en part kræve, at parterne i fællesskab skal udpege en uvildig miljørådgiver, som herefter fastsætter dels foranstaltningen og dels meromkostningen med udgangspunkt i de i nærværende pkt. 7.2 fastlagte principper. Parterne forpligter sig til at fremme tilvejebringelse af jordhåndteringsplanen med prisestimat mest muligt.

Opgørelsen af de samlede meromkostninger skal alene baseres på de foranstaltninger/tiltag, som vil være forbundet med at forestå og bekoste håndtering af forurenede jord, og som samtidigt opfylder de af offentlige myndigheder stillede miljøkrav på den mest økonomisk fordelagtige måde, der opfylder formålet, og hvorpå myndighedernes krav kan efterleves, dog således at den måde/håndtering/efterlevelse, der tages udgangspunkt i ved beregningen af meromkostninger, ikke væsentligt må forsinke, fordyre eller begrænse Købers arbejder med realisering af det forudsatte projekt.

Uanset ovenstående præciseres det, at Næstved Kommunes myndighedsudøvelse som miljømyndighed ikke kan/skal begrænses af bestemmelserne i Købsaftalen.

- 7.2.7 I tilfælde af at Køber ønsker at benytte sin ret i medfør af pkt. 7.2.1, er Køber forpligtet til at dokumentere omkostningernes omfang over for Sælger. Sælger skal inden for 30 kalenderdage fra Købers meddelelse om, at Køber ønsker at gøre brug af retten til tilbagetræden, meddele Køber, om Sælger ønsker at fastholde Købsaftalen mod at afholde alle omkostninger udover DKK 2 mio. ekskl. moms, dog maksimalt op til DKK 5 mio. ekskl. moms, således at Sælger derved afholder op til DKK 3 mio. ekskl. moms. Hvis Sælger meddeler Køber at ville dække disse meromkostninger, er Køber ikke berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen.



Hvis beløbet for håndtering af jordforurening estimeres at udgøre/reelt udgør et beløb over DKK 5 mio. ekskl. moms, er begge parter forpligtede til at indgå i forhandling om fordeling af de overskydende meromkostninger (dvs. ud over beløbet på DKK 5 mio. ekskl. moms). Hvis parterne ikke kan opnå enighed om fordelingen, er begge parter berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen, uden at en part kan gøre et krav gældende mod den anden part, dog hvor Køber er forpligtet til at reetablere Ejendommen samt afholde enhver omkostning forbundet hermed.

- 7.2.8 Købers ret til at kræve Ejendommen tilbageoverdraget til Sælger i overensstemmelse med det ovenfor anførte, gælder i alle tilfælde alene, såfremt Køber har stillet krav herom senest 36 måneder efter modtagelse af byggetilladelse (den absolutte frist).

8. Tekniske oplysninger mv.

- 8.1 Ejendommen er ikke byggemodnet.

8.2 Spildevand

- 8.2.1 Ejendommen er fælleskloakeret af NK-Spildevand A/S ("NK-Spildevand"), med befæstelsesgrader på henholdsvis 70 og 80 grader. Sælger oplyser at området er udlagt til separatkloakering. Ved overskridelse af spildevandsplanens fastsatte befæstelsesgrader vil bygherre (Køber) for egen regning skulle etablere private interne spare bassiner.
- 8.2.2 Tilslutningsbidrag oplyses af NK-Spildevand og pålignes med udgangspunkt i notat om tilslutningsbidrag fra bilag fra NK-Spildevand og Envafors (**Bilag 8.2.2**) samt den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og takstblade for NK-Spildevand. I Bilag 8.2.2 er tilsvarende vedlagt redegørelse fra Artelia for tilslutningsafgifter for forsyninger af 31. marts 2025. Tilslutningspunkter fastsættes i samråd med NK-Spildevand. Betaling af tilslutningsafgifter er Sælger uvedkommende, og Køber kan ikke støtte ret på Bilag 8.2.2, der således alene er vejledende.
- 8.2.3 Sælger oplyser til Køber, at Envafors A/S har oplyst, at det er nødvendigt for Envafors' spildevandshåndtering, at der kan etableres en hovedledning (ca. 3 meter i diameter) gennem Rådmandshaven 20 (**Bilag 8.2.3**). Aktuelt arbejder Envafors ud fra at placere ledningen vest om administrationsbygningen (dvs. ikke på Ejendommen), men der er både behov for miljøscreening, tilladelse ift. åbeskyttelseslinje, Natura2000 mv., før at dette kan afklares. På tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen er det derfor uafklaret, om ledningen kan placeres vest om administrationsbygningen (uden for Ejendommen), eller om ledningen skal placeres på Ejendommen fra nord til syd. Det er tilsvarende uafklaret, hvilken indvirkning placering af denne ledning på Ejendommen har på de eksisterende ledninger i Ejendommen. Enhver dialog med Envafors efter tidspunktet for underskrift af Købsaftalen samt ansvar for meromkostninger som følge af forsinkelse eller øvrige forhold ifm. en eventuel etablering af hovedledning på Ejendommen er Sælger uvedkommende.



