

BETINGET KØBSAFTALE

Mellem Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
CVR 29189625
("Sælger")

og [Køber]
[Adresse]
[Postnummer og by]
("Køber")

(i det følgende hver for sig "**Part**" og under ét "**Parterne**")

har dags dato indgået denne betingede købsaftale ("**Købsaftalen**") vedrørende overdragelse af del af matr.nr. 5a Holsted By, Herlufsholm beliggende Skovalle 17, 4700 Næstved, som markeret på kortbilaget, der er vedlagt som bilag 1A ("**Grunden**").

1. BAGGRUND

- 1.1 Sælger ejer ejendommen matr.nr. 5a Holsted By, Herlufsholm beliggende Skov-alle 17, 4700 Næstved ("**Ejendommen**").
- 1.2 Sælger ønsker, at en del af Ejendommen i de kommende år skal udvikles med henblik på etablering af et friplejehjem, samt naturligt tilhørende servicefunktioner i relation til friplejehjemmet og øvrige boliger, jf. lokalplan 083.2, delområde c. Sælger ønsker derfor med Købsaftalen at sælge det delareal af Ejendommen, der udgør Grunden.
- 1.3 Købsaftalen er således indgået med afsæt i ovenstående og i forlængelse af Sælgers udbud af Grunden i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommuners henholdsvis regioners faste ejendomme.
- 1.4 Grunden overdrages herved på og med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet (Bilag 0), samt Købsaftalen med øvrige tilhørende bilag.
- 1.5 Køber er på baggrund af sit tilbud af [**indsæt**], jf. bilag 2, valgt som den vindende tilbudsgiver, idet Sælger har lagt vægt på, at Køber vil realisere et friplejehjemsprojekt, som Sælger ud fra en samlet helhedsvurdering af den tilbudte pris for Grunden og Købers projekt, herunder Købers tids- og procesplan har vurderet som det mest fordelagtige. Projektmaterialet, der indgår i bilag 2, kaldes herefter skitseprojektet ("**Skitseprojektet**").
- 1.6 Næstved Kommune er i henhold til Købsaftalen Sælger og dermed aftalepart.
- 1.7 Næstved Kommune er ikke i nogen henseende som myndighed, herunder som planmyndighed, bundet eller forpligtet af Købsaftalen. Det indebærer, at Næstved Kommune ikke er forpligtet til at meddele dispensation fra den gældende lokalplan for Grunden eller i øvrigt som myndighed som følge af Købsaftalen forpligtet til at medvirke i forbindelse med realiseringen af det af Køber skitserede projekt.

2. GRUNDEN

- 2.1 Grunden overdrages uden lejemål, og som den er og forefindes og som besat af Køber med de på Grunden værende beplantninger og alt Grundens øvrige tilliggende og tilhørende.
- 2.2 Grundens samlede areal, inkl. privat fællesvej jf. pkt. 5.6, udgør i alt forventeligt 37.465 m².

- 2.3 Sælger har foranlediget udstykningsrids udarbejdet af medvirkende landinspektør med beregning af arealets størrelse og præcise beliggenhed ("Udstykningsridset"). Køber forestår på baggrund af Udstykningsridset den matrikulære berigtigelse, herunder udstykning af Grunden fra Ejendommen, og afholder enhver omkostning forbundet hermed, jf. punkt 16.3. Køber er forpligtet til at acceptere den endelige fastlæggelse af arealets størrelse og beliggenhed, idet arealet dog minimum skal udgøre 35.000 m². I det omfang det endelige areal afviger fra det foreløbigt opgjorte areal for Grunden, jf. punkt 2.2, foretages ikke regulering af købesummen.
- 2.4 Køber igangsætter og gennemfører den matrikulære sag i overensstemmelse med punkt 2.3 ("**Udstykningen**") for egen regning og risiko. Køber er berettiget til at igangsætte Udstykningen fra tidspunktet for Parternes underskrift af Købsaftalen. Sælger er forpligtet til at meddele Køber ejerfuldmagt i det omfang, det er nødvendigt for Købers gennemførelse af Udstykningen. Udstykningen skal dog senest være iværksat, når betingelsen i punkt 15.1.1 er opfyldt. Parterne er bekendte med og accepterer, at sagsbehandlingstiden i forbindelse med den matrikulære sag kan være lang.
- 2.5 Sælger agter at udskille Skov Allé som selvstændig matrikel, hvorved skellinjen langs Skov Allé placeres 2 meter fra nuværende asfaltkant. Udstykningsridset og Udstykningen skal udarbejdes og gennemføres under hensyntagen hertil, og Køber er forpligtet til at acceptere den deraf følgende afgrænsning af Grunden. Parterne er enige om, at byggefelterne som anvist i den gældende lokalplan er vejledende, og at den endelige placering og udformning af byggefelterne kan afvige herfra som følge af udskillelsen af Skov Allé.

