

KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR

for salg af byggegrunde til parcelhuse,
beliggende Elmehøjen 2, Eltang

Undertegnede:

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Telefon nr: _____

E.mail: _____

og

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Telefon nr: _____

E.mail: _____

tilbyder herved Kolding Kommune at købe byggegrunden:

Beliggende Elmehøjen 2, 6000 Kolding

Matr.nr. 5bn Eltang by, Eltang

Grundstørrelse: 1292 m²

For en pris af kr.: _____ (Købesummen er inkl. moms)

Skriver: _____ kroner.

Overtagelsesdatoen indtræder, jf. pkt. 3, senest 12 måneder efter tilbuddets accept. Hvis køber ønsker en

tidligere overtagelsesdato kan dette påføres her: _____

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

1. Oplysninger om ejendommen

Generelt

Køberen overtager byggegrunden i den stand, hvori denne forefindes, og som besat af køber.

Jordbundsforhold

Kommunen kan ikke udtale sig specifikt om jordbundens beskaffenhed på de enkelte grunde. Det kan dog til orientering oplyses, at Den Danske Jordklassificering (Institut for Agroøkologi, Aarhus Universitet) oplyser jordtypen til at være Finsandet jord, JB 2, Grov lerblandet sandjord, JB 3 og Grov sandblandet lerjord, JB 5 i hele området. Kommunen kan ikke drages til ansvar for eventuelle ulemper, som måtte vise sig ved bebyggelsen.

Der foreligger en geoteknisk rapport – udarbejdet af Geosyd januar 2026 – vedrørende ejendommens funderingsforhold. Der er tale om en orienterende undersøgelse, som er gennemført i forbindelse med planlægningen af en enfamiliebolig på ejendommen.

Køber opfordres til selv at foretage sædvanlige jordbundsundersøgelser af jordbunden. Køber skal foretage jordbundsundersøgelsen senest en måned efter overtagelsesdatoen. Nødvendiggør jordbundsforholdene ekstrarundering, der beløber sig til mere end 50.000 kr., for at opføre sædvanlige husbygningskonstruktioner, kan køberen træde tilbage fra aftalen. I så fald refunderes udgiften til undersøgelsen af kommunen mod, at kommunen får analyserapporten udleveret.

Kommunen yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af ekstra funderingsomkostninger.

Arkæologi

Museum Sønderjylland har foretaget nødvendige forundersøgelser og eventuelle arkæologiske undersøgelser af lokalplanområdet. Museet har frigivet grunden til bebyggelse.

Køber skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles – i det omfang, det berører fortidsmindet – og Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev adviseres. I så fald vil køber ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Eventuelle forsinkelser for anlægsarbejdet, der skyldes fund af jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, er sælger uvedkommende.

Manglende skelpæle

Køber opfordres til hurtigst muligt efter overtagelsesdagen at undersøge, om der mangler skelpæle på byggegrunden. Hvis der mangler skelpæle, skal meddelelse herom sendes til kommunen senest 14 dage efter overtagelsesdagen, hvorefter skelpælene vil blive opsat på kommunens foranledning og bekostning. Hvis kommunen ikke har modtaget sådan en meddelelse senest 14 dage efter overtagelsesdagen, betaler kommunen ikke for opsætning af nye skelpæle.

Drænledninger

Der kan være drænledninger i området. Disse drænledninger skal respekteres. Såfremt drænledningerne ønskes omlagt skal dette ske for købers egen regning og det kræver en tilladelse fra vandløbsmyndigheden i kommunen.

Lokalplan

Byggegrunden skal anvendes i overensstemmelse med lokalplan 0541-12, som ejendommen er omfattet af.

Køberen skal respektere de for området gældende bestemmelser om bygningernes anvendelse, om terrænregulering, om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, om hegn og beplantning, om pligt til medlemskab af grundejerforening og betaling af kontingent hertil samt i øvrigt om alt, hvad der er anført i lokalplan 0541-12.