8.3 Brugsvand

- 8.3.1 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 oplyses af NK-Vand og pålignes i henhold til den til enhver tid gældende vedtægt og takstblad for NK-Vand, jf. notat om tilslutningsbidrag (Bilag 8.2.2).

8.4 Varme

- 8.4.1 Der skal ske tilslutning til Næstved Fjernvarme A.M.B.A. ("Næstved Fjernvarme"). Der er dog ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for lavenergibebyggelse udført efter bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikation.
- 8.4.2 Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.
- 8.4.3 Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber.

8.5 EL

- 8.5.1 Betingelser for tilslutning til elforsyning oplyses af NKE-Elnet A/S. Bidrag og omkostninger hertil betales af Køber.

- 8.6 Forsyninger skal være etableret senest ved de enkelte boligens ibrugtagning.

8.7 Ledninger

- 8.7.1 Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejernes gældende betingelser/rettigheder. Køber skal i samarbejde med de respektive ledningsejere afklare omkostningsfordelingen ved omlægningen af ledninger i overensstemmelse med gældende praksis/regler, jf. dog pkt. 8.7.3. Denne forhandling er Sælger uvedkommende. Vejledende oversigtskort over ledninger er vedlagt og redegørelse for ledningsomlægninger (**Bilag 8.7.1**). Alt i bilag 8.7.1 er alene vejledende, og Sælger har intet ansvar for hverken for korts/dokumenters nøjagtighed eller fuldstændighed. Køber opfordres til selv at foretage sine undersøgelser.

Køber skal være særlig opmærksom på ledninger og kabler på naboarealer, herunder dybe kloakledninger tæt på byggefeltet. Nærmere oplysninger kan indhentes hos ledningsejere. Der henvises til bilag fra NK-Spildevand om spildevandsledninger, som er vedlagt (Bilag 8.2.2).

- 8.7.2 Det påhviler Køber at tilvejebringe de tekniske oplysninger og oplysninger om byggepladsforhold, herunder tilslutninger, der er nødvendige for, at Køber kan realisere Projektet for Ejendommen.



8.7.3 Køber skal afholde enhver omkostning ved flytning/forstærkning af Sælgers ledninger på Ejendommen. I det omfang, der er behov for særlige beskyttelsesdeklarationer for Sælgers ledninger, er Køber forpligtet til at tåle disse uden krav om erstatning. Der er ligeledes enighed om, at Køber tilsvarende friholder Sælger for et forsyningsselskabs eventuelle opkrævning af nyt tilslutningsbidrag som følge af flytning af forsyningsledninger. Køber skal endvidere sikre og afholde omkostninger til, at forsyningen til Sælgers administrationsbygning på den tilstødende matrikel konsekvent opretholdes ved en eventuel flytning/forstærkning af ledninger. Køber er endeligt gjort opmærksom på, at flere af de eksisterende ledninger på Ejendommen benyttes til afledning af overfladevand i området, og Køber skal i den forbindelse håndtere dette for egen regning ved evt. omlægning af disse ledninger.

8.8 Byggemodningsarbejder

8.8.1 Ejendommens nuværende benyttelse er som parkeringsarealer (til brug for administrationsbygninger for Næstved Kommune), et rekreativt område og vejarealer. Køber skal stå for alle byggemodnings- og anlægsarbejder samt afholde omkostningerne hertil i forbindelse med klargøring af byggefeltene til byggeri og anlæg.

