

**FAKTABLAD ERHVERV – salgsvilkår****Erhvervsareal v. Snesevej, Tappernøje**

**Matr.nr. 7e, Snese By, Snese og del af matr. 18e, St. Røttinge By, Snese
Kommuneplanramme 2.1 E4.1**

Vejledende pris:

(ca. 100.000 m²) 250,-kr. /m² ekskl. moms og tilslutningsbidrag

Indeholdt i grundprisen:**Udstykningsomkostninger:**

Intet.

Kloakforsyning:

Intet.

Vandforsyning:

Privat almen vandforsyning, Tappernøje
Vandværk.

Elforsyning:

Der er forsyningsnet i området.
Cerius.

Varmeforsyning:

Intet.

Ikke indeholdt i grundkøbsprisen:**Udstykningsomkostninger:**

Honorar til landinspektør efter eget valg og afgifter til udstykning af købt parcel, evt. udskillelse af veje mv.

Kloakforsyning:

Tilslutningsbidrag, ledningsarbejder på egen grund og frem til anvist tilslutningssted. Der betales et tilslutningsbidrag pr. påbegyndt 800 m² matrikulært areal. Tilslutningsbidragets størrelse opgøres i henhold til det til enhver tid gældende takstblad fra NK-Spildevand A/S og udgør i 2023 kr. 59.746,09 ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² matrikulært areal.

Vandforsyning:

Etableringsomkostninger, tilslutningsbidrag mv. samt ledningsarbejder på egen grund og frem til anvist tilslutningssted. Omkostninger opgøres i henhold til det til enhver tid gældende takstblad og betales direkte til forsyningsselskabet.

Elforsyning:

Tilslutningsbidrag, ledningsarbejder på egen grund og frem til anvist tilslutningssted. Tilslutningsbidragets størrelse opgøres i henhold til det til enhver tid gældende takstblad fra Cerius A/S og afregnes direkte med forsyningsselskabet. Tilslutningsbidraget til lavspændingsnet for 25A, udgør i 2023 16.400,- kr. ekskl. moms.

Varmeforsyning:

Alle omkostninger til etablering af varmforsyning. Området er udlagt til individuel forsyning.

**Telefon/internet/fiber:**

Intet.

Vejadgang og gadebelysning:

Intet.

Bankgaranti/-erklæring:

Intet.

Telefon/internet/fiber:

Køber kontakter leverandør og afholder alle omkostninger til forsyning.

Vejadgang og gadebelysning:

Alle udgifter til vejanlæg på egen grund samt udgifter til projektering og etablering af krævet overkørsel og eventuel supplerende vejadgang.

Bankgaranti/-erklæring:

Udgifter til bankgaranti/-erklæring. Se nedenfor.

Købstilbud:

Ejendommen sælges i en kombination af pris og projekt. Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket SKAL udfyldes med angivelse af fast pris og underskrives ved tilbudsgivning. Købstilbud skal være ledsaget af projektbeskrivelse mm. Der er mulighed for at aftale køberet på hele eller dele af arealet i op til 24 måneder mod betaling af en optionspræmie på 5 % af den budte købesum inkl. moms. Køber er forpligtet til at medvirke til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Materiale skal leveres efter påkrav fra sælger.

Købesummens betaling:

Af den kontante købesum skal 10% af købesummen ekskl. moms, dog minimum kr. 70.000,00, indbetales ved købsaftalens underskrift, alternativt ved meddelelse til Sælger om, at Køber ønsker at udnytte sin Køberet. Depositum indbetales i sælgers pengeinstitut Danske Bank: konto nr.: **4343 102 170 40** (indbetaling mærkes med den solgte ejendoms adresse, og købers navn).

Den resterende købesum betales pr. faktura senest på overtagelsesdagen, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde.

Morarenter:

Betaling efter den fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med det til en hver tid fastsatte tillæg efter rentelovens bestemmelser.

Jordbundsforhold:

Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed. Sælger er ansvarsfri for eventuel jordforurening samt jordbundsforhold og miljøforhold i øvrigt på Ejendommen, (herunder på og i bygninger, anlæg og installationer). Sælger er ikke ansvarlig for eventuelle rester af bygninger/konstruktioner, der måtte findes på arealet, 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 Ejendommen.
Hvis undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri til fundering kræver 50 % yderligere i omkostninger end ved normale funderingsforhold, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen indenfor 90 dage fra overtagelsesdatoen
Til normal fundering skal medregnes udgifter til nivellering omkring fundament grundet eventuel terrænhældning på Ejendommen.
Ejendommen 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 ekstrarfundering eller lignende.

