

K Ø B S T I L B U D

Underskrevne

Navn(e): _____
købere/(firmanavn og tegningsberettiget indehaver)

Adresse: _____

CPR/CVR og SE nr. _____

Telefonnr. og mail: _____

tilbyder hermed at købe den af Næstved kommune (benævnt sælger) tilhørende byggegrund beliggende:

Stenlængegårdens Kvarter, 4700 Næstved, husnr. ____, eller

Ollebjergets Kvarter, 4700 Næstved, husnr., ____.

For handlen gælder følgende nærmere udbudte vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens udstyr

Grunden sælges således som denne nu er, og som beset af køber, og med alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet udgifter til

- Vej og fortov
- Vejbelysning
- Spildevandsanlæg. (inkl. tilslutningsafgift)
- Vandforsyning (inkl. tilslutningsafgift)
- Elforsyning (inkl. tilslutningsafgift til Cerius A/S). Elkabel er fremført til grunden.
- Varme. Området er forsynet med fjernvarme. Der er tilslutningsret, men ikke tilslutningspligt.
- Grønne fællesarealer samt LAR-anlæg som beset (overtages og ejes af grundejerforening)
- Udstykningsomkostninger

Grunden er således ikke fuldt byggemodnet, men der vil være etableret en anvist tilslutningsmulighed til kloak, el og vand samt fjernvarme.

Køber skal ud over købsprisen afholde udgifter til bl.a.:

- Medlemsafgift/ -kontingent til fællesantenne mv. og evt. fibernet.
- Ledningsudgifter for spildevand, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed (uanset skelgrænse eller via trækrør).
- Regnvand skal forsinkes på Ejendommen. Køber skal respektere retning og udledningspunkt og udledningsskote som angivet i LAR-håndbog
- Varme. Alle omkostninger ved etablering af varmforsyning, herunder diverse bidrag ved tilslutning til fjernvarme.
- Eventuel jordbundsundersøgelse

For området gælder rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård samt lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård.

Der er tinglyst deklARATIONER om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg i ubebygget stand etc., og mulig tilbageskødning af grunden mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 3 % samt fradrag for eventuelt overbud. Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning, og modtager ingen refusion af ejerudgifter eller andre forgæves udgifter.

Såfremt sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden, skal køber gives mulighed for enten at videresælge ubebygget, eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Der er tillige tinglyst deklARATION om medlemskab af en grundejerforening med videre. Køber erklærer med sin underskrift, at have gjort sig bekendt med deklARATIONERNES bestemmelser.

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

Servitutter og deklARATIONER

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. Der er tinglyst (tinglyses) deklARATIONER om byggepligt, bebyggelse og medlemskab af grundejerforening.

§ 3

Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden efter at Næstved Kommune ved skriftlig accept til tilbudsgiver erklærer at have accepteret købstilbuddet, dog tidligst 15. juni 2022. Det solgte henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

§ 4

Sælger erklærer, jordbundsundersøgelse mv.

Kommunen erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på grunden udover hvad der fremgår af orienterende geoteknisk rapport af 9. april 2021 samt 13. januar 2005.

Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering på grunden.

Såfremt undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri grundet blød jordbund kræver en væsentligt større ekstraudgift til fundering, end ved normale funderingsforhold og dybde, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen, hvis nedennævnte betingelser er opfyldt.

Ophævelse af handlen kan forlanges såfremt der ved¹:

- fundament op til 130 kvm., er ekstraudgifter på 90.000 kr. eller derover
- fundament over 130 kvm. og indtil 190 kvm., er ekstraudgifter på 120.000 kr. eller derover
- fundament over 190 kvm., er ekstraudgifter på 180.000 kr. eller derover.

¹ Intervaller, og ved en gennemsnitspris på "normalfundering" a 1.500 kr. / kvm. fundament inkl. moms

Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af købsaftale. Grunden skal da afleveres i reableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende.

I byggemodningsperioden løber fristen for ophævelse af handel pga. bløde jordbundsforhold først fra den dag, hvor køber får adgang til at foretage geotekniske undersøgelser på grunden. Såfremt byggemodningsarbejderne muliggør det, vil der efter ansøgning kunne gives tilladelse til udførelse af geotekniske undersøgelser inden overtagelsesdagen.

