

**KØBSTILBUD MED SALGSVILKÅR**  
for salg af erhvervsarealer  
beliggende Petersmindevej 2, Kolding

Undertegnede

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.nr.: \_\_\_\_\_ E.mail \_\_\_\_\_ CVR nr: \_\_\_\_\_

Tilbyder herved Kolding Kommune at købe ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> af ejendommen matr. nr. 39æ Bramdrup by, Bramdrup beliggende Petersmindevej 2, 6000 Kolding til opførelse af højhus på ca. \_\_\_\_\_ etagemeter.

**Tilbudspris:**

Kr. \_\_\_\_\_ pr. tilladt etagemeter

Skriver kroner \_\_\_\_\_ pr. tilladt etagemeter

Prisen vil blive tillagt moms.

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

**1.**

**Oplysninger om grunden**

Køber overtager arealet i den stand, hvori det er og forefindes og som beset af køber.

**Jordbundens beskaffenhed**

Kommunen kan ikke udtale sig om jordbundens beskaffenhed ud over, hvad der eventuelt måtte fremgå af salgsoplysningerne. Kolding Kommune kan ikke drages til ansvar for eventuelle ikke-kendte ulemper, der som følge af jordbundens beskaffenhed måtte vise sig ved byggelsen.

Samtidig med underskrift/afgivelse af købstilbud skal køber give besked om, hvorvidt jordbundsundersøgelse ønskes foretaget. Jordbundsundersøgelsen skal foretages inden tre måneder efter Kommunens endelige accept af købstilbuddet for købers regning, og nødvendiggør

jordbundsforholdene ekstra fundering/pilotering, kan køberen vælge enten at træde tilbage fra aftalen, eller kræve en 50-50 fordeling af ekstraomkostningerne mellem køber og kommunen. Kommunen bemærker, at byggeriet forventes at skulle pælefunderes, hvorfor en vurdering af om der skal foretages ekstra fundering/pilotering, sker med udgangspunkt i en almindelig pælefundering for højhusbyggeri.

Køber kan ikke gøre krav gældende vedrørende jordbundsforholdene.

### **Arkæologi**

Kommunen har ikke rettet anmodning til Museum Sønderjylland om en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt jordarbejde på ejendommen indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Museumslovens almindelige regler finder anvendelse.

Eventuelle udgifter til undersøgelser for fortidsminder forud for bebyggelse på arealet er kommunen uvedkommende, ligesom eventuel forsinkelse af det planlagte byggeri på ejendommen er kommunen uvedkommende.

### **Miljøforhold**

Der er ikke registreret forurening på grunden.

I det omfang der konstateres væsentlig forurening på grunden, som medfører omkostninger til bortfjerning eller indkapsling m.v., kan køberen vælge enten at træde tilbage fra aftalen eller kræve en 50-50 fordeling af ekstraomkostningerne mellem køber og kommunen.

Der vil i forbindelse med planprocessen blive stillet krav til bygherre om dokumentation for, at luftimmissionsgrænser (b-værdi i forhold til beliggenhed ved krematoriet) overholdes på alle etager, hvor vinduer kan åbnes og/eller ved luftindtag samt ved terrasser og udendørs opholdsarealer.

Der skal foreligge en akkrediteret beregning, der viser, at de vejledende grænseværdier for henholdsvis virksomheds- og vejstøj kan overholdes.

### **Udstykning**

Samtidig med handlen påbegyndes udstykningssag vedrørende den solgte parcel. Kommunen foranlediger parcellen udstykket. Køber er bekendt med, at køber først kan få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger på ejendommen, når udstykningssagen er godkendt i Kort- og Matrikelstyrelsen.

Kommunen tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget skødehave.

### **Ledningsanlæg**

Der kan forekomme ledningsanlæg, der ikke er påvist. Det påhviler køber at indhente fornødne oplysninger omkring nedgravende ledningsanlæg som f.eks. varme-, tele-, vand og andre ledninger, inden gravearbejder påbegyndes.

### **Byggemodning**

Køber selv står for al byggemodning inde på ejendommen, herunder med betaling af tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme efter de for forsyningsselskaberne gældende takstbladsbestemmelser.