8.8.2 Køber skal sikre, at overgangen mellem Ejendommen – og naboarealer – herunder til offentlige vejarealer er tilpasset de eksisterende forhold. Dette udgør en del af Købers byggepligt, jf. pkt. 9, hvor det særligt skal sikres, at udearealer, stier, og private fællesveje mv. på Ejendommen er samtænkt med naboarealerne, hvilket Køber skal indgå i dialog med ejerne af naboarealerne om, ligesom Køber naturligvis skal indhente de fornødne tilladelser, herunder bl.a. tilladelser efter vej- og privatvejsloven.

9. **Byggepligt og tilbagekøbsret**

9.1 Køber er forpligtet til at udføre samtlige bygge- og anlægsarbejder til fuldstændig færdiggørelse af Projektet i overensstemmelse med den kommende lokalplan og den forudsatte efterfølgende byggetilladelse, herunder tilsvarende al nødvendig og beskrevet byggemodning.

Følgende beskrivelser/illustrationer af byggepligten i dokumentet i bilag 1.4, "Rådmandshaven Fase 1a og 1b" (og i enkelte tilfælde med henvisning til situationsplanen i bilag 1.4), udgør alene inspiration/principper – medmindre andet nedenfor er anført – og der kan således ske afvigelser herfra ved projektering og udarbejdelse af plangrundlag:

- Situationsplanen side 8 er fast i forhold til anvendelsen og udnyttelsen af området. Den endelige indretning af parkering og areal i forhold til hotellet fastlægges dog i forbindelse med lokalplanlægningen.
- "Landskab" side 9-17 er inspiration/principper.
- Klimatilpasning og placering af tør- og vådvolumen er inspiration/principper side 14 og side 20 er skitseret som en mulighed, hvis der er behov for LAR-anlæg og regnvandsbassin.
- Grønne vejforløb og parkering side 17-18 er inspiration/principper, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.



- Redegørelse for placering af intern parkering side 21 er fast, da det er et krav, at der kan redegøres for opfyldelse af p-norm.
- Redegørelse for opholdsarealer side 22 er fast, da det skal opfylde kommuneplanens krav. Arealernes størrelse er fast, men udformningen er inspiration/princip.
- Renovation side 23 er en redegørelse for, at den anviste placering kan opfylde kravene.
- Bevarede træer side 24 er fast.
- Boligernes placering på situationsplanen side 8 er fast i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Bygningsstruktur side 30-31 er inspiration/principper, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Materialer side 32-33 er referencer, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Boligbebyggelsens arkitektur og udformning side 37, 38, 39, 40 er visualiseringer, der er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Boligbebyggelsens max etageantal er 6, og er fast.
- Hotelbebyggelsens arkitektur og udformning side 42 og 45 er angivet som inspiration/principper – der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Hotelbebyggelsens max etageantal er 12, og er fast.
- Hotelbebyggelsens indretning og planer side 43-44 er inspiration/princip.
- Redegørelsen på side 46 er fast.
- Nøgletal på side 49 er faste.

Bestemmelser/vilkår i kommuneplantillæg og/eller lokalplan og/eller byggetilladelse vil dog have forrang i forhold til det ovenfor i nærværende bestemmelse anførte, og hvorfor der følgelig vil kunne ske (øvrige) fravigelser af det i dokumenterne anførte/fastlagte, når dette vil stride mod indholdet af lokalplanen og/eller byggetilladelsen.

9.2 Køber er forpligtet til:

- At indlevere fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse for hele Projektet senest 3 måneder efter, at lokalplanen er vedtaget, såfremt der ikke forinden er indleveret en klage over lokalplanen. I tilfælde af en klage, vil forpligtelsen udskydes proportionalt, indtil at klagen er færdigbehandlet.
- At påbegynde byggeriet på Ejendommen senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse. For at byggeriet kan betegnes som påbegyndt, skal køber have påbegyndt støbning af fundament eller opstartet pæleramning. Byggeriet skal herefter fremmes uden unødigt ophold. Hvis Projektet skal opføres i etaper, skal første etape indeholde hotelbyggeriet.

Køber skal - inden påbegyndelse af byggeriet på Ejendommen – have færdigetableret den nye private fællesvej, der sikrer adgang til Sælgers eksisterende bebyggelse, jf. Bilag 2.1. Køber skal opretholde denne private fællesvej til stedse.

- At færdiggøre Projektet, jf. den meddelte byggetilladelse, med opnået ibrugtagningstilladelse, der muliggør anvendelsen af 100 % af Projektet, samt forpligtet til at sikre alle anlægsarbejder er gennemført uden væsentlige mangler – alt senest 36 måneder efter modtagelse af byggetilladelse.



