

KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR
SØNDERGADE 19B, 6580 VAMDRUP

Undertegnede

Navn: _____

(CVR nr.: _____)

Adresse: _____

By og postnr.: _____

Tlf.nr.: _____ E.mail _____

tilbyder herved at købe den Kolding Kommune tilhørende ejendom betegnet således:

matr.nr. 16ae, Ø. Vamdrup By, Vamdrup

beliggende Søndergade 19B, 6580 Vamdrup

prisindikation: kr. 4.145.000

Tilbudspris

Kr. _____

Skriver kroner _____

Overtagelsesdag: _____ (Senest 1. februar 2024)

----- O -----

Nærværende tilbud er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i det udleverede udbudsmateriale og de her i anførte bilag samt nedennævnte salgsvilkår.

1.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen, matr.nr. 16ae, Ø. Vamdrup By, Vamdrup, der er beliggende Søndergade 19B, 6580 Vamdrup, har et areal ifølge tingbogen på 5.890 m², heraf vej 390 m².

Ejendommen er opført i 1907 med efterfølgende til- og ombygninger mv. Det samlede bygningsareal er 2.919 m². Der henvises i øvrigt til BBR-meddelelsen.

Køber er opfordret til at gennemgå bygningstegningerne på www.filarkiv.dk.

Køber overtager ejendommen med samtlige bygninger i den stand, hvori den er og forefindes, som besigtiget og godtaget af køber, med grund-, mur- og nagelfast tilbehør og inventar samt alle slags ledninger, installationer og anlæg samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

I det omfang det forefindes på ejendommen medfølger faste indvendige lamper, udvendige lamper, postkasse og renovationsbeholdere.

Det er uvist, hvorvidt eventuelt medfølgende løsøre og hårde hvidevarer fungerer. Ejendommen og de derpå værende bygninger overtages hverken ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade møbler og andet inventar og genstande.

Ejendommen har senest været anvendt som jobcenter, ligesom den har været anvendt til andre formål gennem sælgers ejertid.

Ejendommens forsyningsforhold, jf. BBR-ejermeddelelse:

- Vandforsyning: Privat vandværk
- Varme: Fjernvarme
- Afløbsforhold: BlueKolding

Køber er desuden gjort bekendt med, at der forefindes afblændet olietanke på ejendommen, jf. BBR-meddelelsen.

Planforhold:

Ejendommen er omfattet af lokalplan 49 - Området mellem Østergade, Søndergade, Kongeåen og jernbanen.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens område C.

Anvendelsen fremgår af lokalplanens § 3.3 om anvendelsen:

§ 3.3 Inden for område C må bebyggelsen kun anvendes til boliger og erhverv som lettere

industri- og værkstedsvirksomhed og mindre lagervirksomhed, offentlig og privat service, klinikker og kontorer samt møde- og undervisningsvirksomhed.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens øvrige bestemmelser.

Jernbanen:

Køber er bekendt med afstanden til jernbanen. Henset til jernbanestøjen og dertilhørende vibrationer kan køber ikke forvente at kunne omdanne området til beboelse.

2.

Sælgers erklæringer og oplysninger

Sælger oplyser:

- At bygningsarealer og oplysningerne i øvrigt ifølge BBR-ejermeddelelse og tingbogsattester kan afvige fra de faktiske forhold, idet køber erklærer sig indforstået med selv at tilrette eventuelle unøjagtigheder,
- At sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- At de på ejendommen værende bygninger og installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, og at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ud over, hvad der er nævnt i denne købsaftale samt tilhørende udbudsmateriale med bilag,
- At der sælger bekendt ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen eller verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen, herunder om dennes miljøforhold,
- At der sælger bekendt ikke er forurening på ejendommen. Sælger har indhentet forespørgsel hos Region Syddanmark om jordforurening, og kan på det grundlag oplyse, at der ikke er registreret jordforurening på ejendommen. Sælger oplyser dog, at ejendommen tidligere har været kortlagt som forurenede, men Region Syddanmark har vurderet, at der ikke er grundlag for kortlægning af ejendommen, jf. jordforureningsattesten.
- At der sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter for så vidt angår stuehuset,
- At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder, der ikke er oplyst i nærværende købsaftale, og
- At ejendommen og hvad der medfølger i handlen er gældfrit og fri for hæftelser af enhver art.

Følgende materiale og oplysninger har været tilgængelige for køber som en del af udbudsmaterialet:

- Udbudsvilkår
- Tingbogsattest, dateret 17.08.2023
- Ejendomsdatarapport med bilag, dateret 17.08.2023
- Lokalplan 49 – Området mellem Østergade, Søndergade, Kongeåen og jernbanen.
- Jordforureningsattest, dateret 17.08.2023
- Energimærkningsrapport 1, dateret 15.12.2015
- Energimærkningsrapport 2 og 4, dateret 15.12.2015
- Energimærkningsrapport 3, dateret 15.12.2015
- Blanket om fortrydelsesret
- BBR-meddelelse, dateret 17.08.2023
- Foreløbig skattevurdering

Køber erklærer sig bekendt med samt accepterer indholdet af ovenstående materiale.

I tilfælde af ombygning, ændret anvendelse eller lignende må køber påregne, at der kan blive stillet yderligere myndighedskrav for, at ejendommen lever op til gældende krav.

3.