3. PROJEKTET – PLANGRUNDLAG MV.

- 3.1 Med indgåelsen af Købsaftalen forpligter Køber sig til at opføre et friplejehjem og øvrige boliger på Grunden i overensstemmelse med Sælgers udbudsmateriale og Købers tilbud (bilag 2), herunder med det krævede antal plejehjemspladser.
- 3.2 Opførelse af et friplejehjem og øvrige boliger ("**Projektet**"), som angivet ovenfor under punkt 3.1, forudsættes at kunne gennemføres inden for den eksisterende lokalplan for Grunden, idet Projektet dog kan forudsætte meddelelse af dispensation(er) fra den gældende lokalplan ("**Dispensationen**").
- 3.3 Køber er forpligtet til, umiddelbart efter underskrift af Købsaftalen, at udarbejde og indsende ansøgning om de dispensationer fra den gældende lokalplan, som er nødvendige for gennemførelse af Projektet i overensstemmelse med Købers tilbud, bilag 2. Ansøgningen skal indsendes til Sælger som planmyndighed senest 3 måneder efter Købsaftalens indgåelse.

- 3.4 Køber er forpligtet til for egen regning at afholde alle omkostninger til realisering af Projektet, herunder men ikke begrænset til opnåelse af nødvendige dispensationer, projektering, myndighedsbehandling, matrikulære forhold, opførelse af byggeriet mv. Endvidere er Køber forpligtet til loyalt at fremme dispensationsprocessen i videst muligt omfang.
- 3.5 Køber er ikke berettiget til at gøre krav af nogen art gældende over for Sælger som følge af Dispensationens endelige indhold eller et eventuelt afslag på dispensationsansøgningen.

4. BYRDER, SERVITUTTER MV

- 4.1 Grunden overdrages til Køber med de samme rettigheder, byrder og servitutter samt forpligtelser, som den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. Der henvises til oplysninger om Ejendommen på www.tinglysning.dk på udskrift af tingbogsattest af den 23. juni 2026, jf. Bilag 3.
- 4.2 Dog er følgende aftalt:
- 4.2.1 Sælger tinglyser i forbindelse med overdragelsen deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg med prioritet forud for al pantegæld på Grunden, jf. Bilag 4 og punkt 6.
- 4.2.2 Sælger er berettiget til at tinglyse deklarationer på Grunden af både offentligretlig og privatretlig karakter, som af Sælger skønnes nødvendige eller sædvanlige for gennemførelse af Udstykningen og Dispensationen.
- 4.3 Køber er forpligtet til at medvirke loyalt i forbindelse med tinglysningen, jf. punkt 4.2, herunder at tiltræde/underskrive på www.tinglysning.dk, såfremt tinglysning sker, efter overdragelsen er gennemført.
- 4.4 Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er utinglyste forpligtelser på Grunden.

5. MILJØRFORHOLD OG BYGGEMODNING

- 5.1 Grunden er beliggende i et område med områdeklassificering, idet Grunden er beliggende i byzone.
- 5.2 Sælger oplyser, at Grunden Sælger bekendt ikke er blevet forurennet i Sælgers ejertid.
- 5.3 Køber bærer i enhver henseende risikoen for funderingsforhold, arkæologi og forurening.
- 5.4 Køber har haft mulighed for at besigtige Grunden, foretage undersøgelser og for at gennemgå de udleverede og offentligt tilgængelige oplysninger om Grunden. Sælger er uden ansvar for forhold, der kunne eller burde være konstateret af Køber inden indgåelse af Købsaftalen.

