

Købsaftale

matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark

Mellem

Næstved Kommune

CVR-nr. 29189625

Rådmandshaven 20

4700 Næstved

("Sælger")

og

[navn]

CVR-nr. [●]

[adresse]

("Køber")

er der indgået nærværende aftale om køb af matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark (herefter samlet "Ejendommen").

Ejendommen udbydes samlet som ét udviklingsareal med henblik på etablering af boligbebyggelse. Det samlede areal udgør ca. 50.600 m² (**Bilag 1A**)

Udbud af Ejendommen er gennemført i henhold til § 68 i lov om kommunernes styrelse og bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunale faste ejendomme samt i overensstemmelse med Udbudsvilkår for Ejendommen (**Bilag 0**).

Salg af Ejendommen er betinget af Byrådets godkendelse. Sælgers meddelelse om, at et tilbud agtes antaget, udgør ikke i sig selv en endelig og bindende aftale. Bindende aftale foreligger først, når de nødvendige godkendelser foreligger, og købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Køber skal udvikle og anvende Ejendommen i overensstemmelse med udbudsvilkårene med tilhørende bilag, de til enhver tid gældende plan- og myndighedskrav samt Købers tilbud med eventuelle mellem parterne skriftligt aftalte ændringer.

For handlen gælder følgende nærmere vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens stand

Ejendommen omfatter matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark og overdrages samlet.

Ejendommen sælges som den er og forefindes på overtagelsesdagen, og som beset af Køber, med de rettigheder, byrder, servitutter og øvrige forpligtelser, hvormed den tilhører Sælger.

Ejendommen overdrages uden ansvar for Sælger for mangler af enhver art i det omfang, dette gyldigt kan aftales. Køber erklærer at have haft adgang til udbudsmaterialet og at være opfordret til at gennemføre alle relevante juridiske, tekniske, økonomiske, planmæssige, miljømæssige, geotekniske og kommercielle undersøgelser inden afgivelse af tilbud.

11. august 2026

Køber erklærer, at den tilbudte købesum er fastsat under hensyntagen til Ejendommens stand, udbudsvilkårene, Sælgers ansvarsfraskrivelse og de risici, der er forbundet med udvikling af Ejendommen.

§ 2

Servitutter, deklarationer og byrder

Ejendommen overdrages med de rettigheder, byrder og forpligtelser, der fremgår af tingbogsattest af den 29. juni 2026 (**Bilag 3**).

Køber er forpligtet til at respektere, og Sælger er berettiget til at foranledige tinglyst, følgende byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser i det omfang, Sælger kræver det:

- Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg
- Deklaration eller anden regulering om vejudlæg/vejadgang gennem Ejendommen til bagvedliggende ejendomme øst for Ejendommen, jf. § 5.

Køber skal loyalt medvirke til sikring/tinglysning af de nævnte rettigheder/forpligtelser og kan ikke kræve afslag i købesummen, erstatning, godtgørelse eller anden kompensation i den anledning.

§ 3

Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den 15. i måneden efter byrådets godkendelse foreligger, medmindre parterne skriftligt aftaler en anden overtagelsesdag.

Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko i enhver henseende. Køber afholder fra overtagelsesdagen alle skatter, afgifter, bidrag, forbrugsudgifter, driftsudgifter og øvrige udgifter vedrørende Ejendommen.

§ 4

Planforhold, anvendelse og udviklingsrisiko

Ejendommen er ikke omfattet af en gældende lokalplan. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025, rammeområde 3.1 B12.1 (**Bilag 1C**), hvorefter området er udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanrammen fastlægger blandt andet følgende overordnede rammer:

- Åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.
- Tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.
- Maksimalt 2 etager.
- Maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Udvikling af Ejendommen forudsætter blandt andet vedtagelse af den nødvendige planlægning samt opnåelse af de fornødne offentlige tilladelser. Næstved Kommune som Sælger afgiver ingen garanti eller tilsagn om, at der vedtages lokalplan, meddeles byggetilladelse eller dispensationer, eller at et konkret projekt kan realiseres med et bestemt antal boliger, et bestemt etageareal eller en bestemt bebyggelsesprocent.

Enhver planmæssig, myndighedsmæssig, økonomisk og kommerciel risiko ved udviklingen af Ejendommen bæres af Køber.

§ 5

Vejadgang til bagvedliggende arealer

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal sikres passende vejadgang gennem Ejendommen til betjening af bagvedliggende ejendomme og udviklingsarealer beliggende øst for Ejendommen.