Bilag

- A. Lokalplan 0541-12
- B. Oversigt over husnumre og grundstørrelser
- C. Måleblad udarbejdet af Geopartner, dateret november 2022
- D. Vedtægter for Grundejerforening
- E. Vedtægter for Regnvandslaug
- F. Vej-, sti og belægningsplan
- G. Tingbogsattest for de enkelte byggegrunde
- H. Udskrift af servitut om pligt til medlemskab af grundejerforening, fælleshusforening m.v.
- I. Udskrift af servitut om grundejerforening
- J. Ejendomskort for de enkelte byggegrunde
- K. Notat om Fælleshusforening
- L. Notat om Regnvandslaug
- M. Geoteknisk Rapport – udarbejdet af Geosyd januar 2026

2. Servitutter

Køberen skal respektere de på byggegrunden tinglyste servitutter, hvorom der henvises til i tingbogen.

Køberen skal respektere, at der tinglyses servitut vedrørende Grundejerforeningen Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen og servitut om pligt til medlemskab af Grundejerforening, Fælleshusforening, bidragspligt mv. Servitutterne vil så vidt muligt blive tinglyst inden ejendomsberigtigelsen.

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 ejendomsberigtigelsen.

3. Overtagelse og skæringsdato

Overtagelsesdagen, der er senest 12 måneder efter tilbuddets accept, er tillige skæringsdato for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden. Overtagelsesdagen fremgår af side 1.

4. Købesum og betalingsbetingelser

Købesummen fremgår af side 1.

Handlen er fra kommunens side betinget af købesummens betaling.

Senest 14 dage efter kommunens accept af købsaftalen opkræves et depositum på 30.000 kr. Depositum modregnes i købesummen. På overtagelsesdagen skal restkøbesummen betales.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, svarende til den fastsatte referencsats (Nationalbankens udlånsrente) med et tillæg på 8%, jfr. Rentelovens § 5, fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Kommunen forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid. I så fald medgår det indbetalte depositum fuldt ud til dækning af kommunens omkostninger, der ikke skal dokumenteres.

Ovennævnte gælder ikke, såfremt køber udnytter sin lovbeskyttede fortrydelsesret.

5. Inkluderet i købesummen

I købesummen er der for den enkelte byggegrund indeholdt tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og fjernvarme.

Der gives ikke afslag i købesummen / refusion, såfremt køber vælger anden varmforsyning end fjernvarme.

Derudover er der i købesummen indeholdt andel af opstartskapital til Grundejerforeningen svarende til 5.000 kr./byggegrund. Beløbet udbetales til Grundejerforeningen ved dens overtagelse af fællesarealer m.v. til drift. I købesummen er derudover indeholdt andel af opstartskapital til etablering af et fælleshus – svarende til 10.000 kr./byggegrund. Beløbet udbetales til grundejerforeningen eller en kommende Fælleshusforening, på vilkår som nævnt i tinglyst servitut på ejendommen (bilag H).

Det kan ikke påregnes at andre fællesanlæg som telefon og fællesantenne forefindes i området.

Forsyning er ført frem således:

- Kloakforsyning til regnvand og spildevand, inkl. skelbrønde, til grundskel
- Elforsyning med stikledning, til nærmeste el skab
- Vandforsyning med stikledning inkl. stophane, til grundskel
- Varmeforsyning beliggende i vejareal
- Fiberbredbånd beliggende i vejareal

Uden for købesummen: Tilslutningsbidrag, der er afhængig af byggeriets størrelse, placering og stikledningens længde, afregnes af køber direkte med forsyningsselskab.

Omkostninger i forbindelse med evt. tilslutning til fiberbredbånd betales af køber.

6. Byggemodning

Kommunens byggemodningsarbejde uden for byggegrunden omfatter anlæg af veje, stier, belysning og grønne fællesområder i overensstemmelse med lokalplanen for området.

Køber må påregne, at visse byggemodningsarbejder først færdiggøres på et senere tidspunkt.

Fortsættelse og forlængelse af sti mellem grund nr. 27 og 29 til Nr. Bjertvej, som vist i lokalplanens kortbilag 2 og 3, forudsætter etableringen af cykelsti til Nr. Bjert langs Nr. Bjertvej.

