

BETINGET KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR

Vesterbrogade 6-10, 6000 Kolding

Undertegnede

Navn: _____

(CVR nr.: _____)

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Tlf.nr.: _____ E.mail _____

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

matr.nr. 637, 635b, 635a og 638, Kolding Bygrunde

beliggende Vesterbrogade 6-10, 6000 Kolding

Tilbudspris

Kr. _____ (prisindikation: kr. 19.800.000 ekskl. moms)

Skriver kroner _____

Såfremt salget er momspligtigt tillægges købesummen moms.

----- 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. 637, 635b, 635s og 638, Kolding Bygrunde, der er beliggende Vesterbrogade 6-8, 6000 Kolding, har et areal ifølge tingbogen på 3284 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen omfatter fem bygninger, jf. BBR-meddelelse (bilag 4).

Bygningerne 1-4 udgør 3.986 m² erhvervsareal samt 1.114 m² kælder.

Bygning 5 udgør 197 m² boligareal fordelt på stueetage samt 1. og 2. sal.

Bygning 1 og 2 er registreret med en bevaringsværdi på 3, og bygning 3, 4 og 5 har ingen fredningsstatus, jf. Slots- og Kulturstyrelsens database samt bilag 14.

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, herunder varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer 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, postkasser og renovationsbeholdere.

Ejendommen og de derpå værende bygninger overtages hverken ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade møbler og andet inventar, herunder gamle hårde hvidevarer m.v. i bygningerne.

Det er uvist, hvorvidt eventuelt tilbageværende løsøre og hårde hvidevarer fungerer.

Ejendommens forsyningsforhold, jf. BBR-ejermeddelelse (bilag 4)

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommen overtages fri for lejemål.

Planforhold:

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0031-71 Ved Vesterbrogade og Zahnsgade – Kolding Realskole, jf. dog pkt. 13.

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 kan udtale sig om jordbundens beskaffenhed ud over, hvad der eventuelt måtte fremgå af salgsoplysningerne, hvorfor køber berettiget til og opfordres til for egen regning af foretage eventuelle jordbundsundersøgelser.
- 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. Det følger dog af bilag 7, at en del af matrikel nr. 637, Kolding Bygrunde tidligere har været kortlagt, men Region Syddanmark har vurderet, at der ikke længere er grundlag for kortlægning af matriklen (lokalitetsnummer 621-00900).
- At der sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter ud over, hvad der måtte fremgå af nærværende købstilbud eller øvrige salgsoplysninger.
- 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:

- Bilag 1: Udbudsvilkår
- Bilag 2: Tingbogsattest, dateret 08.04.2025.
- Bilag 3: Ejendomsdatarapport med bilag, dateret 15.04.2025
- Bilag 4: BBR-meddelelse, dateret 15.04.2025
- Bilag 5: Jordforureningsattest - matrikel nr. 635s, dateret 08.04.2025
- Bilag 6: Jordforureningsattest - matrikel nr. 635b, dateret 08.04.2025
- Bilag 7: Jordforureningsattest - matrikel nr. 637, dateret 08.04.2025
- Bilag 8: Jordforureningsattest - matrikel nr. 638, dateret 08.04.2025
- Bilag 9: Energimærkerapport - Vesterbrogade 6, dateret 22.04.2025
- Bilag 10: Energimærkerapport - Vesterbrogade 8, dateret 22.04.2025
- Bilag 11: Energimærkerapport - Vesterbrogade 10, dateret 22.04.2025
- Bilag 12: Blanket om fortrydelsesret (forbrugere).
- Bilag 13: Byggeteknisk notat, dateret 07.09.2023.
- Bilag 14: Realskolen - bevaringsværdig bygning m. farve
- Bilag 15: Realskolen - bevaringsværdig bygning sh

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

Sælger har et begrænset kendskab til bygningerne, da de blev overtaget af sælger som led i en større ejendomsrokade. Bygningerne blev anvendt som privatskole frem til 1. september 2024, hvorefter bygningerne primært har stået ubenyttet hen med undtagelse af en begrænset brug af lokaler til mindre kommunale aktiviteter.