Køber søger selv oplysninger om ledningsplaner og tilslutningsbidrag.

Området er endnu ikke kloakeret og skal tilsluttet det offentlige kloaksystem.

## **2.**

### **Servitutter**

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

Køber respekterer endvidere de servitutter, der måtte blive pålagt af offentlige myndigheder i forbindelse med godkendelse af evt. kommende udstykninger og byggemodning.

## **3.**

### **Overtagelse**

Overtagelse finder sted 14 dage efter offentliggørelse af lokalplanen og færdigbehandlet byggesag hos kommunen, der muliggør opførelse af købers projekt.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende arealet.

## **4.**

### **Købesum**

Købesummen fremgår af side 1.

## **5.**

### **Betalingsbetingelser**

Ved kommunens 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.

Resten af købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen mod at sælger indestår for, at køber modtager endeligt og anmærkningsfrit skøde på gældfri ejendom.

Kommunen 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 kommunen 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 kommunens valg - enten indtil handlen eventuelt ophæves af kommunen eller indtil den overtagelsesdag, som efter en ophævelse af handlen måtte blive fastsat i forbindelse med kommunens salg af ejendommen til anden side.

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

## 6.

### **Byggepligt og forbud mod videresalg**

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

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

Parcellen må ikke videresælges og/eller udlejes i ubebygget stand, medmindre Kolding Byråds godkendelse foreligger – dog kan Byrådets tilladelse forventes meddelt til købers overdragelse af rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende købsvilkår til en eller flere investorer, der vil indtræde som bygherre for og ejer af grunden og købers byggeprojekt, forudsat at forbud mod videresalg i ubebygget stand samt frister om byggepligt også gælder i forhold til ny ejer.

Såfremt køber ansøger om at kunne videresælge parcellen til en højere købesum end købesummen ifølge den oprindelige handel, skal ansøgningen vedlægges dokumentation for eventuelt afholdte udgifter på parcellen siden den oprindelige handel (geoteknisk rapport, advokat-omkostninger, 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 parcellen 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.

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

## 7.

### **Servitutstiftende lysning**

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

## 8.

### **Beskadigelser i forbindelse med byggearbejde**

I det omfang anlagte vejstrækninger, stier, fortove, parkeringspladser eller græsarealer beskadiges enten som følge af opgravninger, oplægning af materialer eller transporter i forbindelse med byggearbejdet, eller såfremt eksisterende drænledninger afskæres ved byggeriet, bærer køber det fulde ansvar herfor og skal således genetablere eller over for rette vedkommende betale for udbedring af de påførte skader.

## 9.

### **Betingelse**

Det er en betingelse for handlens gennemførelse, at Kolding Byråd endeligt vedtager lokalplan, der muliggør anvendelse af ejendommene til serviceerhverv, kontorerhverv herunder hotel og lignende med mulighed for at bygge i alt ca. 17.900 etagemeter højhuse.

Det er endvidere en betingelse for handlens gennemførelse, at køber opnår en byggetilladelse (færdigbehandlet byggesag), der muliggør opførelsen af købers projekt, idet køber dog er forpligtet til at fremlægge kvalificeret byggesagsansøgning senest 31. december 2012.

Det er endeligt en betingelse for handlens gennemførelse, at køber inden 1. april 2012 har formået at indgå de nødvendige aftaler med (andre) lejere og en endelig investor/byggherre, som efter købers bedste skøn muliggør en realisering af købers projekt.

Hvis nærværende aftale bortfalder, refunderes en eventuel erlagt købesumsbetaling med tillæg af indskudsbevisrenten + 0,25 %.

Parterne kan ikke gøre hinanden økonomisk ansvarlige for eventuelle omkostninger eller tab som følge af handlens tilbagegang.

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

## 10.

### **Omkostninger og berigtigelse**

Kommunens advokat varetager handlens berigtigelse.

Tinglysningsafgifter deles ligeligt mellem parterne. Hver part afholder udgifter til egen advokat.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler i handlen.

Købers advokat:

---

---

---

---

Købers pengeinstitut:

---

---

---

---

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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
underskrift