9.3 Fristerne i pkt. 9.2 udskydes med en periode svarende til den faktiske forsinkelse af projektering og udførelse af Projektet, hvis forsinkelsen:

- er en følge af forhold, der er opstået uden at dette kan tilregnes Køber, og over hvilke Køber ikke er herre (force majeure), fx uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lockout eller hærværk,
- skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Købers egne forhold, herunder fx grundet fortidsminder i medfør af museumsloven, jf. pkt. 6,
- udgør uforudsete geotekniske- og miljømæssige forhold af enhver art, herunder forurening, jf. pkt. 7, og/eller
- skyldes en eventuel etablering af hovedledning på Ejendommen, jf. pkt. 8.2.3.

9.4 Hvis Køber ikke har opfyldt byggepligten i henhold til blot én af de i pkt. 9.2, anførte frister, og der er sket en uberettiget overskridelse med 2 måneder, betragtes dette som væsentlig misligholdelse, som giver Sælger ret til at kræve Ejendommen tilbageskødet. Prisen fastsættes til 4/5 af den af Køber betalte købesum med tillæg af 4/5 af værdien af udførte arbejder. Ved tilbagekøb sker overtagelsen ved udløbet af 2-måneders fristen med tillæg af 2 uger. Køberen er ansvarlig for udførelsen af tilbageskødning og afholder samtlige omkostninger i forbindelse hermed. Sælger yder ikke refusion for afholdte ejerafgifter.

9.5 Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen vederlagsfrit fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til/videreoverdrage til tredjemand til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller tredjemand. Samtlige immaterielle rettigheder i form af en brugsret skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal (tilbage-)betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.

9.6 Sælger kan tinglyse deklarationen (Bilag 9.6) på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld med Sælger som påtaleberettiget.

10. Forbud mod videresalg i ubebygget eller eksisterende stand

10.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller del heraf uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen i overensstemmelse med det i Købsaftalen med bilag forudsatte, medmindre særskilt aftale herom indgås med Sælger, jf. dog pkt. 10.3. Ejendommen anses for ubebygget eller i eksisterende stand, indtil der er udstedt endelig ibrugtagningstilladelse for 100 % udnyttelse af Projektet, jf. den meddelte byggetilladelse, samt forudsat at alle bygge- og anlægsarbejder er afleveret uden væsentlige mangler.



- 10.2 Uanset, pkt. 10.1, er Køber berettiget til at sælge lejligheder i projektsalg, forudsat at Køber iagttager byggepligten i medfør af pkt. 9.
- 10.3 Forbud mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Køber indestår for opfyldelse af Købsaftalen.
- 10.4 Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses servitut herom, jf. Bilag 10.4, med prioritet forud for al pantegæld.

11. Overtagelsesdag

- 11.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første dag i måneden efter, at betingelserne, jf. pkt. 16, er opfyldt eller frafaldet af de berettigede parter ("Overtagelsesdagen").
- 11.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning.

12. Købesummen og værdierklæring

12.1 Købesummen

- 12.1.1 Købesummen for Ejendommen udgør DKK [...] (momsfritaget). Købesummen er dog genstand for regulering, jf. nedenfor.
- 12.1.2 Sælger gør opmærksom på, at der knytter sig en usikkerhed til Sælgers egen momsvurdering ift. Vejarealet. Måtte Skattestyrelsen – mod parternes forventning – finde, at salget af Ejendommen er momspligtigt (enten Vejarealet eller den øvrige del af Ejendommen), skal Køber betale til Sælger et beløb svarende til det af Skattestyrelsens opgjorte momsbeløb senest syv (7) dage efter Sælger har udstedt og fremsendt en behørig momsfaktura til Køber. Køber skal tillige betale de af Skattestyrelsen opkrævne renter hos Sælger indtil den dato, hvor Købers betaling finder sted. Sælger er ansvarsfri i den forbindelse, men Sælger bistår gerne på Købers anmodning med at indhente et bindende svar fra Skattestyrelsen, hvis Køber måtte ønske dette. Hvis Skattestyrelsen måtte nå frem til, at et (eller flere) af de sammenlagte delarealer måtte være at betragte som en momspligtig overdragelse, der det ved nærværende aftale mellem Parterne lagt til grund, at den samlede købesum er fordelt på de enkelte delarealer ud fra en forholdsmæssig fordeling ift. størrelse (m²) ift. Købesummen.



