

Købsblanket

Knopsvane Alle 1 – på 6.720 m²

Købstilbud afgives ved at udfylde denne købsblanket. Købstilbuddet skal afleveres skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold. Dokumentet skal være underskrevet på side 9.

Købstilbuddet kan enten skannes og sendes som sikker e-mail til grundsalg@skanderborg.dk eller afleveres i en kuvert, mærket "udbud/FORTROLIGT", til:

Skanderborg Kommune
Udvikling, Kultur og Erhverv
Att.: Grundsalg
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

Bud på ejendommen skal være afleveret senest torsdag den 18. november 2021, kl. 12.00.

Undertegnede (i det følgende benævnt "køber")

Navn (e) _____

Cpr. nr./CVR-nr. _____

Adresse _____

Tlf. nr. _____

E-mail _____

tilbyder herved Skanderborg Kommune (i det følgende benævnt "sælger") at købe grunden:

Adresse: Knopsvane Alle 1 (Del 2)

Matr.nr.: 140g, Galten By, Galten (se bilag 3)

Areal ca.: 6.720 m²

Overtagelse af grunden skal ske senest 2 måneder efter udløbet af den måned, hvor købstilbuddet accepteres af sælger og dispensation vedr. fælles parkering og fælleshus er modtaget. Overtagelsesdato fastsættes af sælger.

Købstilbuddet udgør kontant kroner: _____

Skriver kroner: _____

Købesummen tillægges moms på 25%.

Mindsteprisen er af Byrådet fastsat til 3.300.000 kr. ekskl. moms og tilslutningsafgifter.

Øvrige handelsvilkår

Særlige bestemmelser

Udbud og salg sker efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 03. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt de salgsbetingelser, der er fastsat af Skanderborg Byråd.

Det fremgår bl.a. heraf:

- At sælger ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris.
- At sælger kan forkaste det- / alle indkomne købstilbud.

Købstilbud skal være os i hænde senest torsdag den 18. november 2021, kl. 12.00.

Der er følgende bestemmelser:

- Købstilbud skal være uden forbehold af nogen art.
- Grunden udbydes med en fastsat mindstepris.
- Købstilbud lavere end den fastsatte mindstepris, vil ikke komme i betragtning.
- Højeste afgivne købstilbud over mindsteprisen tildeles grunden. Sælger har dog ret til at forhandle med alle tilbudsgivere med henblik på at opnå en højere salgspris, jf. udbudsbekendtgørelsen
- Kommunen har ret til at tilbyde alle bydere, at de må komme med det nyt tilbud. Dette sker typisk, hvis flere bud ligger meget tæt.

Aftale vedrørende overdragelse af grunden til højest bydende vil fra begge parter side være betinget af, at der kan opnås dispensation fra lokalplanen til etablering af fælleshus samt fælles parkeringsområde for biler. Byder skal fremsende materiale til byggesagsafdelingen for indhentelse af dispensation senest 3 måneder efter overtagelsen af grunden. Såfremt dette ikke sker rettidigt, da kan kommunen efter fremsendelse afskriftlig advarsel med en nærmere angiven ny tidsfristkræve, at handlen ikke gennemføres samt kræve en godtgørelse på 5% af købesummen. Køber vil i dette tilfælde således ikke kunne kræve det deponerede beløb retur.

Byder er i den forbindelse forpligtet til at acceptere krav fra Byggesag hos Skanderborg Kommune vedr. placering af fælleshus og fælles parkering på grunden for opnåelse af dispensation.

Betaling for grunden

Grunden købes kontant, og køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

Senest 8 dage efter sælgers underskrift på nærværende aftale, da deponeres 5% af købesummen ekskl. moms hos sælger eller dennes pengeinstitut.

Der vil blive fremsendt en faktura på den samlede købesum, der vil skulle betales senest på overtagelsesdagen.

Eventuel finansiering af grunden kan derfor alene tinglyses som pant efter købers overtagelse af grunden.

Købesummens betaling

Køber skal senest på overtagelsesdagen kl. 12.00 indbetale købesummen og tinglysningsafgift via den fremsendte faktura. Køber skal kunne dokumentere, at købesummen er betalt inden overtagelsen.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke bliver betalt rettidigt.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens officielle udlånsrente + 8 % (jf. rentelovens § 5). Købesummen forrentes fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker, eller til handlen ophæves.