Køber er uden økonomisk kompensation forpligtet til at tåle, at der på Ejendommen udlægges et areal til vej, samt etableres en vejadgang til fordel for de bagvedliggende ejendomme med matr.nr. 18a og 19a Kalkerup By, Fensmark.

Den nærmere placering, linjeføring, bredde og udformning af vejadgangen fastlægges som led i den efterfølgende planlægning, projektering eller myndighedsbehandling. Køber skal loyalt medvirke til etablering og sikring af vejadgangen og skal acceptere, at rettigheden sikres ved servitut, deklaration, lokalplan eller anden offentligretlig eller privatretlig regulering.

Køber skal respektere de begrænsninger i Ejendommens anvendelse og disponering, som følger af etableringen og opretholdelsen af vejadgangen. Køber kan ikke som følge heraf fremsætte krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen, erstatning, godtgørelse eller anden økonomisk kompensation over for Sælger.

Ved underskrift af købsaftalen anses Køber for at have taget højde for nærværende forhold ved fastsættelsen af den tilbudte købesums størrelse og ved vurderingen af Ejendommens udviklingsmuligheder.

Samtlige omkostninger, der relaterer sig til etablering, drift, vedligeholdelse, omlægning, tinglysning eller anden sikring af vejadgangen, er Sælger uvedkommende, medmindre Sælger udtrykkeligt og skriftligt har påtaget sig sådanne omkostninger. Omkostningerne skal aftales og afholdes af de respektive grundejere eller øvrige rettighedshavere.

§ 6

Tekniske forhold, forsyning, jordbund og miljø

Sælger afgiver ikke garanti for Ejendommens jordbundsforhold, geotekniske forhold, forureningsforhold (**Bilag 1B**), arkæologiske forhold, ledningsforhold, forsyningsforhold, byggemodningsforhold eller egnethed til Købers konkrete projekt.

Køber bærer samtlige omkostninger og risici ved undersøgelser, projektering, myndighedsbehandling, byggemodning, tilslutning til forsyninger, omlægning eller håndtering af ledninger, jordbundsforhold, forurening, arkæologiske fund og andre forhold, der måtte være nødvendige for Købers anvendelse og udvikling af Ejendommen.

Hvis der under udviklingen konstateres fortidsminder eller andre forhold, der efter lovgivningen kræver standsning, undersøgelse, sikring eller myndighedsbehandling, skal Køber tåle dette og afholde de hermed forbundne omkostninger, som er Sælger uvedkommende.

Fremtidig gæld, kendelser, bidrag og bestemmelser vedrørende forsyning, kloak, veje, fællesanlæg, regnvandshåndtering, byggemodning eller lignende er Sælger uvedkommende.

§ 7

Købesummen

Der er aftalt en kontant købesum på kr. _____ ekskl. moms.

Skriver kroner _____.

Købesum inkl. moms udgør kr. _____.

11. august 2026

Parterne er enige om, at overdragelsen af Ejendommen efter deres opfattelse udgør et momspligtigt salg af en byggegrund, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra b, idet Ejendommen anses for et ubebygget areal, der efter kommuneplan 2025 er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger. Købesummen tillægges derfor moms, som betales af Køber.

Såfremt det mod Parternes forventning måtte vise sig, at overdragelsen af Ejendommen ikke er momspligtig, herunder f.eks. som følge af at Sælger ikke anses for at handle som afgiftspligtig person i forbindelse med overdragelsen, er Sælger forpligtet til tilbagebetaling af den del af det indbetalte beløb, der udgør moms. Sælger er i enhver henseende uden ansvar for de momsmæssige konsekvenser af overdragelsen, herunder for rigtigheden af den momsmæssige kvalifikation af overdragelsen, og Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser eller krav af nogen art gældende over for Sælger i den anledning. Køber bærer selv den fulde risiko for de momsmæssige konsekvenser af overdragelsen og er forpligtet til for egen regning at søge rådgivning herom.

Køber er forpligtet til senest 5 hverdage efter Sælgers skriftlige accept af Købers købstilbud, at deponere 10% af Købesummen på en af Sælger anvist deponeringskonto.

Køber er forpligtet til senest på Overtagelsesdagen jf. § 3, at indbetale Købesummen fratrukket det (straks ovenfor anført) deponerede beløb på en af Sælger anvist konto.