- 12.1.3 Den i pkt. 12.1.1, anførte købesum udgør købesummen fastsat med udgangspunkt i, at der på Ejendommen kan opføres 17.800 etagemeter hotel og boliger (fordelt på 5.000 etagemeter hotel og 12.800 etagemeter boliger). Idet den for bebyggelse af Ejendommen relevante lokalplan endnu ikke er udarbejdet, er det således sandsynligt, at der i forløbet vil kunne ske ændringer i projekter, som afviger fra de forudsætninger, som blev lagt til grund på tidspunktet for købsaftalens underskrivelse. Enhver ændring skal godkendes af Sælger.

Købesummen anført ovenfor er derfor genstand for regulering i overensstemmelse med det nedenfor anførte, såfremt de på Ejendommen faktisk tilknyttede byggeretter i medfør af den kommende lokalplan senere måtte vise sig at afvige i opadgående retning fra forudsætningerne. Der sker ikke en regulering af købesummen i pkt. 12.1.1 i nedadgående retning, hverken i det tilfælde hvor lokalplanen samlet set giver mulighed for at opføre færre etagemeter end de forudsatte 17.800 eller i det tilfælde, hvor der alene vil kunne opføres mindre end 12.800 m² boligbebyggelse eller 5.000 m² hotelbebyggelse.

Med udgangspunkt i den endelige lokalplan opgøres købesummen derfor endeligt pr. Overtagelsesdagen baseret på den i pkt. 12.1.1 anførte købesum med tillæg af en eventuel tillægskøbesum i henhold til nærværende pkt. 12.1.3.

Tillægskøbesummen pr. byggeretsmeter, som den forudsatte lokalplan måtte muliggøre opført udover henholdsvis 12.800 m² boligbebyggelse og/eller 5.000 m² hotelbebyggelse, fastsættes i overensstemmelse med følgende formler (**bilag 12.1.3*** udgør et beregningsværktøj for fastsættelse af tillægskøbesummer)

- Pris pr. "yderligere" boligbyggeretsmeter = $(\text{Købesum, jf. pkt. 12.1.1} + 6.300.000 \text{ kr.}) / 14.625$
- Pris pr. "yderligere" hotelbyggeretsmeter = $(\text{Købesum, jf. pkt. 12.1.1} + 6.300.000 \text{ kr.}) \times 36,5\% / 14.625$

*De 6.300.000 kr. udgør en beregningsteknisk "justering for estimeret éngangsudgift til P-kælder", og skal betragtes som et fast beløb til brug for beregningen. Beløbet ændrer sig således ikke uanset, at de senere faktiske omkostninger måtte afvige herfra.

**Der er indlagt en fast forudsætning om, at byggeret til hotelbyggeri værdisættes til 36,5 % af værdien for byggeret til boligbyggeri.

Som ovenfor anført sker der ikke en regulering af købesummen i pkt. 12.1.3 i nedadgående retning, men i det tilfælde, hvor der på baggrund af lokalplanen sker en ændring af den forudsatte fordeling mellem boligbyggeretter og hotelbyggeretter (12.800 m²/5.000 m²) på en måde, som gør, at der vil kunne opføres flere etagemeter bolig end de forudsatte 12.800 m², men hvor der samtidigt sker en tilsvarende reduktion i hotelbyggeretterne i forhold til de 5.000 m², vil der dog alene skulle ske en ekstrabetaling pr. ekstra boligbyggeret svarende til differencen mellem prisen for en boligbyggeret og en hotelbyggeret, da værdien af hotelbyggeretten allerede er indregnet i købesummen i pkt. 12.1.1, jf. bilag 12.1.3.



