



# K Ø B S A F T A L E

Mellem

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

og

navn  
CVR-nr.  
adresse  
("Køber")

er der indgået denne købsaftale om køb af delområde I, (Engpibervej), matr.nr. 229az, Næstved Markjorder ("Ejendommen") med et registreret areal på 31.010 m<sup>2</sup>.

Udbud af Ejendommen 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").

Køber er på baggrund af sit tilbud af den xx, valgt som den vindende tilbudsgiver. Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, Lokalplan 044 og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.

For handlen generelt gælder følgende nærmere vilkår:

## § 1

### **Ejendommen og dens udstyr**

Ejendommen sælges som den nu er, og som besat af køber, og med alt dens rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen overdrages i øvrigt til køber uden ansvar for sælger f.s.v. 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.

Ejendommen er ikke byggemodnet. Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen.

## § 2

### Servitutter og byrder

Køber er forpligtet til at respektere, ligesom Sælger er forpligtet til at foranledige, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses følgende byrder på Ejendommen med prioritet forud for alle pantehæftelser:

- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbagekødning
- Deklaration om bebyggelse
- Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

Ejendommen overdrages 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.

Sælger oplyser ikke udtømmende, at der er tinglyst servitut 18.9.1986 om naturgasledning, tinglyst servitut 18.2.2008 om fjernvarmeledning og tinglyst servitut 12.5.2020 om grundejerforening.

## § 3

### Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00 efter, at Sælger har underskrevet Købsaftalen, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms er Sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for Købers regning og risiko i enhver henseende.

## § 4

### Tekniske oplysninger mv.

Ejendommen er ikke byggemodnet. Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen, herunder bl.a. overkørsel og vejadgang, projektering og etablering af interne veje og stier og etablering af grønne områder. Stierne skal til enhver tid være med offentlig adgang. Sælger oplyser, at Ejendommen er delvist befæstet.

#### Spildevand

Området er spildevandskloakeret af NK-Spildevand A/S ("NK-Spildevand").

Køber betaler tilslutningsbidrag og ledningsarbejder på egen grund frem til anvist tilslutningssted. Køber skal afklare tilslutningspunkt med NK Spildevand. Tilslutningsbidrag pålignes efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og takstblade for NK-Spildevand og opkræves af NK-spildevand. Vandafledningsbidrag opkræves af NK-Forsyning A/S.

Køber skal håndtere regnvandsafledning lokalt på grunden.

#### Brugsvand

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 pålignes i henhold til den til enhver tid gældende vedtægt og takstblad for NK-Vand.

#### Varme

Området er forsynet med fjernvarme Næstved Fjernvarme A.m.b.A. ("Næstved Fjernvarme") og der er tilslutningspligt samt forblivelsespligt.

Køber skal afklare tilslutningspunktets placering med Næstved Fjernvarme.

Tilslutningsbidragets størrelse og vilkår for tilslutning oplyses af Næstved Fjernvarme og betales af Køber.

#### Ej

Betingelser for tilslutning til elforsyning oplyses af Cerius A/S. Bidrag og omkostninger hertil betales af Køber.

Forsyninger skal være etableret senest ved ibrugtagning.

#### Ledninger

Sælger oplyser, at der er tinglyst deklaration om naturgasledning og fjernvarmeledning.

Sælger oplyser, at der på del af Ejendommen langs Skyttemarksvej er placeret kloakledning på Ø400.

Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen og bærer intet ansvar herfor. Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eventuelle eksisterende ledninger.

Såfremt Køber antræffer ledninger, skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive ledningsejere.

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

#### Veje, stier mv.

Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen.

Køber er forpligtet til at forestå etablering af interne veje og stier m.v. i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udlæg, herunder anlæg af hovedsti på Ejendommen. Stier skal til enhver tid være offentlig tilgængelige.

### **§ 5**

#### **Sælger erklærer, jordbundsforhold m.v.**

Ifølge jordforureningsattest af 7.12.2023 fra Miljøportalen er Ejendommens forureningsstatus: Lokaliseret (uafklaret).

Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens kvalitet udover, hvad der fremgår af Miljø- og geoteknisk rapport udarbejdet af DGE og dateret 19. oktober 2020 samt historisk notat

for del af det tidligere Næstved Kaserne udarbejdet af Skude & Jacobsen, rådgivende ingeniører A/S og dateret oktober 2012 og orienterende forureningsundersøgelse på tidligere skydebaner dateret maj 2010 fra Grontmij Carl Bro for området øst for Ejendommen.

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

Museum Sydøstdanmark har udarbejdet udtalelse af 16. maj 2022, hvoraf det fremgår, at der er en stor risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder på arealet.

Museet anbefaler derfor, at der bliver lavet en arkæologisk forundersøgelse på området før nogen form for anlægsarbejde igangsættes.

Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens jordbundsforhold, forureningsforhold eller arkæologiske forekomster og Købers omkostninger i den forbindelse er Sælger uvedkommende.

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**

### **Planforhold m.v.**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken".

Lokalplanen fastsætter anvendelse af ejendommen og indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v.

Køber er forpligtet til at realisere projekt på Ejendommen, således som dette er beskrevet i Købers tilbud, og med eventuelle mellem parterne aftalte ændringer. Købers tilbud er bilag til Købsaftalen.

## **§ 7**

### **Købesummen**

Køber tilbyder en kontant købesum stor kr.: \_\_\_\_\_, ekskl. moms.  
Købesummen tillægges moms.

skriver kroner \_\_\_\_\_  
der berigtiges på følgende måde:

Af den kontante købesum betales 200.000,00 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. Storparcel Engpibervej samt købers navn).

