

UDKAST TIL BETINGET KØBSAFTALE Areal til tekniske formål

Mellem

Næstved Kommune
CVR-nr. 29189625
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
("Sælger")

og

[...]
("Køber")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale vedrørende del af matr.nr. 14a, Karrebæk By, Karrebæk ("Købsaftalen") på følgende vilkår:

1. Baggrund

1. Sælger har med henblik på muliggøre etableringen af et fjernvarmeværk på Kirkebakken i Karrebæk beliggende på dele af matr.nr. 14a, Karrebæk By, Karrebæk ("Ejendommen"), udbudt Ejendommen til salg på baggrund af udbudsvilkår af xx (**Bilag 1**). Udbuddet sker med henblik på etablering af ny fossilfri fjernvarmeforsyning i Karrebæk.
2. 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 ("grundsalsbekendtgørelsen") samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af Købsaftalen med bilag.
3. Køber er på baggrund af sit tilbud af den [indsæt dato] (**Bilag x**), valgt som den vindende tilbudsgiver og Sælger overdrager Ejendommen betinget til Køber. Køber skal udvikle og bebygge Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen med bilag, en kommende byggeretsgivende lokalplan og tilsvarende beskrivelserne i Købers tilbud.

Købsaftalen med bilag udgør i det hele parternes aftalegrundlag.

2. Ejendommen

1. Ejendommen er beliggende på Kirkebakken 31, 4736 Karrebæk. Ejendommen får efterfølgende tildelt adresse. Ejendommen udgør et delareal af den samlede landbrugsejendom bestående af matr.nr. 14a, 12m, 12f, 9m og 9d alle Karrebæk By, Karrebæk.
2. Ejendommens areal er nærmere skitseret på udstykningsforslag af xx fra LE34 (bilag 2). Køber er bekendt med at endelig udstykning kan afvige herfra.

Ejendommens areal udgør ca. 18.000 m². Arealangivelsen er omtrentlig og køber skal tåle, at den endelige arealstørrelse kan afvige herfra.

3. Sælgers landinspektør forestår de matrikulære arbejder forbundet med udstykningen af Ejendommen
4. Ejendommen er registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt.
5. Ejendommen overtages som den er og forefindes på overtagelsesdagen og med alle de på ejendommen værende bygninger, installationer, beplantninger og anlæg på og under terræn og i ikke-ryddeliggjort stand. Sælger er uden ansvar for bygninger, installationer, beplantninger og anlæg og indestår ikke på nogen måde herfor, herunder for stand og egnethed til at indgå i Købers påtænkte anvendelse. Bygningerne sælges med henblik på nedrivning.
6. Der er registreret to bygninger i BBR på Ejendommen, bygning nr. 3 og bygning nr. 5. Sælger indestår ikke for, at oplysningerne i BBR er retvisende og Køber kan ikke rette noget krav mod Sælger i den anledning.
7. Bygning nr. 5 er udlejet. Sælger opsiger lejemålet inden overtagelse.
8. Køber er bekendt med, at der pågår ændringer i ejendomsskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen. Køber må derfor forvente ændringer i den fremtidige beskatning af ejendommen som følge heraf. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning i forhold til de udleverede bilag til handlen, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

3. Planmæssigt grundlag

1. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.1. B20.1.1, der udlægger arealet til fremtidigt boligformål.
2. Etablering af et fjernvarmeværk vil være omfattet af lovens krav til lokalplanlægning. Da kommuneplanrammens nuværende anvendelse er boligformål, vil der ligeledes være krav til ny kommuneplanlægning, hvor den nuværende ramme ændres.
3. Køber er forpligtet til at levere materiale til byggeretsgivende lokalplan i overensstemmelse med denne købsaftale og købers projekt, jf. pkt. 9.

4. Ejendomsbyrder mv.

1. Der henvises til ejendommenes blad i tingbogen samt til servitutrederegørelse af xxx udarbejdet af LE 34, se bilag x.
2. 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, forbud mod videresalg, bilag x
 - Deklaration om pligt til at medvirke til lokalplan, bilag x
 - Deklaration om grundejerforening,
 - 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. Sælger bestemmer den indbyrdes prioritetsstilling mellem byrder, der tinglyses med prioritet forud for alle pantehæftelser.
4. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.
5. Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.
6. Ejendommen vil i en kommende lokalplan blive pålagt pligt til oprettelse og medlemskab af en grundejerforening. Køber er derfor forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

5. Miljø- og geotekniske forhold mv.

1. Der er ikke udført geotekniske- eller miljøundersøgelser på Ejendommen.
2. Ejendommen er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.
3. Sælger er ansvarsfri for eventuel jordforurening samt jordbundsforhold og miljøforhold i øvrigt på Ejendommen, herunder på og i bygninger, anlæg og installationer herpå. Sælger indestår ikke for fundamentrester, ledninger m.v. over eller under terræn. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler køber.