Såfremt sælger vælger at hæve handlen grundet manglende betaling, skal køber indbetale 5 % af købesummen i godtgørelse til sælger. Godtgørelsen vil blive opkrævet ved faktura.

Køber kan frem til tinglysning af skøde overdrage grunden til anden koncernforbundet køber (som "eller ordre"), mod at tilbudsgiver indestår for ny købers forpligtigelser i henhold til nærværende købsvilkår.

Ejendommen og dens tilbehør

Grunden er afsat i området, og køber har haft lejlighed til at besigtige grunden. Køber er bekendt med og respekterer, at køber overtager grunden i den foreliggende stand på overtagelsesdagen.

Køber skal senest 1 uge efter overtagelsesdagen undersøge, om samtlige skelpæle på grunden er intakte. Hvis skelpæle skal fremfindes og om nødvendigt reetableres, skal køber kontakte sælger senest denne dag.

Såfremt landinspektøren konstaterer, at skelpæle er intakte, afholdes udgifter til landinspektør af køber.

Bebyggelse og benyttelse

De nærmere bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og omfang fremgår af Lokalplan 1060 samt tillæg nr. 1 til lokalplan 1060 – Galten Vest (bilag 1).

Det er desuden et krav, at området skal anvendes til bofællesskab. Dette vilkår er opfyldt, når vilkår i vedlagte deklaration er opfyldt. Deklarationen tinglyses, hvis dispensation til etablering af fælles parkering og fælleshus opnås og vil udover udkast til vilkår i dispensationen indeholde følgende vilkår:

1. Inden der kan gives ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen på ejendommen, skal ejer af ejendommen etablere et fælleshus på min. 150 m². Desuden skal etableres et rum til brug for fælles værksted eller til brug for gæsteværelse med mulighed for overnatning på min. 9 m². Fælleshuset skal kunne udvides med 50 m². Udvidelsesmulighed skal anvises i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Brug af fælleshus skal ske i henhold til vilkår i dispensation til etablering af fælleshus. Arealer opmåles efter arealbekendtgørelsen.
2. Parkering for biler til boligerne skal ske på en samlet fælles parkeringsplads i henhold til vilkår i dispensation fra lokalplanens betingelser herom.
3. Beboerne i foreningen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, som også omfatter bl.a. fælleshus, som overdrages til foreningen i forbindelse med stiftelsen. Vedtægterne skal godkendes af Skanderborg kommune.

Køber erklærer ved sin underskrift på nærværende købstilbud nøje at have gennemgået vilkår, parkeringsnorm for Skanderborg Kommune og evt. suppleret disse med dialog med Skanderborg Kommune om mulighederne for bebyggelse af grunden.

Grunden er beliggende i lokalplanens delområde III og skal bebygges med tæt-lavt boligbyggeri i form af rækkehuse, gårdhavehuse, klyngehuse og/eller flerfamilieboliger i maks. 2 etager. Bebyggelsesprocenten for området er 30% svarende til 2.016 m².

Forsyning og tilslutningsbidrag

Køber opfordres til selv at kontakte de relevante forsyningsselskaber for nærmere information om forsyningsledninger, stikplaceringer m.v. samt bidrag hertil.

Der henvises i øvrigt til ledningsregisteret på www.ler.dk.

Kloakforsyning

Området er separatkloakeret.

I købesummen er ikke indeholdt:

- Tilslutningsafgifter til spildevands- og regnvandsafledning
- Driftsudgifter til spildevands- og regnvandsafledning
- Stikledning fra skelbrønde til bebyggelse

Området tilsluttes offentlig kloak. I forbindelse med etablering af bebyggelse skal der udføres separate afledninger af henholdsvis husspildevand og regnvand.

Oplysninger om kloakforsyning fås ved henvendelse til:

Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S
Døjsøvej 1,
8660 Skanderborg

Tlf.: 8793 9393
E-mail: service@skanderborgforsyning.dk
Hjemmeside: www.skanderborgforsyning.dk

Vandforsyning

I købesummen er ikke indeholdt:

- Vandtilslutningsbidrag samt stikledninger
- Driftsudgifter til vand

- Stikledning fra tilslutningssted til bebyggelse

Området ligger inden for Galten Vandværks forsyningsområde.