Den resterende købesum indbetales, via udsendt faktura fra Næstved Kommune, senest 2 måneder efter sælgers accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde og ikke senere end overtagelsesdagen. Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.

Betaling efter den tidligste frist skal af køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser om forsinket betaling.

Købstilbud skal være ledsaget af bankerklæring eller bankgaranti som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud. Køber afholder udgifter til bankerklæring eller bankindeståelse. Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er sælger uvedkommende.

## **§ 8**

### **Byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning mv.**

Der tinglyses servitut om byggepligt m.v. med Næstved Kommune som påtaleberettiget. Køber er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeri i henhold til købstilbud på Ejendommen inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen. Byggearbejderne skal derefter fremmes mest muligt.

Overholdes byggefristen ikke kan sælger forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 3% samt fradrag for eventuelt overbud. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning og har ikke krav på refusion af ejerudgifter eller andre forgæves afholdte udgifter.

Tilbageskødning og købers tilbagegivelse af Ejendommen til sælger skal ske senest fire uger efter, at Sælger har fremsat krav om tilbageskødning overfor Køber.

Køber har i så fald pligt til at tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand.

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 stillet behørig sikkerhed for købesummens betaling, 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.

Såfremt Næstved Kommune som Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden ubebygget, gives Køber enten forlænget byggefrist, eller ret til videresalg i ubebygget stand. Sælger står herved frit i sit valg.

De ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for belåning.

## **§ 9**

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes grundejerforening der forestår drift og vedligehold af fælles friarealer, vej- og stiarealer, p-pladser, vej- og stibelysning mv. jf. lokalplanens § 10. Grundejerforening oprettes både for arealer vedrørende storparceller, og fællesarealer i delområde VI og VII.

Grundejerforeningen skal tage skøde på de fælles delområder.

Der er tinglyst servitut om dette forhold som supplement til lokalplanens bestemmelser.

## **§ 10**

### **Anden gæld og kendelser**

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.

Sælger oplyser, at der Næstved Kommune bekendt ikke påhviler ejendommen aktuel gæld eller kendelser af nogen art. Al anden evt. gæld pr. overtagelsesdagen indfries af sælger i forbindelse med skødeskrivningen. Gæld, der afvikles gennem et fast bidrag, eller er pålagt forbrug og/eller afledning af vand, varme eller el, betales af køber fra overtagelsesdagen.

## **§ 11**

### **Refusionsopgørelse**

Der er refusion af sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Opgørelsen udarbejdes af Køber, der sender udkast til Sælger senest en måned fra overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af grundskyld og bidrag til grundejerforening. Ejendommen pålignes grundskyld fra overtagelsesdagen.

## **§ 12**

### **Handlens omkostninger**

Køber er pligtig at tage skøde på den solgte grund senest 2 måneder efter modtagelsen af skriftlig accept, og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart købesummen er berigtiget. Det er en betingelse fra sælgers side, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Hvis køber undlader at benytte en sådan udløses ret for sælger til at udpege advokat for købers regning.

Køber betaler de med handlens ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift, registreringsafgift og salær for udfærdigelse af skøde m.m.

## **§ 13**

### **Tro- og love erklæring, mv.**

Tilbudsgiver erklærer på tro- og love, ikke at have ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Underskrevne tilbudsgiver, der er myndig og har fuld rådighed over mit bo, erkender herved på ovenfor anførte vilkår at have tilbudt at købe nævnte ejendom, og jeg forpligter mig hermed til ved sælgers accept, at opfylde tilbuddet i alle dets ord og punkter.

## **§ 14**

### **Generelt**

Købsaftalen er et købstilbud fra Køber indtil denne er accepteret af Sælger. Køber skal vedstå sit købstilbud i op til 6 måneder.

Ingen ændringer til Købsaftalen og Købsaftalens bilag er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af parterne.

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købstilbud at have gjort sig bekendt med udbudsvilkår med tilknyttede dokumenter samt øvrige oplysninger på Næstved Kommunes hjemmeside om storparceller på Skyttemarken, der udgør del af dette aftalegrundlag, samt undersøgt tingbogen og akterne.

Nedenstående dokumenter udgør en integreret del af denne købsaftale:

- Udbudsvilkår for storparceller på Skyttemarken med tilknyttede dokumenter,
- Lokalplan 044 for Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken".
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning

- Deklaration om grundejerforening
- Orienterende Miljø- og geoteknisk rapport udarbejdet af DGE og dateret 19. oktober 2020
- Historisk notat for del af det tidligere Næstved Kaserne, udarbejdet af Skude & Jacobsen, dateret oktober 2012
- Orienterende forureningsundersøgelse på tidligere skydebaner dateret maj 2010 fra Grontmij Carl Bro for området øst for Ejendommen
- Udtalelse af 16. maj 2022 fra Museum Sydøstdanmark
- Oversigtsplan matr.nr. 229az og 229aæ, udarbejdet af LE34, dateret 7.6.2022
- Næstved Kommunes datapolitik
- Oplysning om fortrydelsesret
- Købstilbud med bilag og accept
- Ejendomsdatarapport

## **§ 15**

### **Underskrifter**

Som tilbudsgiver:

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tilbudsgiver  
Tegningsberettiget

\_\_\_\_\_  
Tilbudsgiver  
Tegningsberettiget

Som sælger:

Næstved, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carsten Rasmussen  
Borgmester

\_\_\_\_\_  
Camilla Nowak  
Kommunaldirektør