Samtlige bygninger på ejendommen overtages af køber i den stand, hvori de er og forefindes og som beset af køber, idet køber er opfordret til at gennemgå samtlige bygninger grundigt med egen byggesagkyndig forinden afgivelse af tilbud.

Sælger fraskriver sig derfor ethvert ansvar for mulige mangler – bortset fra vanhjemmel – ved ejendommen, herunder samtlige bygninger, belægninger, installationer og evt. inventar i øvrigt, det være sig såvel synlige som skjulte. Køber bærer således i enhver henseende risikoen 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:

- 18.06.1890: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., udsigtsret mv, Vedr. 637
- 22.06.1892 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- 27.04.1898 Dok om hegn, hegnsmur mv., Vedr. 638
- 11.05.1898 Dok om fælles brandmur/gavl, Vedr. 638
- 11.05.1898 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- 12.07.1899 Dok om kældernedgang mv, Vedr. 638
- 13.04.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 638, 637, Resp Lån i off. midler

5.

Forsikringsforhold

Ejendommen er brandforsikret i Gjensidige under brandpolice nr. 4899089, og dækningen omfatter:

- Bygningsbrand, Elskade/kortslutning
- Husejer ekskl. storm
- Stormskade
- Stiklednings- og rørskade
- Udvendigt produktionsudstyr
- Skure, halvtage ol. - storm
- Enhver form for fundament
- Anden genopførelse

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

6.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af lovbekendtgørelse 2021-10-08 nr. 1923 om fremme af energibesparelser i bygninger. Sælger har udarbejdet energimærke, der er vedlagt som bilag 9, 10 og 11. 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 (bilag 10).

8.

Overtagelse

Overtagelsesdagen indtræder 1 måned efter endelig vedtagelse af ny lokalplan, jf. pkt. 13.

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 løsøret nødtørftigt i sin helhed indtil overtagelsesdagen.

Sælger afleverer ejendommen senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

9.

Købesum

Købesummen fremgår af side 1.

Uden for købesummen betaler køber inkl. moms eventuelle tilslutningsbidrag til kloak, vand, varme og el – i henhold til de for forsyningsområderne til enhver tid gældende betalingsvedtægter.

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 referencsats (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.

Sælger sørger for aflæsning af el, vand og varmemåler pr. overtagelsesdagen. Sælger giver forsyningsselskaberne besked herom samtidig med meddelelsen om ejerskifte.

12.

Ejendomsskatter

Ejendommen er ved den senest offentliggjorte ejendomsvurdering pr. 01.10.2020 vurderet til ejendomsværdi på 26.000.000 kr. heraf grundværdi på 9.162.400 kr.

13.

Betingelser

Nærværende handel er betinget af, at Kolding Byråd senest den 31.12.2026 vedtager en endelig lokalplan, der muliggør beboelse.

14.

Momsreguleringsforpligtelse

Sælger erklærer, at der ikke på den solgte ejendom er nogen reguleringsforpligtelse for investeringsgoder, jfr. lovbekendtgørelse 2019-09-26 nr. 1021 om merværdiafgift med ændringer.

15.

Omkostninger og berigtigelse

Sælgers advokat varetager handlens berigtigelse.

Tinglysningsafgifterne afholdes af køber. Hver part afholder udgifter til egne rådgivere.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler i handlen.

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

Køber tiltræder det digitale skøde ved egen NemId.

16.

Underskrifter

Kolding, den / 2025

f. Sælger

, den / 2025

f. Køber

Knud Erik Langhoff, borgmester

Malene Borch, byrådssekretariatschef

Vi passer på dine/jeres oplysninger

Kolding Kommune er dataansvarlig for behandling af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig/jer. 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/jer, 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/jer, 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