Oplysninger om vandforsyning fås ved henvendelse til:

Galten Vandværk
Låsbyvej 1
8464 Galten

Tlf.: 86946266
E-mail: kontor@galtenvand.dk
Hjemmeside: www.galtenvand.dk

Elforsyning

I købesummen er indeholdt:

I købesummen er ikke indeholdt:

- El-tilslutningsafgift
- Driftsudgifter til el
- Udgifter til etablering af el-stikledning (målerledning)

Området ligger inden for AURA´s forsyningsområde.

Oplysninger om elforsyning fås ved henvendelse til:

AURA Energi
Smedeskovvej 55
8464 Galten

E-mail: aura@aura.dk
Hjemmeside: www.aura.dk

Varmeforsyning

Jf. lokalplanen skal varmforsyningen til området ske som kollektiv varmforsyning eller alternativt som jordvarme, genindvinding eller anden godkendt.

Området ligger inden for Galten Varmeværks forsyningsområde:

I købesummen er ikke indeholdt:

- Tilslutningsafgifter til varmesyning eller stikledninger

Oplysninger om varmforsyning fås ved henvendelse til:

Galten Varmeværk
Skolebakken 29
8464 Galten

Tlf.: 86943466
Email: administration@galten-varmevaerk.dk
Hjemmeside: www.galten-varmevaerk.dk

Jordbundsforhold

Sælger har intet kendskab til jordbundens beskaffenhed ud over, hvad der fremgår af de vedhæftede jordbundsundersøgelser og garanterer ikke for jordbundsforholdene. Sælger kan derfor ikke drages til ansvar for eventuelle ulemper på grund af jordbundsforholdene.

Køber overtager således det fulde ansvar for grundens jordbundsforhold.

Geotekniske undersøgelser vedlægges som bilag 4.

Forurening

Grunden er ikke registeret på hverken vidensniveau 1 eller 2 hos Region Midtjylland, og sælger er ikke bekendt med nogen form for jordforurening på grunden. Fra 1. januar 2008 er alle ejendomme i byzone dog klassificeret som lettere forurenede på grund af den almindelige byforurening. Køber har fået udleveret jordforureningsattest fra Region Midtjylland (jf. bilag 5).

Arkæologi

Der har været foretaget arkæologiske forundersøgelser af området. Området er frigivet til byggeri af Museum Skanderborg. Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder, da afholdes udgifter til udgravning m.v. af Skanderborg Museum.

Skulle der findes spor af fortidsminder under jordarbejder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Skanderborg. Museumslovens regler finder anvendelse for eventuel udgravning af fund.

Eventuel forsinkelse af det planlagte byggeri på ejendommen på baggrund af fund af arkæologi eller udgifter i forbindelse hermed er sælger uvedkommende, og der kan ikke fremsættes krav herom.

Markdræn

Hvis der under byggeriet på grunden findes markdræn, som stadig er i funktion, gives der ikke refusion i købesummen herfor, og køber er forpligtet til at sikre drænenes fortsatte funktion ved omlægning.

I det omfang markdræn beskadiges som følge af opgravninger mv. i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar og skal således betale for reetablering heraf.

Rettigheder og forpligtelser

Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, som de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (jf. bilag 2).

Køber er bekendt med og respekterer de tinglyste servitutter på ejendommen og bestemmelserne i lokalplan samt tillæg hertil, herunder servitut om byggepligt og forbud mod videresalg (jf. bilag 2)

Køber opfordres til at kontakte de relevante forsyningsselskaber for nærmere information om forsyningsledninger, stikplaceringer m.v.

Så længe grunden er ubebygget, skal køber holde den rengjort og fri for ukrudt, og eventuelt græs skal slåes. Ved misligholdelse af forpligtelsen til renholdelse m.v., kan sælger lade de pågældende arbejder udføre for købers regning, såfremt køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.

Hvis anlagte vejstrækninger, stier, fortove, parkeringspladser, forsyningsledninger eller græsarealer beskadiges enten som følge af opgravninger, oplægning af materialer eller transporter i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar og skal således overfor rette vedkommende betale for udbedring af de påførte skader.

Byggepligt/ forbud mod videresalg

Køber skal påbegynde byggeri (udgravning/støbning af sokkel) på grunden inden 2 år fra overtagelsesdagen.

Såfremt køber ikke opfylder denne forpligtelse, kan sælger kræve grunden tilbageskødet til samme pris, som køber har givet, og uden godtgørelse og erstatning af nogen art.

