



KØBSAFTALE

Mellem
Næstved Kommune
Cvr.nr. 29189625
("Sælger")

og

Navn:
Adresse:
CVR.nr.:
Telefonnummer og mail:
("Køber")

er der herved indgået denne købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende

et delareal på ca. 7.900 m² af den til Næstved Kommune, cvr. nr. 29189625 ("Sælger")
tilhørende ejendom ("Ejendommen")

matr.nr. 9ce, Holsted By, Herlufsholm, beliggende Smedemosen, 4700 Næstved

på de udbudte vilkår.

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 udbudsvilkårene på sælgers hjemmeside.

For handlen gælder følgende nærmere udbudte vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens udstyr

Ejendommen sælges således som denne nu er og forefindes på overtagelsesdagen, og som besat af Køber, og med alt Ejendommen rette tilliggende og tilhørende, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet samtlige udgifter til

- Allerede etableret vej
- Allerede etableret Vejbelysning

Ejendommen er ikke byggemodnet.

Køber skal ud over købsprisen afholde udgifterne hertil og til bl.a.:

1. Kloakanlæg, herunder tilslutningsbidrag.
2. Alle omkostninger ved etablering af afledning af overfladevand til anvist bassin uden for Ejendommen.



3. Vandforsyning, herunder tilslutningsbidrag til vandværk.
4. Elforsyning, herunder tilslutningsafgift.
5. Etablering, tilslutning og evt. afgifter/tilslutningsbidrag mv. til varmforsyning.
6. Omkostninger til telefon/internet/fiber.
7. Ledningsudgifter for kloak, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed uden for grunden.
8. Eventuelle jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser.
9. Vej. Udgifter til projektering og etablering af krævet overkørsel og vejadgang.
10. Eventuel omlægning af drænledninger hvis påkrævet

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

Sælger foranlediger delareal på ca. 7.900 m² af matr.nr. 9ce, Holsted By, Herlufsholm udstykket til storparcel, idet et delareal af matr.nr. 9ce optages som offentlig vej.

Køber skal respektere ledninger på Ejendommen, herunder regnvandsledning og pumpeledning parallelt med Stenlængegårdsvej samt fjernvarmeledning parallelt med stikvej Østre Ringvej. Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen, men såfremt Køber antræffer ledninger skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive forsyningsselskaber.

Ejendommen overdrages i øvrigt til køber uden ansvar for sælger for så vidt 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.

§ 2

Byggepligt og videresalg

Byggepligt.

Køber er forpligtet til at påbegynde opførelsen af erhvervsbebyggelse på Ejendommen i henhold til købstilbud inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen. Byggearbejderne skal derefter fremmes mest muligt.

Overholdes byggefristen ikke kan Næstved Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 10.000,- kr. Køber modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre forgæves udgifter. Køber forestår og afholder alle omkostninger ved tilbageskødning.

Køber er i så fald pligtig uden varsel at fraflytte og tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand.

Hvis Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe Ejendommen, skal Køber gives mulighed for enten at videresælge ubebygget, eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Videresalg.

Ejendommen må ikke videreoverdrages i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Sælger 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.



Når der er stillet behørig sikkerhed for købesummen eller den fulde købesum er betalt, kan Sælger dog godkende, at Køber lader 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.

Næstved Kommune er påtaleberettiget.

§ 3

Planmæssigt grundlag

For området gælder lokalplan 083.1 For første byggeretsgivende lokalplan i Stenlængegård samt rammelokalplan 083.

§ 4

Ejendomsbyrder m.v.

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 samt akterne.

Der er tinglyst servitut om fjernvarmeledning.

Der tinglyses deklarationer om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg i ubebygget stand, samt vedligehold af grunden ved bl.a. slåning 2 gange årligt.

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

Køber erklærer at have gjort sig bekendt med deklarationernes indhold.

§ 5

Miljø- og geotekniske forhold

Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed udover hvad der fremgår af orienterende geoteknisk rapport af 9.4.2021 fra Geodania ApS og geoteknisk rapport af 13.1.2005 fra Nielsen & Risager AS.

Sælger oplyser, at der er udført byggemodning efter udarbejdelsen af den orienterende geotekniske rapport.

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 fundamentrester, ledninger m.v. over eller under terræn. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler køber.

Køber er berettiget til og opfordret til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers tegninger og beskrivelser af det planlagte byggeri og dets placering på grunden.

Hvis undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri til fundering kræver 50 % yderligere i omkostninger end ved normale funderingsforhold og hvad der må forventes på baggrund af de fra sælgers side ovenfor nævnte udførte orienterende undersøgelser, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept.

Til normal fundering skal medregnes udgifter til nivellering omkring fundament grundet eventuel terrænhældning på grunden.



Grunden skal da afleveres i retableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende. Allerede afholdte omkostninger ved handlen er sælger uvedkommende.

Sælger giver ikke afslag i købesummen, hverken i anledning af ringe bæreevne eller forurening eller andre forhold, såvel som der ikke gives tilskud til ekstrafundering eller lignende.

Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier mv. skal retableres for grundejers regning.

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.

§ 6

Fortidsminder

Museum Sydøstdanmark har udført forundersøgelser på Ejendommen og har herefter frigivet Ejendommen.

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.

§ 7

Gæld udenfor købesummen.

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

Køber Indtræder pr. overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og pligter i forhold til Ejendommens forsyningsselskaber.