I et sådant tilfælde, hvor supplerende boligbyggeret opnås ved samtidig reduktion af hotelbyggeret, skal tillægsprisen for boligbyggeretterne opgøres efter følgende formel (se tilsvarende bilag 12.1.3):

- Pris pr. ekstra boligbyggeretsmeter ved ændring i den ellers forudsatte fordeling mellem boligbyggeretter og hotelbyggeretter = $(\text{Købesum, jf. pkt. 12.1.1} + 6.300.000 \text{ kr.} / 14.625) - ((\text{Købesum, jf. pkt. 12.1.1} + 6.300.000) \times 36,5 \% / 14.625)$

12.1.4 Køber stiller senest 5 arbejdsdage efter Købers underskrift af Købsaftalen garanti svarende til 50 % af købesummen, jf. pkt. 12.1.1. Garantien skal være udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien og garantistiller skal kunne godkendes af Sælger. Køber er alternativt berettiget til (kontant) at deponere et beløb svarende til 50 % af købesummen eller stille anden sikkerhed, forudsat, at den anden sikkerhed kan godkendes af Sælger. Garantien frigives først ved deponering af den fulde købesum, jf. pkt. 12.1.5.

12.1.5 Købesummen deponeres senest på Overtagelsesdagen på deponeringskonto i Sælgers bank, Danske Bank. Kontonummer oplyses efterfølgende. Hvis Køber ønsker underskrift af skøde før deponeringstidspunktet på Overtagelsesdagen, forudsætter dette at Købers deponering er sket.

12.1.6 Fra Overtagelsesdagen tilfalder renter af deponerede beløb Sælger. Købesummen og kontantdepot forrentes med den rente, som tilskrives deponeringskontoen.

12.1.7 Den deponerede købesum står til sikkerhed for ethvert krav, som Sælger måtte få mod Køber i henhold til Købsaftalen.

12.1.8 Den berigtigende advokat er berettiget til ved træk på deponeringskontoen at foranledige betaling af følgende:

- Forfalden refusionssaldo i Købers favør
- Beløb, som skal betales af Sælger eller modregnes i købesummen

Disse betalinger kan dog tidligst ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende anmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at sådanne kan slettes.

12.1.9 Købesummen frigives til Sælger alene med fradrag af de anførte udgifter, når endeligt skøde på Ejendommen er tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

12.1.10 Såfremt der er sket en faktisk overskridelse af Byggerettigheder på over 5 % ift. de i lokalplanen fastsatte mulige m² på tidspunktet for endelig ibrugtagningstilladelse af Projektet (ikke ved eventuelle senere tilbygninger med dispensation fra lokalplanen), der kan godkendes af myndighederne, betaler Køber en supplerende købesum for den del af byggeretterne, der overstiger 5 %, beregnet på baggrund af den fastsatte pris pr. byggeretsmeter, jf. Bilag 0, reguleret med udviklingen i nettoprisindekset fra Købsaftalens indgåelse og indtil den supplerende købesum er Sælger i hænde. Regulering i henhold til nettoprisindekset kan ikke ske i nedadgående retning. Supplerende købesum indbetales til Sælger ved påkrav.



12.1.11 Det følger af bilag 1.4 og Købsaftalen, pkt. 9, at Køber skal etablere 50 parkeringspladser i p-kælder på Ejendommen. Hvis parterne efterfølgende indgår aftale om, at disse forudsatte 50 parkeringspladser i p-kælder i stedet etableres helt/delvist som overfladeparkering, skal Købesummen reguleres, således at Køber til Sælger skal betale en tillægskøbesum, som opgøres til differencen mellem anlægsomkostningerne for henholdsvis 50 p-pladser på terræn og i p-kælder.. Differencen i anlægsomkostningerne skal mere specifikt fastlægges ved, at parterne i fællesskab antager og betaler en uvildig kvalificeret teknisk rådgiver til at fastlægge beløbet. Den tekniske rådgiver skal ved fastlæggelsen af differencen tilsvarende inddrage eventuelle andre relevante følgevirkninger i projektet ved ændringen af parkeringskravet.

12.2 Værdierklæring

12.2.1 Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Købers og Sælgers bedste skøn DKK [købesummen indsættes] eksklusive moms.

13. **Gæld udenfor købesummen**

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

14. **Refusionsopgørelse og ejendomsskat**

14.1 Refusionsopgørelse

14.1.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.

14.2 Ejendomsskat

14.2.1 Ejendommen er på nuværende tidspunkt fritaget for ejendomsskat, men vil som følge af ejerskiftet overgå til almindelig beskatning og afgiftsberegning.

14.2.2 Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet og pålignet ejendomsskatter og afgifter refunderer Køber efter påkrav fra Sælger de ejendomsskatter og afgifter, som pålignes den ejendom, hvorfra Ejendommen udstykkes.