Vejforhold

Udstykningen byggemodnes med private fællesveje. I henhold til vejlovgivningen har grundejere, hvis ejendom grænser op til en privat fællesvej, vedligeholdelsespligten af vejen ud for ejendommen, hvilket også omfatter vejens udstyr – herunder kørebane, rabatareal, rendeelementer, grøfter, rendestensbrønde og lysmaster. Desuden har grundejere, hvis ejendom grænser op til en privat fællesvej, pligt til at renholde, sne-rydde og glatføre bekæmpe vejen ud for ejendommen.

Vedligeholdelsen, renholdelsen, snerydning og glatførebekæmpelse kan evt. i praksis varetages af grundejerforeningen.

Ovennævnte gælder ligeledes for private fællesstier.

Kloakforhold

Byggegrunden er separatkloakeret.

I købesummen er inkluderet kloaktilslutningsbidrag for spildevandsdelen, dvs. betaling for 1 stikledning (spildevand) afsluttet med 1 stk. skelbrønd placeret af BlueKolding A/S 1 meter inden for grundskel.

Regnvandshåndtering håndteres lokalt i området via et privatfælles regnvandssystem, som er anlagt af kommunen. Vedtægter for Regnvandslauget er vedlagt som bilag E.

Fundamenter nær hovedkloakledninger skal føres til en sådan dybde, at opgravning af kloakken kan ske som åben grav uden afstivning.

Elforsyning

Byggegrunden er tilsluttet TREFOR EI A/S.

Stikledning med elforsyning er afsluttet ved nærmeste el skab. For anvisning af tilslutningssted henvises til TREFOR EI A/S. Køber betaler tilslutning til og videreførelse af den afsatte stikledning. Arbejdet skal laves af en aut. elinstallatør og betales af køber.

Køber har vedligeholdelsespligt for denne ledning.

Vandforsyning

Byggegrunden er tilsluttet Strandhuse Nr. Bjert Vandværk.

Stikledning til grunden med vandforsyning fra vej er afsluttet 1 meter inden for grundskel med en stophane. Køber betaler tilslutning til og videreførelse af de afsatte stikledninger. Arbejdet skal laves af en aut. vand- og gasmester.

Køber har vedligeholdelsespligt for ledning på egen grund.

Varmeforsyning

Kolding Kommune har, som led i byggemodningen, betalt etableringsbidrag vedr. fremføring af fjernvarme til TREFOR Varme A/S. Forsyningsselskabets standardbidrag er ikke gældende for udstykningen.

Ønsker køber at udnytte muligheden for omkostningsfri tilslutning til fjernvarmeforsyning, skal køber senest inden byggeriets færdigmelding indgå en individuel forsyningsaftale med TREFOR Varme A/S. På grundlag af aftalen anlægger selskabet, omkostningsfrit for køber, op til og med 20 m stikledning, som indføres i ejendommen, hvor der afsluttes med ventiler og afregningsmåler. Stikledning over 20 m, målt fra matrikelskel til sokkel ved stikindføring afregnes til forsyningsselskabets gældende takst på anlægstidspunktet. Interne varmetaftagende installationer er ikke indeholdt i aftalen.

Forsyningsselskabet har vedligeholdelsespligt for ledningen frem til ventiler.

Det er endvidere muligt for køber at søge kommunen om etablering af individuel forsyning, eksempelvis jordvarmeanlæg, varmepumpe etc., som kommunen ud fra en konkret vurdering kan godkende. Ved ønske om jordvarmeanlæg kræves der særskilt godkendelse af kommunen, By- og Udviklingsforvaltningen.

Overkørsler/indkørsler

Anlæg af overkørsler/indkørsler udføres af køber for købers egen regning efter godkendelse af kommunen, By- og Udviklingsforvaltningen. Overkørsler etableres i den bredde som godkendes i forbindelse med byggetilladelsen.

For så vidt angår købers etablering af overkørsler på grund nr. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 og 39, etablerer Kolding Kommune et fast rendeelement efter nærmere aftale med køberen. Rendeelementet udgør en bro over den åbne rende, og skal sikre afstrømning i områdets regnvandsgrøfter.

Generelt

Såfremt stikledninger skal krydse en asfaltbelagt vej, skal det ske ved opgravningsfri metode.

