

**FAKTABLAD – salgsvilkår****Jordbrugsparceller på Ølsevej**

Gældende for byggegrunde på Ølsevej 4, 6 og 8, Sandby, 4171 Glumsø

Priser: Mindsteprisen er 187.500 kr. inkl. moms.
Mindstepriser

I grundkøbsprisen er inkluderet:

- 1 **Kloakforsyning:**
Tilslutningsbidrag til spildevandskloakering for én bolig.
- 2 **Vandforsyning:**
Tilslutningsafgift til kommunalt vandværk.
- 3 **Elforsyning:**
Intet.
- 4 **Varmeforsyning:**
Intet.
- 5 **Fællesantenneanlæg:**
Intet

Køber betaler selv:

- Kloakforsyning*¹:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning, også uanset det måtte være udenfor egen skelgrænse.
Håndtering af regnvand på egen grund.
Vandafledningsafgift betales via ejendomsskattebilletten. Se foreløbig stikledningsplan.
- Vandforsyning*:**
Ledningsarbejder til anvist tilslutning.
Forbrugs- og statsafgift betales via ejendomsskattebilletten.
- Elforsyning*:**
Tilslutningsbidrag.
Ledningsarbejder til anvist tilslutning. Elforbruget afregnes direkte til forsynings-selskabet.
- Varmeforsyning:**
Individuelt valg, så køber afholder alle udgifter. Der er ikke mulighed for kollektiv varmforsyning.
- Fællesantenneanlæg*:**
Kontakt leverandør direkte for oplysning om netadgang og frit valg af indholdsleverandør. Aftale med leverandør er sælger uvedkommende.

¹ *med anvist tilslutning menes også udgifter til etablering af forsyningsledninger uden for egen grund, se stikledningsplan. Også uanset om dette måtte være via trækør på modsat side af boligvej. Bygherre/entreprenør kontakter de enkelte forsyningselskaber direkte for konkrete anvisninger.



- 6 **Telefon:**
Ingen stik ført frem til området.
- 7 **Gadebelysning:**
- Etableret.
- 8 **Skødeomkostninger:**
Intet.
- 9 **Geotekniske undersøgelser**
Intet. Se nedenfor om jordbundsforhold.
- 10 **Bankgaranti/-erklæring:**
Intet.

- Telefon:**
-
- Gadebelysning:**
Intet.
- Skødeomkostninger:**
Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning.
Se nedenfor.
- Geotekniske undersøgelser**
Køber anbefales at få gennemført undersøgelse af jordens bæreevne til eget byggeri / fundament. Der kan ikke ved tilbudsgivning tages forbehold for blød bund.
- Bankgaranti/-erklæring:**
Udgifter til bankgaranti/-erklæring.
Se nedenfor.

- 11 **Købstilbud²:** Den af sælger udarbejdede tilbudsblanket SKAL udfyldes og underskrives ved tilbudsgivning. Husk bankerklæring om finansiering af købet. Der kan ikke tages hverken finansierings- eller advokatforbehold (skal være afklaret inden tilbudsgivning).
- 12 **Bankgaranti/-erklæring:** Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.
- 13 **Reservation eller forkøbsret:** Grunde kan ikke reserveres, og der gives ikke forkøbsret. Hvis der er mere end én køber pr. grund vil tilbudsgiverne blive givet en kort frist til at afgive nye tilbud, hvorefter højstbydende tilbud accepteres.
Der gives i øvrige tilfælde accept når der alene er modtaget ét købstilbud uden forbehold, og hvor finansiering er dokumenteret.
- 14 **Købesummens betaling:** 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. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. vejnavn

² Grunde udbydes offentligt og sælges i henhold til reglerne efter udbudsbekendtgørelsen (nr. 396 af 3/3 2021 om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme), og herunder forpligtet til at sælge til markedsprisen.



og husnr.). Momsregistrerede købere indbetaler restkøbesum efter faktura.

- 15 Skøde:** Køber sørger for at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til sælgers underskrift senest 1 måned efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept, og tinglysning. Køber afholder alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning.
- 16 Refusionsopgørelse:** Der er ikke refusion af sælgers udgifter pr. overtagelsesdagen. Sælger er fritaget for betaling af ejendomsskat og bidrag til grundejerforening.
- 17 Overtagelsesdato:** Ejendommen overtages den første i måneden efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept. I øvrigt efter aftale.
- 18 Fortrydelsesret:** En forbruger er omfattet af fortrydelsesretten jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Fortrydes købet skal sælger underrettes skriftligt inden 6 hverdage fra modtagelse af sælgers skriftlige accept. Køber skal betale 1 % af den aftalte købesum. Øvrige betingelser fremgår af tilbudsblanket – se bilag 1.
- 19 Morarenter:** Betaling efter den i købstilbuddet fastsatte frist, skal af køber forrentes med Nationalbankens Udlånsrente med tillæg af 8 %, jf. Rentelovens bestemmelser.
- 20 Jordbundsforhold:** Sælger er uden ansvar med hensyn til jordbundsforholdene. Hæve handlen ved ekstraordinær blød jordbund. Køber er berettiget til for egen regning at lade foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering på grunden.
- Hvis 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.
- Ophævelse af handlen kan forlanges hvis der ved³:
- fundament under 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
- Meddelelse om ophævelse af handlen skal være fremme senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af

