

## UDBUDSVILKÅR

Skamlingvejen 117-119, 6091 Bjert



Ejendommen udbydes i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommuners faste ejendomme. Ejendommen udbydes med en fastsat mindstepris.

Udarbejdet af:

Kolding Kommune, By- og Fællesforvaltningen, Køb, Salg og Erhverv, Nytorv 11, 6000 Kolding.

## INDHOLD

	side
Spørgsmål og fremvisning	2
Baggrund	2
Området	2
Ejendommen	3
Planforhold	3
Vej- og parkeringsforhold	4
Miljøforhold, Energimærke m.m.	4
Ejendomsværdi	4
Vilkår	4
Afgivelse af tilbud	4
Behandling af indkomne tilbud	5
Forbehold	5
Købsaftale med salgsvilkår	BILAG
Bilag	BILAG

### Spørgsmål og fremvisning

Spørgsmål kan rettes til jurist Mads Forslund, By- og Fællesforvaltningen, Køb, Salg og Erhverv, Nytorv 11, 6000 Kolding. E-mail: [kobogsalg@kolding.dk](mailto:kobogsalg@kolding.dk) tlf.: 79 79 62 06.

Evt. spørgsmål vil sammen med kommunens svar (og uden angivelse af spørgsmålsstillers identitet) blive lagt på kommunens hjemmeside under [www.komtilkolding.dk](http://www.komtilkolding.dk), Erhvervsparceller, Beboelsesejendom, Skamlingvejen 117-119.

Der kan aftales tid for fremvisning af ejendommen.

### Baggrund

Kolding Kommune udbyder ejendommen matr.nr 20a, Binderup By, Sdr. Bjert, beliggende Skamlingvejen 117-119, 6091 Bjert – til salg. Ejendommen har et areal ifølge tingbogen på 23.205 m<sup>2</sup>. Kommunen ønsker at sælge ejendommen, idet denne tidligere har været en del af en større ejendom, som Kolding Kommune har erhvervet for at sikre sig ejerskabet til arealer, der i dag en del af fredningen, som omgrænser Skamlingsbanken.

### Området

Ejendommen er beliggende i umiddelbar tilknytning til de fredede naturarealer omkring Skamlingsbanken, hvor der findes forskellige afmærkede rekreative ruter, som giver mulighed for at opleve områdets attraktio-

ner samt værdifulde natur- og landsskabsværdier. Som nabo til det offentligt tilgængelige rekreative område, skal man derfor være indstillet på, at der kan ske rekreativ brug af de offentlige omkringliggende arealer.

## **Ejendommen**

Ejendommen har i mange år været anvendt som campingplads.

Ejendommen består af 2 beboelsesejendomme samt nogle mindre fritliggende bygninger beliggende henholdsvis Skamlingvejen 117 og 119, 6091, Bjert.

Skamlingvejen 119 er opført i 1868 som bindingsværk med stråtag. Det samlede boligareal er ifølge BBR opgjort til 177 m<sup>2</sup>. Bygningen har en SAVE-værdi på 5 i Slots- og Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Skamlingvejen 117 er opført i 1929 med fibercementtag (asbest). Det samlede boligareal er ifølge BBR opgjort til 95 m<sup>2</sup>, heraf 30 m<sup>2</sup> i tagetagen. Endvidere er der 90 m<sup>2</sup> erhvervsareal samt yderligere 146 m<sup>2</sup> overdækket maskinhus/carport. Skamlingvejen 117 er udlejet. Der er uoverensstemmelse mellem oplysningerne i BBR-registeret og det areal, der fremgår af lejekontrakten. Det er købers eget ansvar at bringe eventuelle uoverensstemmelser i orden.

Der henvises i øvrigt til BBR-registeret, hvor oplysningerne er hentet, samt de faktiske forhold på ejendommen.

Der er ikke gennemført større bygningsforbedringer/istandsættelsesarbejder de seneste mange år, hvilket bygningernes stand bærer præg af. Der gøres opmærksom på, at bygningen på Skamlingvejen 119 er i meget dårlig stand med massiv skimmelvækst indvendig.

## **Planforhold**

Ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 0929.G4, som udlægger området til fritidsformål i form af campingplads. Den tidligere anvendelse til campingplads er ophørt, og der kan ikke forventes en fornyet tilladelse i henhold til campingreglementet til at drive campingplads på ejendommen, bl.a. på grund af ejendommens begrænsede størrelse.