- 5.5 Køber forestår al byggemodning ("**Byggemodning**") af Grunden og afholder enhver udgift i den henseende, herunder eventuelle tilslutningsbidrag og stikledninger til forsyninger vedrørende Grunden, ligesom Køber afholder enhver omkostning og udgift til etablering og evt. reetablering af overkørsel, vejtilslutning mv, forbundet til Grunden. Sælger indestår i den forbindelse ikke for, at der er ført forsyningsledninger frem til Grunden, ligesom Sælger ikke indestår for kapaciteten af de forsyningsledninger, der er ført frem til Grunden. Køber opfordres således til selv at undersøge forhold af betydning for Byggemodningen.
- 5.6 Sælger anlægger en bøjlevej på en del af Grunden, startende fra Vandets Kvarter (adgangsvej til svømmehallen) til servicevejen beliggende nord for byggefelt C3.1 ("**Bøjlevejen**"). Bøjlevejens forventede placering og udformning fremgår af det vejledende kortbilag, der er vedlagt som bilag 1B. Kortbilaget er alene vejledende, og den endelige placering og udformning af Bøjlevejen kan afvige herfra. Bøjlevejen udlægges som privat fællesvej. Bøjlevejen planlægges udlagt i 11 meters bredde og anlagt med en kørebanebredde på 7 meter. I vejens ene side anlægges et fortov på 2 meter i bredden, og der etableres 1 meter vejrabat (kantzone) i hver side af vejen mod fremtidigt skel. Langs kørebane kanten anvendes kantsten til opsamling af vejvand, og vejens hjørneafrundinger dimensioneres, således at en sættevogn kan komme rundt. Der etableres endvidere op til 10 meter af de fremtidige sideveje mellem byggefelterne C6.2-C7.1 og mellem C5.3-C7.1. Anlæg af Bøjlevejen forestås og bekostes af Sælger. Anlægsperioden for Bøjlevejen forventes at udgøre ca. 6 måneder. Køber er forpligtet til at tilrettelægge og gennemføre Projektet under hensyntagen til og med respekt for anlægsarbejderne vedrørende Bøjlevejen. Køber er forpligtet til at tåle de ulemper og gener, som anlæg af Bøjlevejen måtte medføre for Grunden og Projektet, og Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger i den anledning.
- 5.7 Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger som følge af Byggemodningen, herunder blandt andet som følge af mangler ved Byggemodningen, at Byggemodningen gennemføres på et andet tidspunkt end forudsat af Køber, eller såfremt Byggemodningen medfører ulemper og gener for Købers gennemførelse af Projektet.

6. BYGGEPLIGT

- 6.1 Køber forpligter sig til at udarbejde detailprojektet for Projektet ("**Detailprojektet**"), der skal danne grundlag for opnåelse af byggetilladelse ("**Byggetilladelsen**"). Det er Købers ansvar at sikre, at beskrivelsen af Detailprojektet er tilstrækkelig til formålet, og Sælger kan ikke ifalde noget ansvar i den forbindelse.
- 6.2 Køber er forpligtet til for egen regning at gennemføre Projektet i overensstemmelse med Byggetilladelsen og i overensstemmelse med den i udbudsbetingelserne beskrevne tidsplan og de deri indeholdte frister samt Købsaftalens bestemmelser i øvrigt. Byggeriet forventes at have en varighed på ca. 18 måneder og skal være færdiggjort senest den 1. april 2029, således at indflytning af første beboer kan ske senest 1. maj 2029.

6.3 Køber bærer selv enhver risiko for forsinkelse i forbindelse med myndighedsbehandling og byggeriets gennemførelse, herunder for uforudsete forhold og force majeure.