Til ekstrarfundering medregnes IKKE skrånende grund, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote etc.

Ved ophævelse er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen.

Eventuel beskadigelse af vejanlæg, fortov, stier mv. skal reableres 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.

§ 5

Købesummen

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

Køber tilbyder en kontant købesum* stor kr.: _____,00

(*Købesum skal angives inkl. moms)

skriver kroner :

der berigtiges på følgende måde:

Af den kontante købesum deponeres 70.000 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. Den resterende købesum indbetales senest 1 måned efter sælgers accept, dog ikke senere end ved sælgers underskrift på skøde og ikke senere end overtagelesdagen. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. vejnavn og nr. samt købers navn). Momsregistrerede købere indbetaler restkøbesum efter faktura.

Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 8 %, jf. Rentelovens § 5.

Alternativt stiller køber indenfor samme tidsfrister uigenkaldelig anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut. Udover købesummens betaling skal det fremgå af garantien, at denne giver sikkerhed for ethvert krav, som måtte udspringe af den indgåede aftale, således at sælgers retsstilling i det hele svarer til, at der var sket kontant betaling. Bl.a. skal garantien dække sælgers erstatningskrav i anledning af handlens evt. ophævelse som følge af købers misligholdelse. Pengeinstitutgarantien skal bære påtegning om, at denne i henhold til Rentelovens bestemmelser, forrentes overfor sælger fra ovenstående betalingsfrister og indtil kontant betaling er sket hos sælger.

Indbetaling kan ske på vores konto i Danske Bank 4343 – 102 170 40 (mrk. vejnavn og nr. samt købers navn). Momsregistrerede købere indbetaler restkøbesum ved faktura.

§ 6

Prisgaranti

Såfremt sælger vælger at nedsætte mindsteprisen pr. m² inkl. moms for parcelhusgrunde indenfor lokalplan 101, refunderes prisforskellen til køber. Krav om refusion skal være fremsat indenfor 5 måneder efter datoen for sælgers accept, hvorefter kravet er bortfaldet.

§ 7

Oplysninger om tilbudsgiver

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tegningsudskrift eller fuldmagt forevises for kommunen samtidigt med modtagelse af købstilbud. Tilbudsgiver skal oplyse nærmere om sin egen organisationsform og evt. tilknyttet koncern, herunder navn og adresse på ansvarlige indehavere af tilbudsgivende virksomhed. Tegningsudskriften må ikke være over 3 måneder gammel.

§ 8

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.

§ 9

Handlens omkostninger, skøde mv.

Køber er pligtig at tage skøde på den solgte grund senest 1 måned 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 ting-lysningsafgift, registreringsafgift og salær for udfærdigelse af skøde m.m.

§ 10

Frister

Købstilbuddet er bindende for tilbudsgiver indtil 14 dage efter modtagelsen hos sælger, idet køber i øvrigt er bekendt og indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme), forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud eller forkaste samtlige. Hvis sælgers skriftlige accept ikke foreligger inden ovennævnte fristdato, anses tilbuddet for bortfaldet.

§ 11

Fortrydelsesret, tro- og love erklæring, mv. (forbrugere)

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.

§ 12

Bilag

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købstilbud at have gjort sig bekendt med:

- oplysning om fortrydelsesret, se bilag 1 nedenfor
- Faktablad Stenlængegård
- Måleblad, udstykningsplaner m.m. - som de er fremlagt offentligt på Næstved Kommunes hjemmeside - www.naestved.dk/grundsalg under Stenlængeområdet

Oplysninger, beskrivelser og vilkår alene beskrevet i Faktablad er gældende aftalevilkår. Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne aftalte, har denne købsaftale forrang for Faktabladet.

Køber har selv undersøgt tingbogen og akterne og gjort sig bekendt med evt. lokalplaner m.m. for ejendommen.

Som køber: _____ den ____

(underskrift, navn) (underskrift, navn)

Tegningsberettiget Tegningsberettiget

Købers evt. berigtigende advokat og bankforbindelse: _____

Dato for Næstved Kommunes accept: _____ (acceptbrev)

Bilag 1

Oplysning om fortrydelsesret

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om **forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.** og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det nødvendige til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.