Hvis grunden kræves tilbageskødet efter denne bestemmelse, afholder køber i nærværende handel alle udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køber må godtgøre sælger dennes udgifter i forbindelse med den oprindelige overdragelse. Endvidere skal køber indbetale 5 % af købesummen i godtgørelse til sælger. Udgifterne til tilbageskødning samt 5 % af købesummen vil fratrukket i den indbetalte købesum.

Tilbagekøbsretten består, indtil grunden er bebygget i et passende omfang efter sælgers skøn, hvilket som minimum omfatter en bygning, der er sædvanligt funderet, installeret og med komplet klimaskærm.

Grunden må ikke uden sælgers tilladelse videresælges i ubebygget stand. Tilladelse til videresalg i ubebygget stand forudsætter, at de ovenfor anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Fristen vil da være gældende fra overtagelsestidspunktet for den nye erhverver.

Grunden må ikke videresælges ubebygget til en højere pris end anskaffelsessummen med tillæg af dokumenterede afholdte udgifter (geoteknisk rapport, advokatombkostninger, tinglysningsafgift samt ejendomsskatter). Tilladelsen til videresalg kan kun gives under forudsætning af, at videresalgsaftalen forelægges sælger til godkendelse.

Sælger kan til enhver tid nægte at give samtykke til videresalg, og kan, såfremt der indsendes ansøgning om samtykke til videresalg, kræve grunden tilbageskødet til sælger til den oprindelige købesum uden tillæg af nogen art.

Såfremt køber af grunden er et selskab, omfatter videresalg endvidere den situation, at der sker ændringer i ejerforholdet af selskabet. Sælger kan til enhver tid forlange dokumentation for de aktuelle ejerforhold i selskabet.

Bestemmelserne vedrørende byggepligt/forbud mod videresalg tinglyses servitutstiftende på grunden med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Skanderborg Kommune.

Overtagelsesdagen

Fra overtagelsesdagen henligger grunden i enhver henseende for købers regning og risiko. Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende grunden. Overtagelse af grunden skal ske senest 2 måneder efter udløbet af den måned, hvor købstilbuddet er endeligt godkendt af Skanderborg Byråd.

Omkostninger

Sælger forestår udstedelse og tinglysning af skøde.

Alle omkostninger ved skødets tinglysning (tinglysningsafgift og -gebyr) betales af køber. Hver part betaler egne advokat/-rådgiveromkostninger.

Der medvirker ikke mægler i handlen.

Skanderborg Kommunes juridiske afdeling er berigtigende.

Bilag til købsaftale

- Bilag 1: Lokalplan 1060 samt tillæg 1 til Lokalplan 1060
- Bilag 2: Tingbogsattest af 20. september 2021 samt servitut om byggepligt og forbud mod videresalg
- Bilag 3: Måleblad af 8. december 2020
- Bilag 4: Geoteknisk rapport af 13. oktober 2016
- Bilag 5: Jordforureningsattest af 27. april 2021
- Bilag 6: Kortbilag med vejledende højdekurver
- Bilag 7: Udkast til deklaration vedr. etablering af grundejerforening med fælleshus

Afgivning af købstilbud

Selvom tilbudsgiver har afgivet købstilbud til sælger - er det ikke ensbetydende med, at grunden er solgt til tilbudsgiver.

Tilbudsgiver vil modtage besked om afgørelsen hurtigst muligt efter udbudsfristens udløb.

Køber/ tilbudsgiver erklærer:

- At have gjort sig bekendt med det komplette udbudsmateriale inkl. bilag.

Tilbuddet er bindende fra nærværende købstilbudsdato.

Budgiver har inden afgivelse af bud gjort sig bekendt med eventuelle yderligere oplysninger om udbuddet på kommunens hjemmeside.

Underskrifter

Dato: / 2021

På vegne af tilbudsgiver/køber:

Navn på tegningsberettigede anføres med blokbogstaver under underskrift.
Dokumentation for at underskriver er tegningsberettiget for budgiver vedlægges, såfremt budgiver er et selskab.

Accept af købstilbud

Skanderborg Kommune godkender hermed ovenstående købstilbud

Dato: / 2021

For Skanderborg Kommune:

Frands Fischer
Borgmester

Lars Clement
Kommunaldirektør

Når meddelelse om Skanderborg Kommunes accept af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør disse tilsammen en købsaftale for grunden.