6.3.1 I forbindelse med overdragelsen tinglyser Sælger deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg, jf. udkast til deklaration, jf. bilag 4. Deklarationen tinglyses på Grunden med prioritet forud for al pantegæld og med Næstved Kommune som påtaleberettiget. Sælger er berettiget til at foretage de ændringer af deklarationen, som Sælger finder hensigtsmæssige eller nødvendige i forbindelse med tinglysningen, forudsat at Køber som ejer af Grunden ikke pålægges væsentlige nye forpligtelser eller begrænsninger, ud over hvad der fremgår af bilag 4. Deklarationen aflyses, når de samlede byggearbejder er færdiggjort, og der er udstedt endelig ibrugtagning for Projektet.

7. GRUNDENS VÆRDIANSÆTTELSE

7.1 Grunden har som en del af den kommunalt ejede Ejendom ikke en selvstændig offentlig ejendomsvurdering. Sælger har forud for udbuddet af Grunden indhentet en uafhængig valuarvurdering af Grunden af 15. april 2026.

7.2 Købesummen udgør den af Køber tilbudte pris, jf. bilag 2. Købesummen udgør Grundens værdi til brug for beregning af tinglysningsafgift.

7.3 Sælger betaler ikke ejendomsskatter eller -afgifter for Ejendommen og dermed ikke for Grunden. Grunden vil efter Udstykningen blive selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, og Køber er bekendt med og accepterer, at Køber herefter skal betale ejendomsskatter og -afgifter for Grunden. Sælger er uden ansvar for den fremtidige offentlige ejendomsvurdering af Grunden og for størrelsen heraf, og Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger som følge af den selvstændige fremtidige vurdering og de deraf følgende ejendomsskatter og -afgifter for Grunden.

8. FORSIKRING

8.1 Køber forsikrer i relevant omfang Grunden fra overtagelsesdagen.

8.2 Sælger er uden ansvar for, på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

9. OVERTAGELSE

9.1 Grunden overtages af Køber den førstkommende 1. i måneden, efter at betingelserne i punkt 15 er opfyldte ("**Overtagelsesdagen**"), fra hvilken dato Grunden henligger for Købers risiko i enhver henseende.

9.2 Det er dog aftalt, at Køber efter nærmere aftale med Sælger og med fuld retableringspligt kan få adgang til Grunden inden Overtagelsesdagen med henblik på undersøgelser, prøvetagninger mv., i det omfang Køber ønsker det.

10. KØBESUMMEN

- 10.1 Købesummen (Købesummen) udgør: **[beløb ekskl. moms indsættes]**
- 10.2 Køber er forpligtet til senest 5 hverdage efter Parternes underskrift af Købsaftalen at deponere 10% af Købesummen på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 10.3 Køber er forpligtet til senest på Overtagelsesdagen at deponere Købesummen fratrukket det efter 10.2 deponerede beløb på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 10.4 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.
- 10.5 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.
- 10.6 Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ophæve Købsaftalen og kræve erstatning mv., såfremt Købesummen ikke deponeres rettidigt.
- 10.7 Der er ingen tinglyste hæftelser på Ejendommen og dermed heller ikke på Grunden, hvorfor der ikke er mulighed for overtagelse af ejerpantebreve eller genanvendelse af tinglysningsafgift i øvrigt.

11. MOMS

- 11.1 Parterne er enige om, at overdragelsen af Grunden efter deres opfattelse udgør et momspligtigt salg af en byggegrund, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra b, idet Grunden anses for et ubebygget areal, der efter den gældende lokalplan er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger. Købesummen tillægges derfor moms, som betales af Køber.
- 11.2 Såfremt det mod Parternes forventning måtte vise sig, at overdragelsen af Grunden 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.

12. REFUSION

- 12.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Grundens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Sælger hurtigst muligt efter Overtagelsesdagen og fremsendes til Købers godkendelse. Refusionssaldoen berigtiges kontant efter påkrav.
- 12.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser.

13. GÆLD

- 13.1 Grunden overtages af Køber fri for pantehæftelser og gæld.

