

# BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Næstved Kommune

Cvr.nr. 29189625

("Sælger")

og

Navn:

Adresse:

CVR.nr.:

Telefonnummer og mail:

("Køber")

er der herved indgået denne betingede købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende de Sælger tilhørende matrikel nr. **7e, Snesere By, Snesere** og **del af matrikel18e, St. Røttinge By, Snesere**, ("Ejendommen") beliggende

**Sneserevej, 4733 Tappernøje**

Ejendommen er et ubebygget erhvervsareal på i alt ca. 100.000 m<sup>2</sup> og er ikke selvstændigt udstykket. Matriklerne er registreret som en samnoteret landbrugsejendom.

Udbuddet 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 samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af Købsaftalen med bilag

For handlen gælder følgende nærmere aftalte vilkår:

## § 1

### Ejendommen

Ejendommen sælges således som denne nu er og forefindes på overtagelsesdagen, og som beset af Køber, og med alt Ejendommen rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen er ikke byggemodnet.

Køber skal ud over købsprisen afholde udgifterne hertil og til bl.a.:

1. Kloakanlæg, herunder tilslutningsbidrag
2. Vandforsyning, herunder tilslutningsafgift til vandværk
3. Udstykningsomkostninger, herunder afgifter og honorar til landinspektør
4. Omkostninger til telefon/internet/fiber

5. Eventuelle jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser og udgravninger
6. Etablering, tilslutning og evt. afgifter/tilslutningsbidrag mv. til varmforsyning
7. Elforsyning, herunder tilslutningsafgift
8. Vej. Udgifter til projektering og etablering af krævet overkørsel og vejadgang, herunder evt. trafiksikkerhedsrevision mv..
9. Ledningsudgifter for kloak, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed.

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

Køber foranlediger Ejendommen udstykket og afholder omkostninger hertil.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, og hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen samt akterne.

Ejendommen overdrages i øvrigt til køber uden ansvar for Sælger for så vidt 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. Køber erklærer, at den tilbudte købesum er afstemt under hensyntagen til Sælgers ansvarsfraskrivelse.

## **§ 2**

### **Planmæssigt grundlag**

For Ejendommen gælder kommuneplanramme 2.1 E4.1: Erhvervsområde med specifik anvendelse til tungt erhverv.

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har den 14. april 2021 principgodkendt udarbejdelse af en lokalplan (nr. 124) for arealet. Der er endvidere godkendt udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der muliggør en bygningshøjde på 15 m.

Køber skal medvirke til udarbejdelse af lokalplan samt kommuneplantillæg, herunder

- Udkast til lokalplantekst (redegørelse og bestemmelser)
- Dispositionsplaner og visualisering (beskrivelse og illustration af ide- og hoveddisposition for anvendelsen – herunder bebyggelsens placering, trafikstruktur og parkerings- og friarealer. Beskrivelse og visualisering af arkitektur og hovedgreb. Beskrivelse af materiale- og farvevalg.
- Kortbilag
- Miljøscreening og evt. miljøvurdering.

Køber skal fremsende ovennævnte og evt. andet nødvendigt materiale til brug for Næstved Kommunes udarbejdelse af forslag til byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen til realisering af Købers projekt, jf. beskrivelse i købstilbuddet. Materialet skal leveres indenfor de mellem parterne aftalte frister og i øvrigt fremsendes efter påkrav til Næstved Kommune som planmyndighed. Materialet udarbejdes i henhold til Næstved Kommunes paradigme for lokalplaner og tilhørende standarder (konsulentpakke/Lokalplansmaster). Næstved Kommune og Køber samarbejder herefter om tilvejebringelse af udkast til lokalplan for Købers projekt på Ejendommen.

### § 3

#### **Byggepligt og videresalg**

##### Byggepligt.

Der er pligt til at påbegynde opførelsen af erhvervsbyggeri i henhold til Købers projektbeskrivelse på Ejendommen indenfor 2 år efter at der foreligger en endelig, politisk godkendt, byggeretsgivende lokalplan. Byggearbejderne skal herefter fremmes mest muligt.

Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Sælger forlange Ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg (dog inkl. evt. tilslutningsafgifter, såfremt disse er betalt til sælger) og med fradrag af 3%, dog min. kr. 10.000,-. Køber modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre forgæves udgifter. Køber forestår og afholder alle omkostninger ved tilbageskødning.

