



Købsaftale

Almuevej 1, Vrold, 8660 Skanderborg

Købstilbud afgives ved at udfylde denne købsaftale. Købsaftalen skal afleveres skriftligt, angive et fast beløb og være **uden forbehold**. Dokumentet skal være underskrevet af tegningsberettigede for køber.

Købsaftalen kan enten scannes og sendes som sikker e-mail til grundsalg@skanderborg.dk eller afleveres i en kuvert, mærket "udbud/FORTROLIGT/Almuevej 1", til:

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

Fristen for afgivelse af tilbud er d. 13. december 2023 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 matr. nr. 12n, Vrold, Skanderborg Jorder beliggende Almuevej 1, Vrold, 8660 Skanderborg.

Købstilbud under mindsteprisen vil ikke komme i betragtning. Mindsteprisen udgør 11,6 mio. kr.

Købstilbuddet udgør kontant kroner: _____

Skriver kroner: _____

Øvrige handelsvilkår

1. 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.

Der er følgende bestemmelser:

- Købstilbud skal være uden forbehold af nogen art bortset fra endelig vedtaget lokalplan.
- Ejendommen udbydes med en fastsat mindstepris.
- Købstilbud lavere end den fastsatte mindstepris, vil ikke komme i betragtning.
- Højeste afgivne købstilbud over mindsteprisen tildeles ejendommen. Sælger har dog ret til at forhandle med alle tilbudsgivere med henblik på at opnå en højere salgspris, jf. udbudsbekendtgørelsen.

Såfremt flere købere er højestbydende med samme bud, da gennemføres salget efter afgivelse af supplerende bud. Det er jf. udbudsbekendtgørelsen ikke muligt kun at tilbyde supplerende bud alene til de højestbydende.

Aftale vedrørende overdragelse af ejendommen til højestbydende vil for Skanderborg Kommune være betinget af endelig vedtaget lokalplan.

2. Ejendommen og dens anvendelse

Ejendommen Almuevej 1 i Vrold består af et større areal med boldbaner, petanquebaner samt klubhus med tilhørende parkeringsarealer. Den er af Byrådet besluttet omdannet til boligområde samt nærrekreativt område.

Ejendommen udgør i alt 26.251 m², hvoraf ca. 17.500 m² (selve boldbanearealet) ligger i kommuneplanramme 11.B.06, der udlægger dette areal til boligformål. Ca. 5.800 m² er udlagt til rekreative formål, hvoraf ca. 1.500 m² er lokalplanlagt til formålet. Det rekreative område beliggende i tilknytning til det boligudlagte område (kommuneplanramme 11.R.09) kan benyttes til rekreativt område for det kommende boligområde samt for bydelen Vrold.

Den del af ejendommen, der er beliggende vest for Almuevej lokalplanlagt til rekreative formål. Dette areal udgør ca. 1.500 m² og er udlagt til sti og beplantning for det bagvedliggende boligkvarter, Almuevej. Herudover udgør 2.890 m² af ejendommen vejareal i form af den private fællesvej Almuevej. Denne skal bevares som adgangsvej til denne og de bagvedliggende ejendomme.

Ejendommen er ikke blevet opmålt i forbindelse med dette salg og evt. afvigelser i arealer i forhold til det her angivne, er sælger uvedkommende.

Ejendommen sælges med den eksisterende bebyggelse, der indtil nu har fungeret som klubhus og forsamlingshus.

Ejendommen er ifølge BBR bebygget som følger:

Bygning nr. 1.	
Opførelsesår:	1975
Bebygget areal:	460m ²
Samlet bygningsareal:	460 m ²
Samlet erhvervsareal:	427 m ²
Heraf kælder:	0 m ²
Herunder indbygget udhus	33 m ²

Der tages forbehold for BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

Ejendommen er ikke opmålt i forbindelse med handlen og sælger er uden ansvar for afvigelser ift. i BBR angivne bygningsareal.

3. Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af 3 kommuneplanrammer.

Området til bebyggelse er reguleret af kommuneplanramme 11.B.06, der udlægger området til boligområde i form af åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse med bebyggelsesprocenter på hhv. 30 og 40% for de enkelte jordstykker. Dette rammeområdes fælles friarealer kan i forbindelse med områdets lokalplanlægning udlægges til rekreativ anvendelse i sammenhæng med det tilstødende rammeområde 11.R.09.

Kommuneplanramme 11.R.09 – De gamle boldbaner ved Vrold Tværvej udlægger området omkring Almuevej til nærrekreativt område for det kommende boligkvarter samt for området Vrold. Endvidere kan arealet anvendes til regnvands- og klimaanlæg. Der skal være offentlig adgang til det rekreative område. Dette område skal uændret fungere som adgangsvej til boligudlægget i kommuneplanramme 11.B.06. Det må herudover anvendes regnvandshåndtering for det kommende boligområde.

Arealet vest for Almuevej er omfattet af en kommuneplanramme 11.B.05, og i lokalplan 090 for et parcelhusområde ved Almuevej i Vrold udlagt til fælles friareal for bebyggelsen syd for ejendommen.

Køber skal i samarbejde med Skanderborg Kommune udarbejde lokalplan for ejendommen. Dette skal foregå kontinuerligt og uden ugrundet ophold. Det forventes at køber igangsætter byggeri umiddelbart efter overtagelse af ejendommen.

Der henvises i øvrigt til salgsprospektet for Almuevej 1.