³ Intervaller, og ved en gennemsnitspris på "normalfundering" a 1.500 kr. / kvm. fundament inkl. moms



købsaftale. Grunden skal da afleveres i retableret stand, fri af fundamenter, jordvolde eller lignende.

Til ekstrarfundering medregnes IKKE skrånende grund, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyldt 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, alene mulighed for ophævelse af handlen.

21 **Byggepligt:**

- og tilbagekøb
Generelt vilkår

Der er pligt til at påbegynde byggeri inden 2 år fra overtagelsesdatoen og byggearbejdet skal derefter fremmes mest muligt. Overholdes byggefristen ikke kan sælger forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af den udbudte regulerede mindstepris, og herefter med fradrag af 3 % - på samme måde som ved tilbagekøb.

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

22 **Forbud mod videre- salg:**

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

23 **Lokalplan:**

Området er omfattet af lokalplan 042 – for område til jordbrugsparceller i Sandby.

24 **Grundejerforening:**

- Se lokalplan og deklaration

Alle grundejere har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, som skal oprettes i henhold til lokalplanen for området. Grundejerforeningen oprettes først efter påkrav fra Næstved Kommune. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, samt veje- og stier, der er beliggende indenfor lokalplanområdet.

25 **Anvendelse:**

- Se lokalplan.

Området er opdelt i to delområder. Delområde 1 er udlagt til jordbrugsparceller til boligformål og delområde 2 er udlagt til offentlige, rekreative formål.

Se nærmere i lokalplanen for området.

26 **Bebyggelse:**

(omfang og placering)

- Se lokalplan

Nedenstående forklaringer og eksempel er alene vejledende, og forpligter ikke Bygningsmyndigheden ved byggeansøgning

I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 indenfor byggefeltet og bebyggelse må højst opføres i 1,5 etager.

I øvrige områder må kun opføres bebyggelse, såsom udhuse, skure, pavilloner, drivhuse, staldbygninger og lignende, der er tilknyttet ejendommens drift. Den samlede bebyggelse udenfor byggefeltet må ikke overstige 200 m².

Al bebyggelse, også udhuse, carporte, garager og lignende, skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod nabo og mindst 3 m mod veje, stier og fællesarealer (friareal).

Der er tinglyst en vejbyggelinje, som foreskriver en afstand på 12,5 m fra vejmidten.



Maksimal bygningshøjde indenfor byggefeltet er fastsat til 8,5 m målt fra naturligt terræn. Bebyggelse udenfor byggefeltet må have en maksimal højde på 4,5 m.

27 Forsyning:

- Se lokalplan

Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vand- og spildevandsanlæg. Der kan opsættes solfangere eller solceller.

28 Fortidsminder:

Næstved Kommune har intet kendskab til arkæologiske forekomster udover hvad der fremgår af de to rapporter fra Museum Sydøstdanmark, som ligger på hjemmesiden

Museum Sydøstdanmark har udført såvel forundersøgelser som arkæologiske udgravninger på området og har frigivet dette. Hvis der 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.

29 Ubebyggede arealer og beplantning:

- Se lokalplan

For at sikre lokalplanområdets grønne, landlige udtryk, er der fastsat en belægningsprocent, som indenfor delområde 1 fordeler sig således:

Indenfor byggefeltet tillades op til 60 procent belægning af det samlede ubebyggede areal.

Udenfor byggefeltet tillades det at belægge op til 10 procent af det samlede ubebyggede areal.

Eventuel hegning i skel mod marker og fælles friarealer skal ske som levende hegn og skal placeres på egen grund.

Det eksisterende beplantningsbælte skal bevare dets nuværende funktion som afgrænsning og afskærmning mod det åbne land.

30 Øvrige krav:

-- Se lokalplan

- Der kan ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter endt byggemodning. Se mere herom i "retningslinier for terrænregulering i Næstved Kommune".
- Affaldsbeholdere, affaldsstativer og lignende skal placeres eller afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

Ret til ændring af salgsvilkår forbeholdes. Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne af-talte, har det underskrevne købstilbud forrang og vil altid være den gældende mellem par-terne, uanset evt. modstridende oplysninger ovenfor.

Ret til ændringer forbeholdes.