Grundejerforening

Den gældende lokalplan for området – nr. 0541-12 Ved Eltangvej – indeholder bestemmelser om, at samtlige ejere inden for lokalplanens område optages som forpligtende medlemmer af grundejerforeningen for lokalplan 0541-11 Ved Eltang.

Grundejerforeningen Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen er stiftet den 23. maj 2022. Vedtægter for grundejerforeningen er vedlagt som bilag D.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i lokalplanen. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Overdragelsen kan ske i etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Regnvandslaug

I henhold til tillæg nr. 12 til Spildevandsplan 2018-2025 skal der etableres et regnvandslaug med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for regnvandslaugets område. Regnvandslaugets formål er at drive og vedligeholde – samt evt. eje – det private fælles regnvandsanlæg. Køber henvises til vedhæftede bilag L om regnvandslaug for nærmere information om regnvandsanlægget og regnvandslauget.

Fælleshusforening

Grundejerforeningen kan beslutte at oprette en Fælleshusforening med det formål at opføre, drive og vedligeholde et fælleshus på matr.nr. 5ap Eltang By, Eltang, beliggende Elmevangen 2, Kolding. Køberen – og den til enhver tid værende ejer af ejendommen – er forpligtet til at være medlem af Fælleshusforeningen og overholde de gældende vedtægter for Fælleshusforeningen, herunder at betale medlemsbidrag.

Servitut om pligt til medlemskab af Grundejerforening og Fælleshusforening mv. tinglyses på ejendommen, og kopi heraf er vedlagt som bilag H og I. Køber henvises i øvrigt til tingbogen og vedhæftede bilag K om Fælleshusforening for Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen.

7. Byggepligt

Køberen skal påbegynde byggeri af bolig på byggegrunden senest 2 år efter overtagelsen.

Hvis køberen ikke opfylder denne forpligtelse, har kommunen ret til at købe byggegrunden tilbage på vilkår som anført i pkt. 8.

8. Videresalg i ubebygget stand

Byggegrunden må ikke uden kommunens tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. førend byggeriet er opført og færdigmeldt til kommunens bygningsmyndighed.

Tilladelse til videresalg i ubebygget stand forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af byggegrunden. Køberen er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for kommunen til godkendelse.

Kommunen er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.

Hvis køberen opnår fortjeneste ved videresalg, er køberen forpligtet til at indbetale differencen mellem videre-
resalgsprisen og den oprindelige købesum i nærværende handel til kommunen. Dog kan der ske fradrag for dokumenterede afholdte udgifter (herunder geoteknisk rapport, salær til ejendomsmægler, advokatomkostninger, registreringsafgift i forbindelse med tinglysning af videresalgsskødet samt ejendomsskatter).

Såfremt køberen er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter 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, interessantskabet m.v.

Tilbagekøb

Såfremt der meddeles afslag på anmodning om tilladelse til videresalg – og byggepligten ikke er overholdt, jf. pkt. 7 – kan kommunen kræve byggegrunden tilbageskødet. Som udgangspunkt tilbageskødes byggegrunden til den oprindelige købesum uden tillæg af nogen art. Kommunen kan dog forlange, at der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler, idet kommunen ikke kan købe fast ejendom, og herunder tilbagekøbe, til en købesum, der ligger over markedsprisen.

Købesummen ved tilbageskødningen er i alle tilfælde inklusiv evt. moms.

Kommunen er ikke forpligtet til at tilbagekøbe byggegrunden.

Såfremt byggegrunden kræves tilbageskødet afholder køberen i nærværende handel alle udgifter ved tilbagekødningsen, ligesom køberen må godtgøre kommunen dennes udgifter i forbindelse med den oprindelige overdragelse.

9. Servitutstiftende tinglysning

Bestemmelserne i pkt. 7 og 8 tinglyses servitutstiftende på byggegrunden med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Kolding Kommune.

10. Pligt til at holde byggegrunden i ordentlig stand

Så længe byggegrunden er ubebygget, skal den holdes i en stand, som ikke virker visuelt skæmmende og ikke giver gener for omliggende ejendomme. F.eks. må der ikke være visuelt skæmmende oplag på byggegrunden, og græsvækst og forekomst af ukrudt skal begrænses.

