

K Ø B S A F T A L E

Mellem

Næstved Kommune

Cvr.nr. 29189625

("Sælger")

og

Navn:

Adresse:

CVR.nr.:

Telefonnummer og mail:

("Køber")

er der herved indgået denne købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende parcel af den Næstved Kommune tilhørende matrikel nr. xxxxx ("Ejendommen") beliggende

Trekanten, 4250 Fuglebjerg

Ejendommen er et ubebygget erhvervsareal på ca. xxxx m², der ikke er selvstændigt udmatrikuleret.

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 besat af Køber, og med alt Ejendommen rette tilliggende og tilhørende, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet:

Vejadgang og allerede etableret vejbelysning. Der er etableret vejadgang fra Kristensmindevej til storparcellen og der etableres vejadgang fra Trekanten til begge parceller.

Ejendommen er ikke byggemodnet og køber skal stå for alle byggemodnings- og anlægsarbejder på egen grund og afholde alle omkostninger hertil.

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. Skødeomkostninger, tinglysningsafgift mv.
5. Omkostninger til telefon/internet/fiber
6. Eventuelle jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser
7. Etablering, tilslutning og evt. afgifter/tilslutningsbidrag mv. til varmforsyning
8. Elforsyning, herunder tilslutningsafgift
9. Eventuelt særskilt betaling for etablering af overkørsel til vej
10. Ledningsudgifter for kloak, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed.
11. Byggesagsgebyrer
12. Evt. omlægning af drænledninger hvis påkrævet

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.

Køber har ansvaret for at identificere og håndtere ledninger i dialog med de respektive forsyningsledninger. Sælger oplyser, at der er utinglyste ledninger til vejafvanding og samt til henholdsvis regnvand og spildevand. Omtrentlig placering fremgår af "kort fra webgis over Trekanten med markering af spildevandsledning samt afvandingsledning."

Herudover oplyser Sælger, at bl.a. Fibia, TDC og SEAS herudover har ledninger på Ejendommen. Oplistingen er ikke udtømmende.

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

Byggepligt og videresalg

Byggepligt.

Der er pligt til at påbegynde opførelsen af erhvervsbyggeri på parcellen indenfor 2 år efter overtagelsesdagen. Byggearbejderne skal herefter fremmes mest muligt.

Hvis byggepligten ikke overholdes, kan Sælger forlange ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg 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. Hvis Sælger ikke ønsker at tilbagekøbe grunden, skal Køber gives mulighed for enten at videre-sælge ubebygget, eller gives forlænget byggefrist. Sælger står herved frit i sit valg.

Videresalg.

Parcellen 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 der er stillet behørig sikkerhed for købesummens betaling eller den fulde købesum er betalt -kan Sælger tillade at lade 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.

Næstved Kommune er påtaleberettiget.

§3

Planmæssigt grundlag

For Ejendommen gælder lokalplan nr. 119 for et erhvervsområde ved Korsørvej i Fuglebjerg Vest.

§4

Ejendomsbyrder m.v.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er tinglyst deklARATIONER om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg i ubebygget stand, medlemskab af en grundejerforening med videre, kloak og dræn samt vedligehold af Ejendommen ved bl.a. slåning 2 gange årligt.

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 indestår ikke for fundamentrester, ledninger m.v. 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.

Hvis undersøgelsen viser, at det påtænkte byggeri til fundering kræver 50 % yderligere i omkostninger end ved normale funderingsforhold, og hvad der må forventes på baggrund af de fra sælgers side ovenfor nævnte udførte orienterende undersøgelser, er køber berettiget til,

mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept.

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 ekstrarundering eller lignende.

§6

Fortidsminder

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

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 forsyningselskaber.

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

Grundejerforening

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

§9

Overtagelse

Ejendommen overtages den 1. i måneden efter køb af arealet, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms, jf. §10 (købesum og værdierklæring) er sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for køberens regning og risiko i enhver henseende.

§10

Købesum og værdierklæring

Købesummen for Ejendommen er aftalt til _____ kr. eksklusive moms og _____kr. inkl. moms

Købsaftale juli 2023

Købesummen er fremkommet således (vedr. matr.nr. 3, Krummerup By, Krummerup og matr.nr. 5cq, Fuglebjerg By, Fuglebjerg):

xxxx m2 af 150 kr. ekskl. moms (for de første 7.000 m2 herefter) ,00 kr.

xxxx m2 af 100 kr. ekskl. moms ,00 kr.

Købesummen er fremkommet således (6bg, Fuglebjerg By, Fuglebjerg)

Xxxx m2 af 15 kr./m2. ,00 kr.

+ moms af købesum ,00 kr.

Købesum i alt inkl. moms **,00 kr.**

Køber indbetaler kontant senest 8 dage efter sælgers accept af nærværende købstilbud et depositum på 10% af købesummen dog minimum kr. 70.000 kr. til sælgers pengeinstitut, Danske Bank, kontonr.: 4343 102 170 40 (indbetaling mærkes med Trekanten + firmanavn) ved aftalens underskrift.

Køber betaler via udsendt faktura senest på overtagelsesdagen restkøbesummen til Næstved Kommune:

Restkøbesum i alt, inkl. momskr. ,00

Deponerede beløb forrentes ikke overfor køber.

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

Hvis Ejendommen ved endelig udstykning afviger med mere end 100 m², fra det areal der fremgår af Købsaftalen, reguleres Købesummen endeligt opad eller nedad med 150 kr. pr. m² ekskl. moms. Købesummen tillægges moms.

Værdierklæring.

Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Køber og Sælgers bedste skøn xxx,00 kr. ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag

Udover købesummen afholder køber udgiften til tilslutningsbidrag efter gældende takstblad, og betaler direkte til forsyningselskaberne. Køber kontakter selv disse.

§11

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, jordarbejder el.lign. førend overtagelsesdagen, jf. §9 (Overtagelse). Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af købesummens betaling.

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.

§12

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.

§13

Anvendelse

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

Køber skal anlægge et beplantningsbælte mod Slagelsevej på mindst 15 meter og mod Ydre Korsørvej på mindst 5 meter.

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

§14

Generelt

Køber erklærer at være bekendt med de generelle salgsvilkår og oplysninger for Trekanten Erhvervsområde, som fremgår af Næstved Kommunes hjemmeside og som udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedennævnte dokumenter udgør en del af denne aftale:

- Deklaration vedr. grundejerforening, kloak og dræn m.m.
- Deklaration vedr. byggepligt, forbud mod videresalg, tilbagekøb
- Servitut vejbyggelinjer, Trekanten 8.1.1976 Næstvedvej, Korsørvej.
- Servitut Seas Kabler, Trekanten, matr.nr. 3k
- Servitut Seas ledning Trekanten, matr.nr. 5cq
- Næstved Kommunes datapolitik

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

Som køber

Næstved den _____ 2024

(underskriftsberettiget)

(underskriftsberettiget)

Som sælger:

Næstved den _____ 2024

Carsten Rasmussen
borgmester

Camilla Nowak
kommunaldirektør