

—

KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR
for salg af byggegrunde til parcelhuse,
beliggende Kornseglet, Favnmålet, Plejlen og Ploven, Vester Nebel

Undertegnede:

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og By: _____

Telefonnr.: _____

E-mail: _____

og

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og By: _____

Telefonnr.: _____

E-mail: _____

tilbyder herved Kolding Kommune at købe byggegrunden:

Adresse: _____, 6040 Egtved

Matr.nr. _____ V. Nebel By, V. Nebel

Grundstørrelse: _____ 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

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

Jordbundsforhold

Kommunen kan ikke udtale sig 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 Grov lerblandet sandjord, JB3 i hele området. Kommunen kan ikke drages til ansvar for eventuelle ulemper, som måtte vise sig ved bebyggelsen.

Køber opfordres til at foretage 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 køber 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 ekstrarunderingsomkostninger.

Sælger oplyser, at på Kornseglet 6, (matr.nr. 84d V. Nebel By, V. Nebel), Plejlen 1, (matr.nr. 84ac V. Nebel By, V. Nebel) og Plejlen 2, (matr.nr. 84ad V. Nebel By, V. Nebel) har ligget 2 spildevandstrykledninger som ikke længere er i drift. Ledningerne er blevet fjernet i forbindelse med byggemodningen. Ledningerne var placeret ca. 5 meter fra skel mod Kornseglet. Køber kan ikke gøre krav gældende vedr. jordbundsforholdene i den anledning.

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, By- og Fællesforvaltningen 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 regning og det kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden i kommunen.

Lokalplan

Byggegrundene skal anvendes i overensstemmelse med lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst, som ejendommen er omfattet af. Byggegrunden er beliggende i lokalplanens delområde 1, 2 eller 3.

Køber 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 0643-13.

Opmærksomheden henledes på, at der er bestemmelser i lokalplanen angående levende hegn og solitærtræer, som skal bevares. Der er udlagt bufferzone på 10 m omkring de levende hegn. Køber må tåle evt. skyggegener og lignende.

Bilag

- A. Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst
- B. Oversigt over husnumre og grundstørrelser
- C. Måleblad udarbejdet af Geopartner, dateret 24. april 2025
- D. Vedtægter for grundejerforeningen Plejlen, Favnmålet, Ploven og Kornseglet, V. Nebel
- E. Tingbogsattester for de enkelte byggegrunde
- F. Ejendomskort for de enkelte byggegrunde
- G. Belægningsplan
- H. Kloakplan for placering af spildevandsstik samt markering af grunde med særligt dybe spildevandsstik
- I. Gældende for Ploven 22, (matr.nr. 84bg V. Nebel By, V. Nebel): Deklaration om minimumsgulvkote
- J. Notat vedr. regnvandslaug for Plejlen, Favnmålet, Ploven og Kornseglet
- K. Koteplan dateret den 1. juli 2025
- L. Kort med byggelinjer udarbejdet af Geopartner, dateret 7. juli 2025

2. Servitutter/deklarationer

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

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.

Der vil inden overtagelsesdatoen blive tinglyst deklaration på Ploven 22, (matr.nr. 84bg V. Nebel By, V. Nebel) om, at bebyggelse skal opføres så gulvkoten i stueplan er mindst i kote 50,85 i DVR90. Dette af hensyn til afledning af spildevand fra bebyggelsen. Der henvises til vedlagte deklaration (Bilag I).

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 referencesats (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 og vand.

Derudover er der i købesummen indeholdt andel af opstartskapital til grundejerforeningen svarende til 5.000 kr./byggegrund. Beløbet udbetales til grundejerforeningen ved dens stiftelse og overtagelse af fællesarealer m.v. til drift.

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

Forsyning er ført frem således:

- Kloakforsyning til spildevand, inkl. skelbrønd, til grundskel
- Elforsyning med stikledning, til grundskel
- Vandforsyning med stikledning inkl. stophane, til grundskel
- Fiberforbindelse beliggende i vejareal

Uden for købesummen: Udgifter til tilslutning, 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.

Der forefindes ikke kollektiv varmemforsyning i udstykningen.

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.

Vejforhold

Udstykningen byggemodnes med private fællesveje. I henhold til vejlovgivningen har grundejere, hvis ejendom grænser op til en privat fællesvej, vedligeholdelsespligten af vejen, 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, snerydde og glatførebekæmpe vejen i henhold til Kolding Kommunes Vinter- og renholdelsesregulativ.

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

Ovennævnte gælder ligeledes for private fællesstier.

På fællesarealet, øst for grunden beliggende Kornseglet 3, er der et vejudlæg, som skal respekteres. Vejudlægget udgør adgangsvej for matr.nr. 6ae V. Nebel By, V. Nebel. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 6ae har ret til at etablere en kørevej inden for udlægget, samt ret til fri færdsel af denne. Der tinglyses servitut herom.

