

# KØBSAFTALE ERHVERV

Mellem  
Næstved Kommune  
Cvr.nr. 29189625  
("Sælger")

og

Navn:  
Adresse:  
CVR.nr.:  
Telefonnummer og mail:  
("Køber")

er der herved indgået denne købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende  
delareal (nr. x) af den Næstved Kommune tilhørende matrikel nr. 6f, Øverup By, Herlufsholm  
("Ejendommen") beliggende

## **Vestergårdsvej/Jupitervej, 4700 Næstved**

Ejendommen er et ubebygget/bebygget erhvervsareal på ca. xx m<sup>2</sup>.

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, hvortil bemærkes, at der i den anførte købesum er inkluderet samtlige udgifter til

- Allerede etableret vej
- Allerede etableret Vejbelysning

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
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.
9. Ledningsudgifter for kloak, vand, el og fællesantenne m.v. fra anvist tilslutningsmulighed.
10. 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.

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 Ejendommen indenfor 2 år efter overtagelsesdagen. Byggearbejderne skal herefter fremmes mest muligt.

Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Sælger forlange Ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af den erlagte købesum uden tillæg og med fradrag af 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 der er stillet behørig sikkerhed for købesummen eller den fulde købesum er betalt, kan Sælger dog godkende, 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 aftalen.

Næstved Kommune er påtaleberettiget.

### **§ 3**

#### **Planmæssigt grundlag**

For Ejendommen gælder lokalplan 080 et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej, Næstved.

### **§ 4**

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

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der tinglyses deklARATIONER om bl.a. byggepligt indenfor 2 år, forbud mod videresalg i ubebygget stand, medlemskab af en grundejerforening med videre 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, udover hvad der fremgår af orienterende geoteknisk rapport af 6.4.2017 fra DMR. Sælger oplyser, at der er udført byggemodning efter udarbejdelsen af den orienterende geotekniske rapport.

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 ekstrafundering eller lignende.

### **§ 6**

#### **Fortidsminder**

Museum Sydøstdanmark har udført såvel forundersøgelser som arkæologiske udgravninger på området. Sælger oplyser, at Museum Sydøstdanmark har frigivet området.

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 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

### Grundejerforening

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

## § 9

### Overtagelse

Ejendommen overtages den første i måneden kl. 12.00 efter, at sælger har underskrevet Købsaftalen, dog tidligst når den fulde købesum inkl. moms og eventuelle bidrag og afgifter, jf. § 10 (Købesum, tilslutningsbidrag og værdierklæring) er sælger i hænde. Det solgte henstår fra overtagelsen for køberens regning og risiko i enhver henseende.

## § 10

### Købesum, tilslutningsbidrag og værdierklæring

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

Købesummen er fremkommet således:

**x** m<sup>2</sup> af 350,- kr. ekskl. moms (for de første 10.000 m<sup>2</sup> **xx**, - kr.

herefter 300 kr.)

x m<sup>2</sup> af 300, - kr. ekskl. moms **xx**, - kr.

+ moms af købesum **xx**, - kr.

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

Herudover betaler Køber til Sælger tilslutningsbidrag til:

Kloak, jf. gældende takstblad.

Bidraget udgør (2023) kr. 59.746,09 ekskl. moms  
pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> grundareal.

Bidraget er herefter: **xx,xx** kr.

Vand, jf. gældende takstblad.

Bidraget udgør (2023) kr. 11,88 ekskl. moms pr. m<sup>2</sup>.

Bidraget er herefter: **xx,xx** kr.

El, jf. gældende takstblad.

Bidraget udgør (2023) kr. 16.400,- ekskl. moms for 25 Amp **xx,xx** kr.

Fjernvarme

Bidrag til byggemodning **xx,xx** kr.

-----  
Tilslutningsbidrag i alt ekskl. moms **xx,xx**

Moms af tilslutningsbidrag **xx,xx**

-----  
Tilslutningsbidrag i alt inkl. moms **xx,xx** kr.

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

Købesum og tilslutningsbidrag 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.

samt tilslutningsbidrag inkl. moms **xx,xx** kr.

-----  
Købesum og tilslutningsbidrag i alt inkl. moms **xx,xx** kr.

Indbetalinger skal ske til sælgers pengeinstitut, Danske Bank, kontonr.: 4343 102 170 40  
(indbetaling mærkes med **xx og købers navn**).

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 m<sup>2</sup>, fra det areal der fremgår af Købsaftalen, reguleres Købesummen endeligt opad eller nedad med **xx** kr. ekskl. moms. Købesummen tillægges moms.

Værdierklæring.

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

## § 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 xx

Køber er forpligtet til at opføre bebyggelse til denne anvendelse i overensstemmelse med plangrundlaget, jf. § 3 (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. § 2 (Byggepligt og videresalg).

## § 14

### Generelt

Køber erklærer at være bekendt med de generelle salgsvilkår og oplysninger for Erhverv ved Vestergårdsvej/Jupitervej, som fremgår af Næstved Kommunes hjemmeside og som udgør del af dette aftalegrundlag.

Nedennævnte dokumenter udgør en del af denne aftale:

Udbudstekst på hjemmesiden  
Faktablad af 1.3.2023  
Rids over Ejendommen  
Servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og tilbageskødning  
Servitut om grundejerforening m.v.  
Oversigtskort arkæologiske undersøgelser  
Geoteknisk Rapport af 16.4.21

Servitutredøgørelse af 20.10.21  
Købstilbud

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