Forvaltningen foreslår derfor i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2025-2036, at kommuneplanramme 0929.G4 udgår af kommuneplanen. Kommuneplanforslaget forventes politisk behandlet i december 2024 og endeligt vedtaget medio 2025.

Da bebyggelsen på ejendommen er registeret med en bevaringsmæssig værdi på 5, er der ikke udfordringer i forhold til at opnå nedrivningstilladelse. Hvis der er ønske om at erstatte det eksisterende byggeri med nyt byggeri anbefales det, at nedrivningstilladelse først søges i forbindelse med ansøgning om landzonetilladelse til nyt byggeri. Det skyldes, at omfanget af eksisterende byggeri kan have betydning for hvad der kan opnås tilladelse til.

Da ejendommen er omfattet af kommuneplanens udpegninger af bevaringsværdigt landskab omkring Skamlingsbanken kan det forventes, at der stilles krav til evt. ny bebyggelses indpasning i landskabet. Det kan dreje sig om krav til bebyggelsens placering og orientering, størrelse, udformning og farvesætning.

Da ejendommen er beliggende i landzone kan der ikke forventes tilladelse til at udstykke de to boliger på ejendommen som selvstændige matrikler.

Generelt opfordres til at iagttage planlovens landzonebestemmelser og de begrænsninger og muligheder de giver på ejendommen. Evt. købere kan skrive til [landzone@kolding.dk](mailto:landzone@kolding.dk), hvis der ønskes tilbagemelding på konkrete projekter eller ideer.

### **Vej- og parkeringsforhold**

Der er ind- og udkørsel direkte til Skamlingsvej med mulighed for parkering på grunden.

### **Miljøforhold og Energimærke samt Ejendomsdatarapport og BBR**

Energimærker, ejendomsdatarapport samt BBR-ejermeddelelse er bilag til udbudsmaterialet.

Der er ikke registreret jordforurening på ejendommen.

### **Ejendomsværdi pr. 1.10.2022**

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

### **Vilkår**

Ejendommen udbydes til salg med en mindstepris på 1.500.000 kr. og på vilkår, der fremgår af vedlagte købstilbud med salgsvilkår.

Overtagelse skal ske senest 3 måneder efter handlens indgåelse.

### **Afgivelse af tilbud**

Købstilbud skal afgives på vedlagte "købstilbud med salgsvilkår".

Tilbuddet skal sendes til Kolding Kommune, By- og Fællesforvaltningen, Køb, Salg og Erhverv, Nytorv 11, 6000 Kolding eller på e-mail.: [kobogsalg@kolding.dk](mailto:kobogsalg@kolding.dk)

Tilbud om køb skal være Kolding Kommune i hænde senest den 2. december 2024, kl. 12.00

Tilbud skal indeholde kontant købesum og være gældende i 3 måneder fra fremsendelsen.

De indkomne tilbud vil blive behandlet fortroligt indtil salg har fundet sted.

Tilbudsgiver har ikke adgang til at overvære åbningen af tilbud.

### **Behandling af indkomne tilbud**

Ejendommen sælges til højestbydende, såfremt det indkomne tilbud kan accepteres af Kolding Kommune.

Kolding Kommune er forpligtet til at behandle indkomne købstilbud fortroligt, indtil salg har fundet sted. Der finder således ingen offentlig budåbning sted.

Der gives skriftlig besked til samtlige tilbudsgivere, når Kolding Kommune enten har besluttet sig for at sælge ejendommen til højestbydende eller har valgt at forkaste alle indkomne tilbud.

### **Forbehold**

Kolding Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle.

Hvis ejendommen ikke bliver solgt i forbindelse med udbudsrunder, vil ejendommen efterfølgende være til salg.

### **Bilag**

- Købsaftale med salgsvilkår
- BBR-meddelelse, dateret 30.08.2024
- Jordforureningsattest, dateret 02.09.2024
- Tingbogsattest, dateret 04.10.2024
- Ejendomsdatarapport, dateret 02.09.2024
- Energimærke Skamlingvejen 117, gyldig fra 10.09.2024
- Energimærke Skamlingvejen 119, gyldig fra 10.09.2024
- Lejekontrakt, dateret 01.04.2008
- Kopi af bilag 1 til bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 (fortrydelse)