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.

§ 8

Grundejerforening

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

§ 9

Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den 1. i måneden kl. 12 efter at Sælger har underskrevet Købsaftalen, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms og tilslutningsbidrag samt byggemodningsbidrag, jf. § 10 (Købesum, tilslutningsbidrag og værdierklæring) er Sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for købers regning og risiko i enhver henseende.



§ 10

Købesum, tilslutningsbidrag og værdierklæring

Købesum er aftalt til kr.: _____ ekskl. moms og _____ kr. inkl. moms (300 kr. pr. m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag),

Købesummen er fremkommet således:

x m ² af 300,- kr. ekskl. moms	x,- kr.
+ moms af købesum	xx,- kr.

Købesum i alt inkl. moms **xx,- kr.**

Herudover betaler Køber til Sælger tilslutningsbidrag til:

Kloak, jf. gældende takstblad.

Bidraget udgør (20xx) kr. xx,- ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal.

Bidraget er herefter: xx,xx kr.

Vand, jf. gældende takstblad.

Bidraget udgør (20xx) kr. xx,x ekskl. moms pr. m².

Bidraget er herefter: xx,xx kr.

Byggemodningsbidrag fjernvarme kr. 43,30 ekskl. moms pr. m²

Bidraget er herefter: xx,xx kr.

Tilslutningsbidrag/byggemodningsbidrag i alt ekskl. moms xx,xx

Moms af tilslutningsbidrag/byggemodningsbidrag xx,xx

Tilslutningsbidrag/byggemodningsbidrag i alt inkl. moms **xx,xx kr.**

I alt til betaling i købesum og tilslutningsbidrag for Ejendommen **xxxx,xx kr.**

Købesum og tilslutningsbidrag berigtiges således:

Ved underskrift på købsaftalen betaler Køber: xx,xx kr.

(10 % af købesummen dog min. 70.000,- kr.)

Ved overtagelsen, jf. § 9 (Overtagelse), eller ved

skødets underskrift, hvis dette tidspunkt er tidligere,

betaler Køber restkøbesum og moms af købesum xx,xx kr.

samt tilslutnings- og byggemodningsbidrag inkl. moms xx,xx kr.



Købesum og tilslutnings-/byggemodningsbidrag

i alt inkl. moms

xx,xx kr.

Indbetalinger skal ske til sælgers pengeinstitut, Danske Bank, kontonr.: 4343 102 170 40 (indbetaling mærkes med Smedemosen og købers navn).

Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.

Forsinket betaling skal af køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser.

Såfremt Ejendommen ved endelig udstykning afviger med mere end 100 m², fra det areal der fremgår af Købsaftalen, reguleres Købesummen endeligt opad eller nedad med 300,- kr. ekskl. moms. Købesummen tillægges moms.

Øvrige tilslutningsbidrag afregnes direkte med forsyningsselskaberne.

Værdierklæring.

Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Køber og Sælgers bedste skøn kr. xx ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag.

§ 11

Skøde, udstykning m.v.

Køber er pligtig at tage skøde på Ejendommen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart den fulde købesum er Sælger i hænde.

Omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysning m.v., påhviler Køber.

Hvis Køber ikke tager skøde på Ejendommen indenfor fristen, er Sælger berettiget til at udpege bestallingshavende advokat for Købers regning til at berigtige handlen. Køber er ikke berettiget til at iværksætte byggeri, jordarbejder el.lign. førend overtagelsesdagen, jf. § 9 (Overtagelse). Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af købesummens betaling.

§ 12

Refusionsopgørelse og ejendomsskat

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldo betales kontant ved påkrav.

Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet og pålignet ejendomsskatter og afgifter refunderer Køber efter påkrav fra Sælger en forholdsmæssig andel (i forhold til tinglyst areal) af de ejendomsskatter og afgifter, som pålignes den ejendom, hvorfra Ejendommen udstykkes.

§ 13

Anvendelse

Køber erklærer, at Ejendommen skal bruges til erhvervsformål i form af xx

Køber er forpligtet til at opføre bebyggelse til denne anvendelse i overensstemmelse med plangrundlaget, jf. 3 (Planmæssigt grundlag). Opførelse af byggeri til anden anvendelse vil blive betragtet som en misligholdelse, således at sælger kan vælge at hæve handlen. Tilbageskødning sker på de vilkår, som er angivet ovenfor, jf. § 2 (Byggepligt og videresalg).

**§ 14****Generelt**

Køber erklærer at være bekendt med de generelle salgsvilkår og oplysninger for Erhverv ved Stenlængegård, Smedemosen, som fremgår af Næstved Kommunes hjemmeside og som udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedennævnte dokumenter udgør en del af denne aftale:

Udbudstekst på hjemmesiden

Faktablad

Rids over Ejendommen

Servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning

Servitut om grundejerforening m.v.

Orienterende geoteknisk undersøgelse fra Geodania ApS af 9.4.21

Orienterende geoteknisk rapport af 13.1.2005 fra Nielsen & Risager AS

Købstilbud

Bilag 1: Rids over ejendommen

Som køber

Næstved den _____ 2024

(underskriftsberettiget)

(underskriftsberettiget)

Som sælger:

Næstved den _____ 2024



Carsten Rasmussen
borgmester

Camilla Nowak
kommunaldirektør

Bilag 1 – rids over ejendommen