Byggepligt:

Der er pligt til at påbegynde erhvervsbyggeri i henhold til projektbeskrivelse inden 2 år fra der foreligger en endelig politisk godkendt byggeretsgivende lokalplan og byggearbejdet skal derefter fremmes mest muligt. Overholdes byggefristen ikke, kan sælger forlange ejendommen tilbageskødet, mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg fratrukket 3%, dog min. kr. 10.000.
Såfremt 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, jf. deklaration.

Forbud mod videresalg:

Ejendommen må ikke videresælges i ubebygget stand, men skal tilbydes kommunen på samme vilkår som vedr. tilbagekøb og byggepligt.

Dokumentation og kriterier for valg af tilbudsgiver:

Næstved Kommune vil efter skøn kunne afkræve køber dokumentation for at der købes til erhvervsvirksomhed, da det som udgangspunkt er en forudsætning, at grunden anvendes i driften af ejers erhvervsvirksomhed.
Ved vurdering af det økonomisk mest fordelagtige tilbud vil der blive lagt betydelig vægt på virksomhedstypens overensstemmelse med kommuneplanrammens intentioner, indpasning i lokalområdet, og udnyttelsen af evt. restarealer i området. Det vil blive tillagt særskilt vægt, at en tilbudsgiver kan påvise referencer med ekspansiv erhvervsudvikling.
Herudover vil der blive lagt vægt på købers forhold, såsom økonomisk kapacitet og evne til at tiltrække de for lokalområdet attraktive arbejdspladser, bebyggelsesplan og arkitektoniske fremtoning af nybyggeri.

Offentligt udbud:

Udbuddet gennemføres 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 samt i overensstemmelse med de



Områdets anvendelse:
Kommuneplanramme 2.1
E4.1

vilkår, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Kommunen forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud, herunder at forkaste dem alle.

Arealet er udlagt som erhvervsområde med specifik anvendelse til tungt erhverv med max. bebyggelsesprocent på 50, max. 2 etager på bygningerne og max. højde for bygningerne på 8,5 meter. Næstved Kommune har principgodkendt udarbejdelse af lokalplan for arealet samt udarbejdelse af et forslag til et kommuneplantillæg, der inden for lokalplanområdet giver mulighed for en bygningshøjde op til 15 meter.

Køber skal medvirke til udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan samt kommuneplantillæg for hele det udbudte areal.

Miljøgodkendelse:

Visse særlig forurenende virksomheder skal søge speciel godkendelse.

Der vil blive stillet krav om forureningsbegrænsende foranstaltninger mod røg, støj og anden forurening. Kravenes opfyldelse vil være en betingelse for opnåelse af byggetilladelse.

Vejadgang:

Vejadgangen til ejendommen er via Sneserevej, som er en kommunevej. Den fremtidige placering og udformning af en vejtilslutning skal godkendes af Næstved Kommune. I den forbindelse vil der bl.a. blive stillet krav om udarbejdelse af en trafiksikkerhedsrevision af vejadgangens udformning.

Tilladelsen til vejadgangen kan blive gjort betinget af, at der eksempelvis etableres en venstresvingsbane på Sneserevej.

Det gøres opmærksom på, at Vejdirektoratet er påtaleberettiget, hvis der ønskes en placering i nærheden af motorvejsrampernes tilslutning til Sneserevej. I forbindelse med Vejdirektoratets sagsbehandling af vejtilslutningen, kan der ligeledes blive stillet krav om etablering af trafikale foranstaltninger. Alle udgifter forbundet med etablering af vejadgangen og eventuelle tilhørende trafikale foranstaltninger, skal afholdes af køber.

Forsyning:

Området skal separatkloakeres, jf. spildevandsplanen, med en befæstelsesgrad på max 70%.

Overskridelse af befæstigelsesgraden vil medføre krav om etablering af private, interne sparebassiner på egen grund.

Kloakering af området ske i et samarbejde / koordinering med NK-Spildevand.

Området forsynes af et privat alment vandforsyningsanlæg, Tappernøje Vandværk.

Området er udlagt til individuel varmforsyning.

Ledninger:

NK Forsyning har en delvist deklareret trykledning liggende indenfor vejbyggelinjen.

Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejernes gældende betingelser.

**Fortidsminder:**

Museum SydøstDanmark har udført forundersøgelser og fundet bl.a. bebyggelse fra jernalderen samt grave mv. fra bronzealderen. Fundene skal udgraves inden anlægsarbejder og køber foranlediger samt afholder samtlige udgifter hertil. Hvis der i øvrigt under udviklingen af grunden 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 den forbindelse, er sælger uvedkommende.