4. Forsyningsledninger

Oversigtskort med angivelse af placering af forsyningsledninger vedlægges som bilag.

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

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

5. 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 ejendommens jordbundsforhold.

Geotekniske undersøgelser vedlægges som bilag.

6. Miljøforhold mv.

Ejendommen er ikke registreret forurenede hverken på vidensniveau 1 eller 2 hos Region Midtjylland.

Der er foretaget miljøundersøgelser af bygningen i det omfang, det har været muligt uden at fjerne belægnings mv. Resultatet heraf er vedlagt som bilag.

Endvidere er der foretaget boreprøver af jordbundens bæreevne. Disse er vedlagt som bilag. Sælger har intet kendskab til ejendommens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende, udover hvad der fremgår heraf.

7. Arkæologi

Der vil blive foretaget arkæologiske undersøgelser af ejendommen uden for bebyggelsen inden købers overtagelse af ejendommen.

Ejendommen vil forinden overtagelse frigives til byggeri af Museum Skanderborg. Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder, da afholdes udgifter til udgravning m.v. af Museum Skanderborg.

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.

8. Dræn

Hvis der under byggeriet på ejendommen findes dræn, 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 dræn beskadiges som følge af opgravninger mv. i forbindelse med byggearbejdet, bærer køber det fulde ansvar og skal således betale for reetablering heraf.

9. Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser, dog er der på ejendommen et tinglyst ejerpantebrev pålydende 300.000 kr. fri for hæftelser.

Ejendommen sælges med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen. Køber er pligtig til at respektere disse samt tinglysning af andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med tilsvarende byggeri i tilsvarende områder, eller som i øvrigt lovligt kræves tinglyst af offentlige myndigheder og forsyningsvirksomheder.

Af tingbogsattest dateret den 26.09.2023 fremgår følgende servitutter for Almuevej 1:
17.04.2000 Lokalplan nr. 090
09.01.2001 Dok. om ekspropriation

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

10. Skatter og afgifter mm.

Ejendommen er pt. fritaget for grundskyld grundet kommunalt ejerskab.

Køber opfordres til at kontakte SKAT med henblik på en afklaring af, hvorvidt ejendommen ved købers erhvervelse, vil blive vurderet af SKAT samt pålagt ejendomsskatter og andre offentlige gebyrer i medfør af købers erhvervelse af ejendommen.

Køber foranlediger selv at indhente tilbud på forsikring af ejendommen fra overtagelsesdagen. Sælger kan ikke gøres ansvarlig, såfremt ejendommen ikke kan forsikres.

11. Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber.

Ejendommen overdrages med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder de i ejendommen værende tekniske anlæg og installationer af enhver art, alle slags ledninger, indlagte rør og elektriske installationer, i det omfang disse installationer mv. tilhører sælger, hegn, træer og beplantninger og alt ejendommens i øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Installationer og løsøre medfølger i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen og fri for gæld.

12. Forpligtelser

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.

13. Købesummen

Senest 5 hverdage efter underskrift af købsaftale for ejendommen stiller køber pengeinstitutgaranti for 15% af købesummen.

Senest kl. 12.00 på overtagelsesdagen overfører køber den fulde købesum af arealet til sælgers pengeinstitut Nordea.

14. Overtagelse

Overtagelse af ejendommen finder sted senest 30 dage efter, der foreligger en endelig og upåanket lokalplan. Hvis lokalplanen er påklaget finder overtagelse sted senest 7 dage efter meddelelse om klagens manglende opsættende virkning.

15. Øvrige forhold

For udvikling af denne konkrete ejendom vil det være muligt at opnå kommunegaranti i henhold til bestemmelserne i almenboligloven, såfremt bebyggelsen etableres som private andelsboliger.

16. Refusionsopgørelse

Pr. overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

17. Handelsomkostninger

Alle omkostninger ved skødets tinglysning afholdes af køber.

Hver part betaler egne advokat-/rådgiveromkostninger.

Køber betaler nødvendige undersøgelser til lokalplanen bortset fra de her fremlagte.

Der medvirker ikke mægler i handlen.

Skanderborg Kommunes Grundsalg er berigtigende.

18. Betingelser for handlen

Nærværende handel er betinget af købesummens betaling.

Endvidere er handlen betinget af endelig, vedtaget lokalplan. Køber er forpligtet til at arbejde for udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget primo 2025, hvorefter køber overtager ejendommen.

19. Bilag

- Bilag 1: Tingbogsattest
- Bilag 2: Servitutter (indeholdende bl.a. lokalplan 90 for et parcelhusområde ved Almuevej i Vrold)
- Bilag 3: Kommuneplanramme 11.B.06
- Bilag 4: Kommuneplanramme 11.R.09
- Bilag 5: Kommuneplanramme 11.B.05
- Bilag 6: Jordforureningsattest
- Bilag 7: Jordbundsundersøgelser
- Bilag 8: Bygningsrapport fra DMR
- Bilag 9: Energimærke
- Bilag 10: BBR
- Bilag 11: Ejendomsdatarapport
- Bilag 12: Støjrapport
- Bilag 13: Kortbilag med angivelse af ledninger (vejledende)

Afgivning af købstilbud

Selvom tilbudsgiver har afgivet købstilbud til sælger - er det ikke ensbetydende med, at ejendommen 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, som er offentliggjort efter start af udbud.

Underskrifter

Dato: / 2023

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: / 2023

For Skanderborg Kommune:

Frands Fischer
Borgmester

Lars Clement
Kommunaldirektør