6. Fortidsminder

1. Der er ikke udført forundersøgelser eller arkæologiske udgravninger på Ejendommen. Det påhviler Køber at foranledige nødvendige undersøgelser udført og afholde alle omkostninger i den forbindelse.
2. 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. Uforudsete omkostninger

1. Konstaterer Køber hindringer til overvindelse af geotekniske- og miljømæssige forhold, herunder forurening, jf. pkt. 5, 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.

8. Tekniske oplysninger mv.

1. Ejendommen er ikke byggemodnet og Køber skal afholde alle omkostninger til byggemodning af denne i dialog med de respektive forsyningsselskaber.

2. Spildevand

Ejendommen forventes udlagt til spildevandskloakering ved tillæg til spildevandsplanen. Området er kloakeret af NK-Spildevand A/S ("NK-Spildevand"). Ved overskridelse af spildevandsplanens fastsatte befæstelsesgrader vil bygherre skulle etablere private interne spare bassiner. Etablering af disse er sælger og NK-Spildevand A/S uvedkommende.

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

3. Brugsvand

Der skal ske tilslutning af vandforsyning til Karrebæk Vandforsyning A.m.b.A. Køber skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køber skal afklare tilslutningspunkt med Vandværket. Køber betaler tilslutningsbidrag, der pålignes i henhold til den til enhver tid gældende vedtægt og takstblad for Vandværket.

4. El

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

5. Forsyninger skal være etableret senest ved ibrugtagning.

6. Sælger er berettiget til at oplyse nævnte forsyningsselskaber om salg af Ejendommen til Køber.

7. Ledninger

Køber har ansvaret for identifikation og håndtering af eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejernes gældende betingelser. Køber skal i samarbejde med ledningsejer (forsyningen) afklare omkostningsfordelingen ved omlægningen af ledninger i overensstemmelse med gældende praksis/regler. Sælger afholder ikke omkostningerne i forbindelse med omlægningen.

8. Det påhviler Køber at tilvejebringe de tekniske oplysninger og oplysninger om byggepladsforhold, herunder tilslutninger, der er nødvendige for, at Køber kan realisere projektet for Ejendommen

9. Byggemodningsarbejder

Ejendommens nuværende benyttelse er landbrug. Køber skal stå for alle byggemodnings- og anlægsarbejder samt afholde omkostningerne hertil i forbindelse med klargøring af Ejendommen. Køber skal efter nærmere aftale med de respektive ejere sikre, at overgangen mellem Ejendommen – og naboarealer, er tilpasset de eksisterende forhold.

9. Materiale til lokalplan

1. Køber er forpligtet til at levere materiale til byggeretsgivende lokalplan i overensstemmelse med denne købsaftale og købers projekt.
2. Køber forestår udarbejdelse af udkast til byggeretsgivende lokalplan på Ejendommen (redegørelse og bestemmelser), herunder dispositionsforslag og visualisering, kortbilag, miljøscreening og eventuel miljøvurdering samt afholder eventuelle omkostninger hertil, jf. planlovens § 13 stk. 3. Materialet skal efter kommunens anvisninger. Køber kan fremsættes eventuelle ønsker til udbygningsaftale.
3. Materialet skal leveres umiddelbart efter aftaleindgåelsen og i øvrigt efter påkrav fra planmyndigheden.
4. Hvis ovenstående ikke er opfyldt senest 2 måneder efter det af Planmyndigheden fastsatte tidspunkt, kan Sælger efter påkrav vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet på vilkår som angivet nedenfor i pkt. 10.
5. Køber skal i forbindelse med tilbageskødningen vederlagsfrit fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende lokalplanprocessen, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af planlægning 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. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til Køber, indtil Sælger har modtaget materialet.
6. Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses deklaration herom, jf. *bilag 6*, med prioritet forud for al pantegæld.

10. Byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand

1. Byggepligt.

Der er pligt til at påbegynde opførelsen af et fjernvarmeværk på Ejendommen 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 minimum 10.000,- kr. Køber modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre forgæves udgifter, herunder tilslutningsbidrag. Køber forestår og afholder alle omkostninger ved

tilbageskødning. Køber er i så fald pligtig uden varsel at fraflytte og tilbagegive Ejendommen i oprindelig stand, dog uden af Køber nedrevne bygninger.

