

Sagsnr.



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

December 2025

En del af matr. 5ai, Dons By, Almind

KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR
for salg af erhvervsarealer ved Neptunvej

Undertegnede:

Navn: _____

Adresse: _____

By og postnr.: _____

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

tilbyder herved Kolding Kommune at købe arealet:

En del af matr. 5ai, Dons By, Almind

Grundstørrelse:

ca. 2.599 m² naturareal

ca. 75.421 m² erhvervsareal

Samlet ca. 78.020 m²

Beliggende: Ved Neptunvej, 6000 Kolding

For en pris af kr.: _____

Svarende til m² pris på _____ (Mindstepris kr. 130 pr. m². for erhvervsareal, mindstepris kr. 30 kr. m² for naturareal)

Skriver kroner: _____

Prisen vil blive tillagt moms.

Overtagelsesdato: Senest 1 måned efter endelig handel.

Oplysninger om grundarealet

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

Frem til byggeriet start, er køber forpligtet til at vedligeholde arealet i passende omfang, herunder sørge for klipning af arealerne.

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 ekstrarundering eller nødvendig oprensning af forurening på grundarealet – 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 ekstrarundering.

Kommunen forudsætter desuden 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 udstykningssag vedrørende det solgte areal. Kommunen foranlediger arealoverførsel til Dons Landevej 98, Kolding. Køber er bekendt med, at køber først kan få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger på ejendommen, når udstykningssagen er godkendt ved 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. 0715-31 - Bramdrup Industripark - Etape 2 - et erhvervsområde.

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. 0715-31.

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. 5.

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.

Betalingsbetingelser

Opkrævning sendes digitalt til det oplyste cvr. nummer. 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.

6.

Byggepligt og forbud mod udstykning og videresalg

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

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

Arealet må ikke videresælges og/eller udlejes i ubebygget stand, medmindre Kolding Byråds godkendelse foreligger. Såfremt køber ansøger om at kunne videresælge arealet til en højere købesum end købesummen ifølge den oprindelige handel, skal ansøgningen vedlægges dokumentation for eventuelt afholdte udgifter på arealet 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 arealet 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. 5, stk. 3.

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

7.

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 har ret og pligt til at tage skøde på drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i lokalplanen.

Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på de vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og

fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være 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.

Køber er forpligtet til at acceptere og medvirke til for egen regning, at grundejerforeningens vedtægter senere tinglyses på købers ejendom servitutstiftende og pantstiftende for 41.000 kr. - med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for grundejerforeningen, ethvert medlem af foreningen samt Kolding Kommune.

8.

Servitutstiftende lysning

Bestemmelserne i punkt 6 og 7 tinglyses servitutstiftende på arealet med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Kolding Byråd.

9.

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.

10.

Ejendomsskat

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

11.

Omkostninger

Kommunen afholder udstykningsomkostninger til udstykning af én matrikel.

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

Afgift til digital tinglysning af skøde og servitut, jvf. pkt. 6 og 7, deles lige mellem parterne.

Hver part afholder omkostningerne til egen advokat/rådgiver.

12.

Handlen sker under forbehold af Kolding Byråds godkendelse.

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

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