14.2.3 Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens nuværende og fremtidige vurderings- og skattemæssige forhold, herunder i relation til skattepligt, beskatningsgrundlaget samt satser og nedslag. Køber opfordres til selv at kontakte egen rådgiver med henblik på at afklare disse forhold.



15. Berigtigelse

- 15.1 Handlen berigtiges af Købers advokat, [advokatnavn], der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet og de i pkt. 4, omtalte deklarationer. Advokatomkostningerne afholdes af Køber. Den ene part er efter påkrav fra den anden part forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt, og når købesummen er behørigt deponeret.
- 15.2 Køber skal betale tinglysningsafgift til skødet, deklarationer og servitutter samt evt. omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at tinglysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.

16. Betingelser for overdragelsen af ejendommen

- 16.1 Overdragelsen af Ejendommen er fra parternes side gensidigt betinget af følgende:
- At de matrikulære ændringer, herunder nedlæggelse af offentlig vej, er endeligt gennemført og registreret senest 18 måneder efter underskrift af Købsaftalen, dvs. den [indsæt dato].
- 16.2 Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- Næstved Kommunes Byråds godkendelse af en overdragelse af Ejendommen på de udbudte vilkår, senest den 7. oktober 2025.
 - At Køber senest 20 uger efter underskrift af Købsaftalen dokumenterer, at der er indgået en 10-årig uopsigelig bindende aftale med en hoteloperatør, som opfylder de i Købsaftalen med bilag opstillede krav.
- 16.3 Overdragelsen af Ejendommen er fra Købers side betinget af følgende:
- Næstved Kommunes vedtagelse af et upåklaget (endeligt) kommuneplantillæg og en upåklaget (endelig) lokalplan, hvilke muliggør realiseringen af Projektet, herunder med ret til opførelse af minimum 5.000 etagemeter hotel og minimum 12.800 etagemeter boliger, senest den 1. juni 2026. Hvis det måtte vise sig, at der inden fristens udløb indleveres en klage til Planklagenævnet/domstolene vedr. plangrundlaget, vil datoen blive udsat proportionalt indtil alle klageinstanser/ankemuligheder er udtømt med tillæg af 3 måneder.
- 16.4 Hvis én af de i nærværende pkt. 16, nævnte betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger og/eller Køber på tidspunktet for de for de respektive betingelser anførte frister, kan den pågældende part uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden part, at Købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. Køber skal dog foretage og afholde enhver omkostning til retablering af Ejendommen, hvis der er foretaget undersøgelser o.l. i perioden frem til ophør af Købsaftalen.



17. Sælgers ansvar

- 17.1 Køber overtager Ejendommen, som den er og forefindes, og således at Sælger er uden ansvar af enhver art – jf. dog pkt. 7, vedr. jordforurening – herunder for mangler, dog bortset fra vanhjemmel. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende mod Sælger vedrørende det solgte (for mangler, miljørelaterede- og tekniske forhold eller andet, bortset fra vanhjemmel), herunder, ophævelse af handlen, krav om erstatning eller afslag i købesummen, jf. dog pkt. 7, vedr. jordforurening.

18. Generelt

- 18.1 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.
- 18.2 Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.
- 18.3 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.
- 18.4 Ingen offentliggørelse vedrørende vilkårene for Købsaftalen skal ske af eller på vegne af nogen af parterne uden den anden parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt skal tilbageholdes eller forsinkes. Uanset dette, er Sælger dog altid berettiget og forpligtet til at efterleve reglerne i lov om offentlighed i forvaltningen og lov om aktindsigt i miljøoplysninger. Af denne årsag gælder 1. punktum om manglende offentliggørelse ikke, hvis tredjemand forlanger og får medhold i begæring om aktindsigt i hele/dele af Købsaftalen mv. i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning om aktindsigt. Samtidig er både Køber og Sælger berettiget til at varetage sine interesser og fremlægge informationer ved en evt. sag for domstolene o.l.
- 18.5 Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 949 af den 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven") samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 182 af den 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl., erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse af helårsbeboelse med videresalg/udlejning for øje samt til opførelse og bebyggelse til brug for drift af hotelvirksomhed.



19. Underskrifter

For Næstved Kommune:
Dato: [...]

For Næstved Kommune:
Dato: [...]

Navn/stilling: [...]

Navn/stilling: [...]

For [...]
Dato: [...]

For [...]
Dato: [...]

Navn/stilling: [...]

Navn/stilling: [...]

