

Februar 2020

KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR
for salg af erhvervsarealer
beliggende ved Eltangvej

Undertegnede:

Navn: _____

Adresse: _____

By og postnr.: _____

Telefon nr.: _____ E.mail: _____ CVR nr.: _____

tilbyder herved Kolding Kommune at købe erhvervsarealet:

del af matr. nr. _____

Grundstørrelse: _____ m²

Beliggende: _____

For en pris af kr: _____

Skriver: _____ kroner.

Prisen vil blive tillagt moms.

Overtagelsesdatoen aftales til den: _____

Køber opfordres til at gøre brug af egen advokat/rådgiver.

1.

Oplysninger om grunden

Køberen overtager arealet i den stand, hvori denne forefindes, og som beset af køber.

Jordbundens beskaffenhed

Kommunen kan ikke udtale sig om jordbundens beskaffenhed ud over, hvad der eventuelt måtte fremgå af salgsoplysningerne – hvorfor køber er berettiget til og opfordres til for egen regning at foretage jordbundsundersøgelser på arealet.

Køber skal samtidig med underskrift/afgivelse af købstilbud give besked om, hvorvidt jordbundsundersøgelse ønskes foretaget. Jordbundsundersøgelsen skal foretages indenfor en måned efter underskrift af købstilbuddet for købers regning.

Viser denne undersøgelse væsentlige funderings- eller miljømæssige problemer ved det købte, som har væsentlig betydning for det af køber påtænkte projekt, kan køber træde tilbage fra handlen.

Kommunen har dog ret til som alternativ til handlens tilbagegang at vælge at gå i forhandling med køber med henblik på at træffe aftale om en fordeling af udgifter i forbindelse med ekstrafundering eller nødvendig oprensning af forurening på grunden – med udgangspunkt i nedenstående principper.

- Omkostninger op til 2,5 % af købesummen – bæres af køber alene,
- Omkostninger udover 2,5 % og indtil 25% af købesummen – bæres af sælger alene,
- Omkostninger udover 25% - bæres af køber.

Kommunen forudsætter, at køber selv afholder udgifter til sædvanlig fundering, således at en evt. omkostningsfordeling alene vedrører udgifter til ekstrafundering.

Kommunen forudsætter endvidere at køber er indstillet på at medvirke til at finde den billigste, lovlige behandlingsmåde, herunder at køber er indstillet på at drøfte funderingsmetode og byggeriets placering på grunden.

I det omfang parterne ikke træffer aftale om omkostningsfordeling, og køber ønsker at træde tilbage fra handlen, refunderes udgiften til jordbundsundersøgelsen mod, at kommunen får analyserapporten udleveret.

Byggeri må ikke igangsættes, før der foreligger en afklaring af ovennævnte. Såfremt køber igangsætter byggeri i strid hermed, fortaber køber sin ret til at påberåbe sig handlens tilbagegang.

Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende kommunen uvedkommende.

Udstykning

Samtidig med handlen påbegyndes evt. udstykningssag vedrørende den solgte parcel. Kommunen foranlediger parcellen udstykket. Køber er bekendt med, at køber først kan få tinglyst

endeligt skøde og eventuelle pantsætninger på ejendommen, når udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen.

Kommunen tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget skødehaver.

Hvis der mangler skelpæle, eller disse ikke er intakte, skal meddelelse herom sendes til kommunen inden 14 dage fra overtagelsen, hvorefter skelpælene vil blive opsat på kommunens foranledning og bekostning. Såfremt landinspektøren konstaterer, at skelpæle er intakte, afholdes udgifter til landinspektør af køber.

Lokalplan

Arealet skal anvendes i overensstemmelse med lokalplan nr. 0552-12.

Køberen skal respektere de for området gældende bestemmelser om bygningernes anvendelse, om bebyggelsens udstrækning, placering og højde, om hegn og beplantning, om vedligeholdelse samt i øvrigt om alt, hvad der er anført i lokalplan nr. 0552-12.

Forsyningsledninger

Eventuelle forsyningsledninger m.v. på købers grund vil blive sikret ved tinglyst deklaration som fuldt ud skal respekteres. Deklarationerne vil så vidt muligt blive tinglyst inden skødets udfærdigelse.

2.

Servitutter

Køberen skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter, hvorom der henvises til tingbogen. Ligeledes skal køber respektere de servitutter, det måtte være nødvendigt at pålægge ejendommen i forbindelse med udstykningen.

3.

Overtagelse

Overtagelsesdagen fremgår af side 1.

Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende arealet.

4.

Købesum

Købesummen fremgår af side 1.

Såfremt det efter endelig udstykning skulle vise sig, at arealet afviger fra den forudsatte størrelse, reguleres købesummen i forhold til arealets størrelse.

Regulering af købesummen sker rentefrit i indtil 14 dage efter fastsættelse af den endelige købesum. Derefter betales renter som anført i pkt. 6.

Frem til tilslutningssted/skel er der ført kloak, vand, varme og el.