Kloakforhold

Byggegrunden er spildevandskloakeret, idet spildevand håndteres af forsyningsselskabet og regnvand fra veje, stier og fællesarealer håndteres af et privat fælles regnvandslaug (grundejerforening). Regnvand fra de enkelte grunde håndteres lokalt ved nedsivning.

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.

Køber har vedligeholdelsespligt for stikledning.

Regnvandshåndtering fra veje, stier og fællesarealer håndteres lokalt i fællesanlagte vandrender der nedsiver eller leder regnvand mod nedsivningszonerne på de lavest beliggende grønne områder. Regnvandsanlægget er anlagt af kommunen og overdrages til regnvandslauget (grundejerforeningen).

Regnvand fra de enkelte grunde håndteres lokalt ved nedsivning. Dette kan ske ved f.eks. faskiner, regnbede, grøfter, grønne løsninger, permeable overflader etc. Kommunen opfordrer til, at indkørslerne håndteres ved permeabel belægning i form af græsarmering eller lignende. Det påhviler køber at ansøge om og indhente nødvendige myndighedstilladelser hos kommunen til at nedsive regnvand på egen grund. Der kan afledes vand fra grundene til grøftesystemerne ved en 10 års regnhændelse.

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

Opmærksomheden henledes på pkt. 2 som foreskriver, at der inden overtagelsesdatoen vil blive tinglyst deklaration på Ploven 22, (matr.nr. 84bg V. Nebel by, V. Nebel) om at bebyggelse skal opføres så gulvkoten i stueplan er mindst i kote 50,85 i DVR90. Dette af hensyn til afledning af spildevand fra bebyggelsen.

Der gøres særligt opmærksom på, at der på Kornseglet 3, (matr.nr. 84b V. Nebel By, V. Nebel), Ploven 11, (matr.nr. 84ax V. Nebel By, V. Nebel), Ploven 18, (matr.nr. 84bc V. Nebel By, V. Nebel) og Ploven 20, (matr.nr. 84be V. Nebel By, V. Nebel) er placeret spildevandsstik i en dybde på ca. 2,5 meter. Der henvises til bilag H.

Elforsyning

Byggegrunden er tilsluttet TREFOR EI-Net A/S.

Stikledning til grunden med elforsyning fra vej er afsluttet 1 meter inden for grundskel. Køber betaler tilslutning til og videreførelse af den afsatte stikledning. Arbejdet skal udføres af en aut. elinstallatør og betales af køber.

Køber har vedligeholdelsespligt for denne ledning.

Vandforsyning

Byggegrunden er tilsluttet Vester Nebel Vandværk A.m.b.a.

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 udføres af en aut. vand- og gasmester.

Køber har vedligeholdelsespligt for ledning på egen grund.

Varmeforsyning

Udstykningen er ikke forsynet med kollektiv varmforsyning og parcellen vil derfor ikke blive byggemodnet med varme.

Det er 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 Fællesforvaltningen.

Overkørsler/indkørsler

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

Generelt

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

Grundejerforening med regnvandslaug

Den gældende lokalplan for området – nr. 0643-13 Ved Virkelyst – indeholder bestemmelser om, at der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde 1, 2 og 3.

Grundejerforeningen Plejlen, Favnmålet, Ploven og Kornseglet, Vester Nebel, er stiftet den 6. marts 2025.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på, samt drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i lokalplanen. Grundejerforeningen har også pligt til at skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Dette kan eventuelt ske i etaper.

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

Grundejerforeningen varetager også funktionen som regnvandslaug i området. Foreningen har til formål at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles regnvandsanlæg, som afleder tag- og overfladevand fra grundejerforeningens område, i overensstemmelse med Tillæg nr. 2018-26 til spildevandsplan 2018-2025. Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for foreningens område.

Der henvises til vedlagte bilag D, vedtægter for Grundejerforening med regnvandslaug. Vedtægterne tinglyses servitutstiftende på ejendommen.

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 videresalgsprisen og den oprindelige købesum i nærværende handel til kommunen. Dog kan der ske fradrag for dokumenterede afholdte udgifter vedrørende grunden (herunder geoteknisk rapport, salær til ejendomsmægler, advokatombudsninger, 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, interessentskabet 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.

Hvis byggegrunden kræves tilbageskødet, afholder køberen i nærværende handel alle udgifter ved tilbageskødningen, 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 servitutter og betaler for afgift til digital tinglysning af skøde og servitut, jfr. pkt. 2, 6, 7, 8 og 9. 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 særskilt erklæring om og redegørelse for fortrydelsesretten.

Køber ønsker at tiltræde det digitale skøde med MitID

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