Ansvarsfraskrivelse

Køber er bekendt med, at bygningerne senest har været anvendt som jobcenter og dertilhørende aktiviteter mv. Samtlige bygninger overtages af køber i den stand, hvori de og forefindes og som besat af køber, idet køber er opfordret til og har haft lejlighed til, at gennemgå samtlige bygninger grundigt med egen byggesagkyndig forud for tilbudsafgivelsen.

Sælger fraskriver sig derfor ethvert ansvar for mulige mangler – bortset fra vanhjemmel – ved ejendommen, herunder samtlige bygninger, belægnings, installationer og evt. inventar i øvrigt, det være sig såvel synlige som skjulte. Køber bærer således i enhver henseende risiko ved det overdragne og kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Køber erklærer i denne forbindelse at være blevet opfordret til sammen med egne rådgivere at foretage en nøje besigtigelse af ejendommen og af samtlige bygninger med installationer, ligesom køber ved sit bud har taget højde for risikoen ved mulige mangler.

4.

Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Køber er bekendt med og respekterer de på ejendommens blad i tingbogen tinglyste servitutter, hvortil der henvises.

5.

Forsikringsforhold

Ejendommen er brandforsikret i Gjensidige under brandpolice nr. 4975027.

Køber bærer selv ansvaret for, at de af køber ønskede forsikringer kan tegnes i forbindelse med overtagelsen.

6.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af LBK nr. 1923 af 8. oktober 2021 om fremme af energibesparelser i bygninger. Sælger har udarbejdet energimærkning af bygningerne, dateret den 15.12.2015, der er vedhæftet udbudsmaterialet. Køber kan ikke i anledning af energimærkningens indhold fremsætte krav over for sælger af nogen art udover selve fremlæggelsen af energimærkningen.

7.

Fortrydelsesret

Køber er gjort bekendt med retten til at fortryde handlen, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 2, hvis køber er forbruger. Køber har i særskilt dokument modtaget kopi af bilag 1 til bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995.

8.

Overtagelse

Overtagelsesdagen fremgår af side 1.

Fra overtagelsesdagen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

I tilfælde af ildebrand og andre skader, for hvilke, der er tegnet forsikring, er risikoen dog overgået til køber allerede fra tidspunktet for aftalens indgåelse med ret til at modtage forsikringssummen til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftales bestemmelser.

Sælger vedligeholder ejendommen og bygningerne indtil overtagelsesdagen.

Sælger afleverer ejendommen senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

9.

Købesum

Købesummen fremgår af side 1.

10.

Betalingsbetingelser

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen mod at sælger indestår for, at køber modtager endeligt og anmærkningsfrit skøde på gældfri ejendom. Købesummen indsættes i sælgers pengeinstitut.

Ved sælgers accept af et tilbud er køber forpligtet til inden 8 dage herefter at stille en bankgaranti på anfordringsvilkår på 10 % af købesummen eller at indbetale 10 % af købesummen kontant.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller bankgaranti ikke fremsendes rettidigt. I tilfælde af misligholdelse fra købers side har sælger ret til under en umiddelbar fogedforretning at tilbagetage ejendommen og på grundlag heraf begære betinget skøde udslettet af tingbogen.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, svarende til den fastsatte referencesats (Nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jfr. Rentelovens § 5 (pr. 1.3.2013 8 %) fra overtagelsesdagen at regne. Der skal betales renter indtil købesummen betales, eller - efter sælgers valg - enten indtil handlen eventuelt ophæves af sælger eller indtil den overtagelsesdag, som efter en ophævelse af handlen måtte blive fastsat i forbindelse med sælgers salg af ejendommen til anden side.

I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til advokat.

11.

Refusion

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

Eventuelle forfaldne ydelser før eller på skæringsdagen betales af sælger.

Køber drager omsorg for rettidig betaling af alle forbrugsafgifter og ejendomsskatter, der forfalder efter overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningskortene måtte lyde på sælgers navn. Dette er også tilfældet, selv om køber ikke har modtaget opkrævninger.

For tiden fra overtagelsesdagen indtil ejendommen er selvstændig skatteansat, betaler køber til sælger på anfordring et forholdsmæssigt beløb af de ejendommen pålignede afgifter og skatter efter en af kommunens ejendomsskattekontor foretaget beregning, som parterne skal respektere.

Sælger sørger for aflæsning af el, vand mv. pr. overtagelsesdagen. Sælger giver forsyningselskaberne besked herom samtidig med meddelelsen om ejerskifte.

12.

Ejendomsskatter

Ejendommen er ikke særskilt vurderet på nuværende tidspunkt. Køber må forvente, at ejendommen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derefter skal betales ejendomsskatter mv. af ejendommen.

Der foreligger en foreløbig vurdering fra SKAT, der er vedlagt som bilag.

13.

Omkostninger og berigtigelse

Sælgers advokat varetager handlens berigtigelse.

Tinglysningsafgifter betales af køber. Hver part afholder udgifter til egen advokat.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler i handlen.

Salget er uden præjudice for så vidt angår Kolding Kommunes myndighedsgodkendelser i øvrigt.

Købers advokat:

Køber ønsker at tiltræde det digitale skøde således:

- Ved egen NemId
- Ved fuldmagt til egen advokat
- Ved fuldmagt til Kolding Kommunes advokat.

_____, den _____

Købers underskrift

Ovenstående accepteres af sælger.

Kolding Kommune, den _____

Kolding Kommune