

Købsaftale storparcel Glumsø

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 storparcel delområde xx/matr.nr. xx (delnr. xx), Glumsø By, Glumsø ("Ejendommen").

Ejendommen er udstykket fra matr.nr. 23am m.fl., Glumsø By, Glumsø. Ejendommen fremgår af måleblad af 20. august 2024 fra LE34.

Ejendommen er ikke selvstændigt vurdereret.

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 ("grundsalsbekendtgørelsen") samt i overensstemmelse med Sælgers vilkår for udbud af storparceller ved Glumsø Sø.

Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, Lokalplan 104 og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.

For handlen gælder følgende nærmere udbudte vilkår:

§ 1

Ejendommen og dens udstyr

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

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.

Området er byggemodnet af Sælger. Køber skal forestå og afholde omkostninger til byggemodning af Ejendommen. Der er etableret tilslutningsmulighed til kloak, el, vand, og fibernet, jf. § 4.

§ 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.

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/tilbageskødning
- Deklaration om medlemskab af grundejerforening
- Deklaration om bebyggelse (pligt til realisering af Købers projekt)
- Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

§ 3

Ejendommens overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00, efter at Sælger har underskrevet Købsaftalen (Overtagelsesdagen). Køber kan dog først råde over Ejendommen, når den fulde købesum inkl. moms og eventuelle bidrag og afgifter, jf. § 8 (Købesummen) er Sælger i hænde. Det solgte henstår fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende.

§ 4

Tekniske oplysninger mv.

Ejendommen er ikke byggemodnet.

Spildevand



Området er separatkloakeret af NK-Spildevand A/S.

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

Brugsvand

Der skal ske tilslutning af vandforsyning til Glumsø Vandværk A.m.b.A. Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køber skal afklare tilslutningspunkt med Glumsø Vandværk A.m.b.A. Køber betaler tilslutningsbidrag. Bidraget opkræves separat i Købsaftalen.

Varme

Området er ikke omfattet af Næstved Kommunes Varmeplan. Varmeforsyning skal baseres på vedvarende energi.

Ei

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

Forsyninger skal være etableret senest ved ibrugtagning.

Fibernet

Der er ført ledninger til fibernet fra Fibia. Køber kontakter Fibia for nærmere oplysning om betingelser for tilslutning. Bidrag og omkostninger hertil betales af køber.

Ledninger

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

Der er udarbejdet ledningskort i forbindelse med områdets byggemodning. (*Oversigtskort over anlagte ledninger i forbindelse med byggemodning følger!*). Sælger er ikke bekendt med øvrige ledninger på Ejendommen. og bærer intet ansvar herfor. Køber er bekendt med, at der kan være tinglyste servitutter om ledninger på Ejendommen. Hvis Køber antræffer ledninger, skal Køber håndtere disse i dialog med de respektive forsyningsselskaber.

§ 5

Sælger erklærer, jordbundsundersøgelse mv.

Sælger erklærer ikke at være bekendt med jordbundens beskaffenhed på grunden udover hvad der fremgår af afgrænsende jordforureningsundersøgelse af punktkilder samt overfladeforureningsundersøgelse af 24.5.2019 udført af Moe A/S, samt orienterende

geoteknisk rapport af 22. maj 2023 udført af Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – ledningsanlæg) og orienterende geoteknisk rapport af 16. maj 2023 fra Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – vej).

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af områdeklassificeringen, hvor jorden som udgangspunkt er lettere forurenet. Flytning af jord skal ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015 og i øvrigt i henhold til miljømyndighedens anvisninger.

Sælger påtager sig intet ansvar for grundens jordbundsforhold, forureningsforhold eller arkæologiske forekomster.

Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske- og miljømæssige forhold, herunder forurening, bærer Køber samtlige omkostninger der måtte være forbundet hermed.

Enhver omkostning som Køber måtte blive påført i forbindelse med geotekniske- og miljømæssige forhold, er således Sælger uvedkommende. Dette gør sig gældende, uanset om forholdene er beskrevet i ovennævnte geotekniske rapporter.

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 Fortidsminder.

Museum Sydøstdanmark har udført forundersøgelser på området. Sælger oplyser, at Museum Sydøstdanmark har frigivet området, jf. frigivelsesbrev af 14.6.2023 fra Museum Sydøstdanmark.

Hvis der 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 Planforhold, bebyggelse m.v.

Næstved Kommunes kommuneplan, "Kommuneplan 2021", er gældende for området.