Køber er i så fald pligtig uden varsel at fraflytte og tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand.

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.

##### Videresalg.

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 ansøgningen om byggetilladelse og være retsligt forpligtet som ansvarlig for byggeriets endelige gennemførelse.

Når den fulde købesum er betalt, kan Sælger tillade, 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 Købsaftalen.

Der vil blive tinglyst servitut herom med Næstved Kommune som påtaleberettiget, jf. § 4.

### § 4

#### **Ejendomsbyrder m.v.**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I forbindelse med handlen tinglyses derudover deklARATIONER om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg i ubebygget stand med videre.

Køber erklærer at have gjort sig bekendt med deklARATIONERNES indhold.

### § 5

#### **Miljø- og geotekniske forhold**

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. Henset til de arkæologiske fund, jf. § 6 nedenfor, kan geotekniske undersøgelser først udføres efter forudgående dialog med Museum Sydøstdanmark.

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.

## **§ 6**

### **Beskyttet dige og fortidsminder**

Ejendommen gennemskæres af et beskyttet sten- og jorddige, som efter anbefaling af Slots- og Kulturstyrelsen skal reetableres. Dette vil ske ved sælgers foranstaltning og på dennes regning. Der kan dog efter konkret ansøgning forventes dispensation til gennembrud af diget for nødvendige adgangsveje (stier, veje, baner o.lign.)

Museum Sydøstdanmark har udført forundersøgelser på Ejendommen, hvorved der blev fundet bl.a. bebyggelse fra jernalderen samt grave mv. fra bronzealderen.

Køber skal foranledige og afholde samtlige udgifter til arkæologiske udgravninger på Ejendommen, inden anlægsarbejder kan finde sted. Sælger oplyser, at Museum Sydøstdanmark i 2023 har anslået omkostninger for de arkæologiske udgravninger til ca. 6 mio. kr. inkl. moms. Sælger indestår ikke for det anslåede beløbs størrelse, og Køber skal selv indhente et egentligt budget fra Museum Sydøstdanmark.

Hvis der i øvrigt under udviklingen af Ejendommen 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 forbindelse med fortidsminder, er Sælger uvedkommende.

## **§ 7**

### **Gæld udenfor købesummen.**

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen, udover det der måtte fremgå af Købsaftalen.

Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og pligter i forhold til Ejendommens forsyningsselskaber.

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.

## **§ 8**

## Købesum og værdierklæring

Købesummen for Ejendommen er aftalt til kr. **xx**,- eksklusive moms og **xx**,- kr. inkl. moms

Købesummen er fremkommet således:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>x</b> m2 af <b>xx</b> ,- kr. ekskl. moms | <b>x</b> ,- kr.  |
| + moms af købesum                           | <b>xx</b> ,- kr. |

---

Købesum i alt inkl. moms **xx**,- kr.

**I alt til betaling i købesum for Ejendommen **xxxx,xx** kr.**

Købesum berigtiges således:

Ved underskrift på købsaftalen betaler Køber: **xx,xx** kr.  
(10 % af købesummen dog min. 70.000,- kr.)

Ved overtagelsen, jf. § 9 (Overtagelse), eller ved skødets underskrift, hvis dette tidspunkt er tidligere, betaler Køber restkøbesum og moms af købesum **xx,xx** kr.  
med fradrag af evt. optionspræmie **xx,xx** kr.

---

Købesum i alt inkl. moms **xx,xx** kr.

Indbetaling af depositum skal ske til sælgers pengeinstitut, Danske Bank, kontonr.: 4343 102 170 40 (indbetaling mærkes med Tappernøje og købers navn). Restkøbesum opkræves pr. faktura.

Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.

Forsinket betaling skal af køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser.

Såfremt Ejendommen ved endelig udstykning afviger med mere end 100 m2, fra det areal der fremgår af Købsaftalen, reguleres Købesummen endeligt opad med **xx** kr. ekskl. moms. Købesummen tillægges moms.

Udover Købesummen afholder køber alle udgifter til tilslutningsbidrag mv.