11. Ejendomsskat

For tiden, indtil byggegrunden 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 sørger for digital tinglysning af skøde og servitut og betaler for afgift til digital tinglysning af skøde og servitut, jfr. pkt. 7 og 8. Køber afholder omkostningerne til egen advokat/rådgiver. Der har ikke medvirket mægler i handlen.

13. Byggetilladelse

Salget sker uden præjudice for så vidt angår kommunens myndighedsgodkendelse (byggesagsbehandling).

14. Fortrydelsesret

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der givet købere af en ubebygget grund fortrydelsesret, hvis denne skal anvendes til opførelse af en bolig for køberen.

Med hensyn til betingelserne for at træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, henvises der til vedhæftede bilag omfattende erklæring om og redegørelse for fortrydelsesretten.

Køber ønsker at tiltræde det digitale skøde ved egen Nem-ID.

Den _____

Købers underskrift

Nærværende købstilbud med salgsvilkår accepteres af Kolding Kommune.

Kolding Kommune, den _____

Kolding Kommune

Vi passer på dine/jeres oplysninger

Kolding Kommune er dataansvarlig for behandling af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig/er. Vi værner om de personoplysninger, som vi håndterer, og vi sikrer os, at vi lever op til databeskyttelseslovgivningen.

Navn Kolding Kommune
Adresse Akseltorv 1, 6000 Kolding
CVR-nr. 29 18 98 97
Tlf: +45 79 79 79 79
E-mail: kommunen@kolding.dk
Web: www.kolding.dk

Hvis du/I har spørgsmål til vores behandling af dine/jeres oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver: DPO@kolding.dk eller på tlf.: 79 79 75 00. Spørgsmål kan også sendes pr. brev til Kolding Kommune, Akseltorv 1, 6000 Kolding, att: "databeskyttelsesrådgiver".

Vi behandler oplysninger om dit/jeres navn(e), adresse(r), mail og telefon nr. for at kunne administrere jeres sag om køb af byggegrund ved Kolding Kommune. Derudover bruger vi oplysningerne, særligt CPR-nummer, til at kommunikere med dig/er, fremsende opkrævninger og til digital tinglysning af skøde.

Retsgrundlaget for salg af kommunale ejendomme findes i henholdsvis almindelige formueretlige grundsætninger samt styrelseslovens § 68. Behandling af dine personoplysninger er nødvendig til administration af kontraktforholdet, jf. databeskyttelseslovens § 6, stk. 1, jf. databeskyttelsesforordningen artikel 6, stk. 1, litra b. Behandlingen af fortrolige oplysninger, som CPR-nummer sker i medfør af Databeskyttelseslovens § 11.

Dine/jeres oplysninger behandles kun i lande definerede som sikre af EU, dvs. oplysningerne overføres ikke til nogen ikke-sikre lande udenfor EU/EEA.

Kolding Kommune har som offentlig myndighed arkiveringspligt, og derfor vil relevante oplysninger og henvendelser omkring dine/jeres personoplysninger blive arkiveret af os og sidenhen videregivet til Statens Arkiver.

Når vi behandler oplysninger om dig/er, har du/I visse rettigheder. Nedenfor er kort beskrevet hvordan du/I gør brug af dem, og hvilke rettigheder du/I har.

Ret til indsigt i dine personoplysninger
Ret til berigtigelse af dine personoplysninger
Ret til sletning af dine personoplysninger.
Ret til begrænsning af behandling dine personoplysninger
Ret til dataportabilitet
Ret til indsigelse mod behandlingen af dine personoplysninger.

Du skal være opmærksom på, at der eksisterer undtagelser til disse rettigheder, hvorfor du ikke altid vil kunne gøre brug af alle dine rettigheder. Dette skyldes, at Kolding Kommune som selvstændig offentlig myndighed i mange tilfælde behandler personoplysninger som led i sin myndighedsudøvelse.

Hvis du ønsker at gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os. Der henvises i den forbindelse til kontaktoplysningerne øverst.

Udover ovenstående rettigheder har du altid ret til at klage over vores behandling af dine personoplysninger til datatilsynet (www.datatilsynet.dk):

Datatilsynet
Borgergade 28, 5
1300 København K