2. 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 retslig forpligtet som ansvarlig for byggeriets endelige gennemførelse.

Når der er stillet behørig sikkerhed for købesummens betaling, 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.

Sælger er påtaleberettiget. Køber respekterer, at der på Ejendommen tinglyses deklaration herom, jf. Bilag x, med prioritet forud for al pantegæld.

11. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til den første dag i måneden kl. 12 efter, at betingelserne, jf. pkt. 16, er opfyldt eller frafaldet af de berettigede parter ("Overtagelsesdagen").

Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

12. Købesummen og værdierklæring

1. Købesummen

Købesummen for Ejendommen er aftalt til kr. xx eksklusive moms. Købesummen tillægges moms.

Købesummen er fremkommet således:

X m2 af xx,- kr. ekskl. moms	x,- kr.
------------------------------	---------

+ moms af købesum	x,- kr.
-------------------	---------

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

Køber er berettiget til at indhente bindende forhåndsudtalelse fra Skattemyndighederne om, hvorvidt salget af Ejendommen måtte være fritaget for moms. Hvis Skattemyndighederne inden overtagelsesdagen måtte finde, at der er tale om salg af bebygget ejendom, der er fritaget for moms, tillægges købesummen ikke moms.

Køber betaler tilslutningsbidrag til spildevand, brugsvand, el m.v. til de respektive forsyningsselskaber efter nærmere aftaler med disse.

Ved overtagelsen eller ved skødets underskrift, hvis dette tidspunkt er tidligere betaler Køber købesum og moms af denne. Købesummen skal betales til Sælgers pengeinstitut Danske Bank, kontonr.: 4343 102 170 40 (Indbetaling mærkes med Kirkebakken og Købers navn).

Købesummen forfalder på overtagelsesdagen, jf. pkt. 11. Forsinket betaling skal af Køber forrentes i henhold til Rentelovens bestemmelser.

2. Værdierklæring

Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Købers og Sælgers bedste skøn kr. [...] eksklusive moms.

13. **Gæld udenfor købesummen**

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

14. **Refusionsopgørelse og ejendomsskat**

1. Refusionsopgørelse

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

2. Ejendomsskat

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.

15. **Berigtigelse**

Handlen berigtiges af Købers advokat, [advokatnavn], der udfærdiger skøde, refusionsopgørelse mv., og som forestår tinglysning af skødet. Advokatombudsningerne afholdes af Køber. Den ene part er efter påkrav fra den anden part forpligtet til at tage endeligt skøde på Ejendommen uden unødigt ophold, når betingelserne herfor er opfyldt.

Køber skal betale tinglysningsafgift til skødet, deklARATIONER og servitutter samt evt. omkostninger til egen advokat. Sælger er forpligtet til at medvirke til, at tinglysningen gennemføres på den for Køber mest hensigtsmæssige måde.

16. **Betingelser for overdragelsen af ejendommen**

Overdragelsen af Ejendommen er fra Sælgers side betinget af

- at Køber betaler den fulde købesum og

- at Køber opnår projektgodkendelse efter Varmeforsyningsloven til etablering af fjernvarmeværk på Ejendommen og
- at køber overholder frister fastsat af Planmyndigheden.

Overdragelsen er fra begge parter side betinget af, at der senest 24 måneder efter indgåelsen af købsaftalen opnås endelig lokalplan, der tillader realiseringen af købers godkendte projekt.

Hvis én af de i nærværende pkt. 16, nævnte betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet af Sælger og/eller Køber på tidspunktet for de for betingelserne anførte frister i henhold til ovenstående, kan den pågældende part uden ugrundet ophold skriftligt meddele den anden part, at Købsaftalen bortfalder, uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning, bortset fra tilbagelevering af allerede erlagte ydelser. Sælger har dog uanset hvad alle rettigheder til modtaget materiale i forbindelse med lokalplanprocessen, på samme måde som angivet i pkt. 9.3

17. Generelt

Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del af denne.

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.

Bilag.

Udbudsvilkår af xx med bilag, (bilag 1).

Udstykningsforslag af xx fra LE34, (bilag 2).

Servitutredagelse af xx udarbejdet af LE 34, (bilag 3).

Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg, (bilag 4).

Servitut om pligt til at medvirke til lokalplanudarbejdelse, (bilag 5).

Købstilbud med bilag og accept

Underskrifter

Dato: [...]

For Næstved Kommune:

Navn/stilling: [...]

Navn/stilling: [...]

Dato:
For Køber [...]:

Navn/stilling: [...]

Navn/stilling: [...]

UDKAST