### Værdierklæring.

Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Køber og Sælgers bedste skøn kr. **xx** ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag

## § 9

### Overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00 efter, at Køber har meddelt Sælger, at Køberetten ønskes udnyttet, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms, jf. § 8 (Købesum

og Værdierklæring) er sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for køberens regning og risiko i enhver henseende.

## **§ 10**

### **Skøde, udstykning m.v.**

Køber er pligtig at tage skøde på Ejendommen senest 2 måneder efter overtagelsesdagen og er i øvrigt berettiget til at tage skøde, så snart den fulde købesum er Sælger i hænde. Omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysning m.v., påhviler Køber. Hvis Køber ikke tager skøde på Ejendommen indenfor fristen, er Sælger berettiget til at udpege bestallingshavende advokat for Købers regning til at berigtige handlen. Køber er ikke berettiget til at iværksætte byggeri eller andre anlægsarbejder el.lign. førend overtagelsesdagen, jf. § 9 (Overtagelse).

Køber er forpligtet til at iværksætte udstykning af Ejendommen senest 1 måned efter overtagelsesdagen og er forpligtet til ikke at forsinke processen efterfølgende. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af udstykning af Ejendommen.

## **§ 11**

### **Refusionsopgørelse og ejendomsskat**

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionssaldo betales kontant ved påkrav.

Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet og pålignet ejendomsskatter og afgifter refunderer Køber efter påkrav fra Sælger en forholdsmæssig andel (i forhold til tinglyst areal) af de ejendomsskatter og afgifter, som pålignes den ejendom, hvorfra Ejendommen udstykkes.

## **§ 12**

### **Anvendelse**

Køber erklærer, at Ejendommen skal bruges til erhvervsformål i form af \_\_\_\_\_

Køber er forpligtet til at opføre erhvervsbebyggelse til denne anvendelse i overensstemmelse med plangrundlaget, jf. § 2 (Planmæssigt grundlag). Opførelse af byggeri til anden anvendelse vil blive betragtet som en misligholdelse, således at sælger kan vælge at hæve handlen. Tilbageskødning sker på de vilkår, som er angivet ovenfor, jf. § 3 (Byggepligt og videresalg).

## **§ 13**

### **Betingelser**

Nærværende aftale er betinget af:

- Byrådets godkendelse,
- Købesummens betaling, jf. § 8,
- Købers medvirken til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, jf. § 2
- Købers udnyttelse af køberetten (option) for delareal xx

- At der senest 24 måneder fra overtagelsesdagen, jf. 9, foreligger endelig, politisk godkendt, byggeretsgivende lokalplan, der muliggør realisering af Købers projekt som beskrevet i købstilbuddet på Ejendommen, og
- At Ejendommen udstykkes.

Hvis én eller flere af betingelserne ovenfor ikke er opfyldt eller frafaldet på tidspunktet for de for betingelserne anførte frister, kan én part, der ikke har frafaldet den påberåbte betingelse, uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden part, at Købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning, med undtagelse af nedenfor nævnte.

Køber skal – såfremt Købsaftalen bortfalder – fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et planmæssigt grundlag på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere.

## **§ 14**

### **Generelt**

Køber erklærer at være bekendt med de generelle salgsvilkår og oplysninger for det udbudte erhvervsareal v. Snesevej i Tappernøje, som fremgår af Næstved Kommunes hjemmeside og som udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedennævnte dokumenter udgør en del af denne aftale:

Udbudsbeskrivelse på Næstved Kommunes hjemmeside

Principgodkendelse af lokalplan og kommuneplantillæg den 14. april 2021

Konsulentpakke/Lokalplansmaster

Forundersøgelse fra Museum Sydøstdanmark

Forureningsattest Region Sjælland

Digevejledning

Vejledende servitutrederegørelse

Vejledende udstykningsrids

Faktablad

Tilbudsblanket

Udkast til betinget købsaftale

Udkast til aftale om køberet

Deklaration om byggepligt

Næstved Kommunes datapolitik

Købers købstilbud med bilag

Ved uoverensstemmelse mellem denne aftale og dokumenterne har denne aftale forrang.

Som køber

Næstved den \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
(underskriftsberettiget)

\_\_\_\_\_  
(underskriftsberettiget)

Som sælger:

Næstved den \_\_\_\_\_ 2023

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

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



**Bilag 1 (rids):**

UDKAST