For området gælder lokalplan 104 for Boligområde ved Glumsø Sø.

Ejendommen må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

Køber forpligter sig til at realisere projekt på Ejendommen, således som dette er beskrevet i bilag til købstilbuddet og med eventuelle mellem parterne aftalte ændringer.

§ 8 Købesummen

Der er aftalt en købesum på kr. _____, ekskl. moms pr. m² skriver kroner _____ . Købesummen tillægges moms.

Udover købesummen betaler Køber tilslutningsbidrag til vand og øvrige forsyninger til Sælger/Forsyningsselskaber.

Tilslutningsbidrag til vand udgør kr. _____ ekskl. moms. Tilslutningsbidraget tillægges moms.

Der betales således i alt kr. _____ i købesum inkl. moms og tilslutningsbidrag til vand/øvrige forsyninger inkl. moms til Sælger.

Af den kontante købesum betales 200.000 kr. umiddelbart og senest 8 dage efter modtagelsen af sælgers skriftlige accept af købstilbud. Indbetaling skal ske på kontonr. 4343 – 102 170 40 (mrk. nr. på storparcel samt købers navn). Betaling efter denne frist skal af køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser om forsinket betaling.

Den resterende købesum inkl. moms og tilslutningsbidrag til vand m.v. betales via udsendt faktura fra Sælger senest på Overtagelsesdagen, dog ikke senere end ved Sælgers underskrift på skøde. Deponerede beløb forrentes ikke overfor Køber. Betaling efter Overtagelsesdagen (den første i måneden efter Sælgers underskrift på Købsaftalen), 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 og bankgaranti. Købers eventuelle ønske om hel eller delvis finansiering af købesummen er Sælger uvedkommende.

Øvrige tilslutningsbidrag afregnes direkte til forsyningsselskaberne. Sælger orienterer Envafors og eventuelle andre relevante forsyningsselskaber om salget.

§ 9 Byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning m.v.

Køber er forpligtet til at påbegynde opførelsen af byggeri i henhold til købstilbud på Ejendommen inden 2 år regnet fra overtagelsesdagen.

Der tinglyses servitut om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand og tilbageskødning m.v. med Sælger som påtaleberettiget.

§ 10 Grundejerforening

Der er pligt til oprettelse og medlemskab af grundejerforening, jf. lokalplanens bestemmelser herom. Der tinglyses servitut om dette forhold som supplement til lokalplanens bestemmelser.

§ 11

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 Sælger 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.

§ 12

Handlens omkostninger, skøde mv.

Køber er pligtig at tage skøde på den Ejendommen senest 2 måneder efter Sælgers underskrift på Købsaftalen, 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

Gæld udenfor købesummen

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

§ 14

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.

§ 15

Fortrydelsesret, tro- og love erklæring m.v.

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

Underskrevne Køber, 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.

§ 16

Generelt

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

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

Hvis en bestemmelse i Købsaftalen af en domstol eller andet kompetent organ måtte blive anset for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion, skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Købsaftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen. Parterne er dog enige om at ændre Købsaftalen, så intentionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.

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 ved Glumsø Sø, der udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedenstående dokumenter udgør en integreret del af denne købsaftale:

- Udbudsvilkår af 26. oktober 2024 for storparceller ved Glumsø Sø med tilknyttede dokumenter,
- Lokalplan 104 for Boligområde ved Glumsø Sø.
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om grundejerforening
- Tilbudsblanket
- Afgrænsende jordforureningsundersøgelse af punktkilder samt overfladeforureningsundersøgelse af 24.5.2019 udført af Moe A/S
- Orienterende geoteknisk rapport af 22. maj 2023 udført af Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – ledningsanlæg) og
- Orienterende geoteknisk rapport af 16. maj 2023 udført af Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – vej).
- Frigivelsesbrev af 14.6.2023 fra Museum SydøstDanmark
- Måleblad af 20. august 2024 fra LE34
- Oversigt over tilslutningsbidrag til vand
- Oversigtskort over anlagte ledninger i forbindelse med byggemodning *følger*
- Oplysning om fortrydelsesret
- Næstved Kommunes datapolitik
- Købstilbud med bilag og accept

Underskrifter

Dato:
For Næstved Kommune som Sælger:

Carsten Rasmussen
Borgmester

Camilla Nowak
Kommunaldirektør

Dato:
For køber:

Navn/stilling:

Navn/stilling:

UDKAST