Deponeringsrenter af Købesummen før Overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Køber. Deponeringsrenter af Købesummen efter overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Sælger.

Sælger drager af Købesummen omsorg for betaling af restancer samt eventuel refusionssaldo i Købers favør. Købesummen frigives til Sælgers disposition, når enten (i) Sælger skriftligt over for Køber indestår for, at Køber opnår endelig tinglyst adkomst til Grunden uden præjudicerende retsanmærkninger, eller (ii) Køber har opnået endelig tinglyst adkomst til Grunden uden præjudicerende retsanmærkninger.

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ophæve Købsaftalen og kræve erstatning mv., såfremt Købesummen ikke deponeres rettidigt.

§ 8

Byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg

Køber er forpligtet til at respektere deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg, som udgør en del af udbudsmaterialet og aftalegrundlaget (**Bilag 4**).

Køber skal inden for en periode på 2 år fra Købsaftalens indgåelse have opnået endelig lokalplan, der muliggør gennemførelse af projektet. Nærværende tidsfrist kan aftales forlænget såfremt en forlængelse er nødvendig som følge af Næstved Kommunes sagsbehandlingstid.

Køber skal færdiggøre byggeriet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse, der muliggør ibrugtagning efter byggeriets formål på Ejendommen med indflytning af første beboer senest 18 mdr. efter endelig lokalplan.

Hvis byggepligten eller forbuddet mod videresalg i ubebygget stand ikke overholdes, kan Sælger gøre de rettigheder gældende, der følger af deklarationen, herunder krav om tilbageskødning. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning og har ikke krav på refusion af ejerudgifter eller andre forgæves afholdte udgifter, medmindre andet udtrykkeligt følger af deklarationen.

§ 9

Skøde, berigtigelse og handlens omkostninger

Køber er pligtig at tage skøde på Ejendommen senest 2 måneder efter byrådets godkendelse.

Handlen skal berigtiges af en bestallingshavende advokat. Hvis Køber undlader at benytte en sådan, er Sælger berettiget til at udpege en advokat for Købers regning.

Køber betaler alle omkostninger ved handlens ordning og berigtigelse, herunder tinglysningsafgift, registreringsafgift, salær for udfærdigelse af skøde og øvrige ekspeditionsomkostninger, medmindre andet er ufravigeligt bestemt ved lov.

§ 10

Gæld uden for købesummen og refusion

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen, udover det der måtte fremgå af købsaftalen, tingbogen, deklarationer, offentlige pålæg eller øvrige bilag til aftalegrundlaget.

Der udarbejdes refusionsopgørelse pr. overtagelsesdagen, i det omfang der er refusionsberettigede udgifter eller indtægter.

§ 11

Generelt og aftalegrundlag

Ingen ændringer til købsaftalen eller købsaftalens bilag er gyldige, medmindre de er skriftlige og tiltrådt af parterne.

Hvis en bestemmelse i købsaftalen af en domstol eller anden relevant myndighed måtte blive anset for ugyldig, retsstridig eller ikke-håndhævelig, berører dette ikke de øvrige bestemmelsers gyldighed. Parterne skal i så fald loyalt medvirke til at erstatte bestemmelsen med en gyldig bestemmelse, der i videst muligt omfang opfylder parternes oprindelige intention.

Køber erklærer ved sin underskrift at have gjort sig bekendt med udbudsvilkårene med tilknyttede dokumenter samt øvrige oplysninger offentliggjort af Næstved Kommune vedrørende Ejendommen.

Nedenstående dokumenter udgør en integreret del af denne købsaftale:

- Bilag 0: Udbudsvilkår
- Bilag 1: Tekniske dokumenter
 - Bilag 1A - Kortbilag
 - Bilag 1B - Jordforureningsattest
 - Bilag 1C – Kommuneplanramme 3.1 B12.1.
 - Bilag 1D – Ejendomsskat
- Bilag 2: Tilbudsblanket (købers tilbud)
- Bilag 3: Tingbogsattest af den 29. juni 2026
- Bilag 4: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg
-

Ved uoverensstemmelser mellem dokumenterne har købsaftalen forrang, medmindre andet udtrykkeligt fremgår.

Underskrifter

Dato: _____ For Næstved Kommune: _____ Navn/stilling: _____	_____ _____ Navn/stilling: _____
Dato: _____ For Køber: _____ Navn/stilling: _____	_____ _____ Navn/stilling: _____