Etablering og byggemodning af veje, stier, grønne områder, ledningsnet m.v. sker i takt med udviklingen af området. Køber må påregne at dele af byggemodningsarbejderne først færdiggøres efter overtagelsesdagen.

Uden for købesummen betaler køber inkl. moms tilslutningsbidrag til kloak, vand, varme og el - i henhold til de for forsyningsområderne til enhver tid gældende betalingsvedtægter.

Køber betaler desuden ledninger fra hus til tilslutningssted.

Det kan ikke påregnes, at andre fællesanlæg som telefon, fællesantenne, fibernet m.v. forefindes i området.

Anlæg af overkørsler/indkørsler udføres af køber efter godkendelse af By- og Udviklingsforvaltningen.

Såfremt stikledninger skal krydse en asfaltbelagt vej, skal det ske ved gravefri udførelse.

5.

Varmeforsyning

Området er udlagt til rørført varmforsyning (naturgas). Ny bebyggelse skal derfor indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg), der er forberedt for tilslutning til det kollektive forsyningsnet, med mindre der er tale om lavenergibebyggelse.

6.

Betalingsbetingelser

Købesummen betales kontant ved overtagelse. Kommunen forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Såfremt kommunen hæver handlen som følge af købers misligholdelse, skal køberen afholde samtlige udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køberen herudover skal godtgøre kommunen dennes udgifter ved den oprindelige overdragelse, herunder tinglysningsafgifter og udgifterne til udstykningsforretningen, såfremt denne er foretaget specielt efter købers ønske om arealets størrelse.

7.

Byggepligt og forbud mod udstykning og videresalg

Parcellen må ikke udstykkes yderligere, medmindre Kolding Byråds godkendelse foreligger.

Køber skal påbegynde byggeri på parcellen senest 2 år fra overtagelsesdagen.

Parcellen må ikke videresælges og/eller udlejes i ubebygget stand, medmindre Kolding Byråds godkendelse foreligger. Såfremt køber ansøger om at kunne videresælge parcellen til en højere købesum end købesummen ifølge den oprindelige handel, skal ansøgningen vedlægges dokumentation for eventuelt afholdte udgifter på parcellen siden den oprindelige handel (geoteknisk rapport, advokatomkostninger, tinglysningsafgift, ejendomsskatter og lignende).

Såfremt køber er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter forbud mod videresalg tillige den situation, at der sker ændring af ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lignende. Kommunen har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet m.v.

Såfremt køber ikke opfylder ovennævnte forpligtelser eller handler i strid med ovennævnte bestemmelser, kan kommunen kræve parcellen tilbageskødet til samme pris, som køber har givet, og uden godtgørelse og erstatning af nogen art. Køber afholder alle udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køber må godtgøre Kommunen dennes udgifter ved den oprindelige overdragelse, jvf. pkt. 6, stk. 3.

Tilbagekøbsretten består, indtil parcellen er bebygget i et passende omfang efter kommunens skøn.

8.

Grundejerforening

Køber har pligt til at være medlem af grundejerforening omfattende samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Køber har endvidere pligt til at betale kontingent hertil, når grundejerforeningen etableres. Grundejerforeningen etableres, når kommunen kræver det.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

9.

Servitutstiftende lysning

Bestemmelserne i punkt 7 og 8 tinglyses servitutstiftende på arealet med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Kolding Byråd.

10.

Beskadigelser i forbindelse med byggearbejde

I det omfang anlagte vejstrækninger, gadeinventar, stier, fortove, parkeringspladser eller græsarealer beskadiges enten som følge af opgravninger, oplægning af materialer eller transporter i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar herfor og skal således betale for udbedring af de påførte skader.

Eksisterende drænledninger, som evt. afskæres ved byggeriet, skal genetableres.

11.

Ejendomsskat

For tiden, indtil parcellen er særskilt skatteansat, betaler køberen til Kommunen, på anfordring, et forholdsmæssigt beløb i ejendomsskat, efter en af kommunen foretagen beregning, som køberen skal respektere.

12.

Omkostninger

Kommunen afholder evt. udstykningsomkostningerne.

Kommunens advokat drager omsorg for digital tinglysning af skøde og servitut.

Afgift til digital tinglysning af skøde og servitut, jvf. pkt. 7 og 8, deles lige mellem parterne. Hver part afholder omkostningerne til egen advokat/rådgiver.

13.

Handlen sker under forbehold af Kolding Byråds godkendelse.

Salget sker uden præjudice for så vidt angår Kolding Kommunes myndighedsgodkendelse.

Købers advokat: _____

Købers pengeinstitut: _____

Køber ønsker at tiltræde det digitale skøde således:

- ved egen NemID
- ved fuldmagt til egen advokat
- ved fuldmagt til Kolding Kommunes advokat.

Køber ønsker at foretage jordbundsundersøgelse ja _ nej _

_____ den _____

Købers underskrift

Ovenstående accepteres af Kolding Kommune.

Kolding Kommune, den _____

Kolding Kommune