14. ANSVARFRASKRIVELSE

- 14.1 Køber er opfordret til og har haft mulighed for at gennemgå Grunden og Grundens oplysninger nøje forinden afgivelse af tilbud, evt. med bistand fra særlig sagkyndig. Køber er opfordret til at søge teknisk og juridisk rådgivning vedrørende tilbudsgivning og ejendomsforhold forud for afgivelse af tilbud på Grunden.
- 14.2 Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Grunden. Sælger giver således ingen garantier eller indeståelser vedrørende Grunden, og Grunden, med hvad dertil hører, overdrages uden ansvar i enhver henseende for Sælger bortset fra vanhjemmel. Køber accepterer, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende af nogen art.
- 14.3 Køber er som følge af ansvarsfraskrivelsen afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved Grunden, herunder uanset om de er synlige eller skjulte, hverken i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse.

15. BETINGELSER

- 15.1 Denne betingede købsaftale er fra såvel Sælgers som Købers side betinget af:
- 15.1.1 At Køber senest 3 måneder efter Købsaftalens indgåelse har indsendt ansøgning om de dispensationer fra den gældende lokalplan, som er nødvendige for gennemførelse af Projektet i overensstemmelse med Købers tilbud, bilag 2.
- 15.1.2 At der inden for en periode på 1 år fra Købsaftalens indgåelse foreligger endelig(e) dispensation(er) fra den gældende lokalplan, der muliggør gennemførelse af Projektet ("Dispensationen"), og at Dispensationen ikke er påklaget inden klagefristens udløb eller i øvrigt er bortfaldet.

- 15.1.3 Udstykningen godkendes af relevante myndigheder og gennemføres af Køber ved tinglysning i forbindelse med overdragelsen af Grunden, og at Grundens areal inkl. Bøjlevejen efter Udstykningens gennemførelse ikke er mindre end 35.000 m².
- 15.1.4 Næstved Kommunes byråds accept af indstillet købstilbud.
- 15.2 Såfremt betingelserne ovenfor i punkt 15.1.1 - 15.1.33 ikke er opfyldt eller frafaldet i overensstemmelse med punkt 15.3 inden de anførte frister, bortfalder Købsaftalen i sin helhed, idet Parterne ikke kan gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf.
- 15.3 En Part kan give afkald/frafalde egne betingelser, ligesom Parterne i enighed kan forlænge fristerne.

16. BERIGTIGELSE

- 16.1 Købsaftalen berigtiges af Køber for egen regning, der således forestår tinglysning af skøde.
- 16.2 Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af skødet.
- 16.3 Køber afholder samtlige omkostninger til den matrikulære berigtigelse, herunder landinspektør, der forestår Udstykningen. Sælger afholder alene omkostningerne til udarbejdelse af Udstykningsridset, jf. punkt 2.3.
- 16.4 Køber er ikke berettiget til at tinglyse betinget adkomst til Grunden, før betingelserne i pkt. 15.1.1-15.1.3 er opfyldte. Tinglysning af betinget adkomst kan dog ske, uanset at betingelsen i pkt. 15.1.3 endnu ikke er opfyldt, i det omfang det er nødvendigt for gennemførelse af Udstykningen og den matrikulære berigtigelse.
- 16.5 Køber er forpligtet til at underskrive elektronisk tinglysningsanmeldelse senest på Overtagelsesdagen.
- 16.6 Parterne afholder i øvrigt hver især omkostningerne til egne rådgivere.

17. BILAG

Bilag 0: UDBUDSMATERIALET

Bilag 1: tekniske dokumenter, kort mv. (eventuelt med underbilag)

- Bilag 1A - Udstykningsrids
- Bilag 1B - Vejledende kortbilag vedr. privat fællesvej (Bøjlevejen)
- Bilag 1C - Jordforureningsattest
- Bilag 1D - Lokalplan 083.2
- Bilag 1E - Ejendomsskat
- Bilag 1F - Servitutredegørelse

Bilag 2: Tilbudsblanket (købstilbud)

Bilag 3: Tingbogsattest af 23. juni 2026, herunder tinglyste servitutter

Bilag 4: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg

Næstved, den /

Som Sælger:

For Næstved Kommune:

[By], den /

Som Køber:

For [navn]:

Næstved, den /

Som Sælger:

For Næstved Kommune:

[By], den /

Som Køber:

For [navn]:
