

## Generelle salgsvilkår af 21/11-2019 for Solrød Kommunes salg af Børnehave Allé 1, 3, 6, 8 og 10 i Havdrup

### 1. Indledning

Solrød Kommune (herefter "sælger") udbyder med dette udbudsmateriale 5 parcelhusgrunde beliggende Børnehave Alle 1, 3, 6, 8 og 10 i Havdrup.

### 2. Lovgivning

Udbud af arealerne sker i henhold til reglerne i Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 samt Økonomi- og Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

### 3. Arealerne og benyttelsen m.v.

Parcelhusgrundene sælges som de forefindes og i medfør af nærværende udbudsmateriale.

Arealerne ligger i byzone og er underlagt lokalplan 218.4. Børnehave Alle 3 m.fl.

Lokalplanen fastsætter rammerne for den kommende parcelhusbebyggelse, hvorfor køber opfordres til at gøre sig bekendt hermed.

Udbudsmaterialet præciserer og beskriver de vilkår som gælder for salget.

### 4. Byggemodning

Køber skal afholde alle udgifter på egen grund i forbindelse med den kommende parcelhusbebyggelse.

Køber skal selv kontakte de respektive forsyningsselskaber for at sikre korrekte tilslutningskoter og placering mm.

Al adgang og trafik herunder bygge- og anlægstrafik til parcelhusgrundene skal ske fra den del af Børnehave Alle mod syd, der har status som offentlig vej, hvorfra der skal være overkørsel til de 5 parcelhusgrunde. Den nordlige del af Børnehave Alle, som er privat fællesvej, må ikke benyttes som adgangsvej til parcelhusgrundene hverken i bygge- og anlægsfasen eller efterfølgende.

Børnehave Alle 6, 8 og 10 skal etablere overkørsel til Børnehave Alle mod syd og Børnehave Alle 1 og 3 skal etablere overkørsel til Børnehave Alle mod nord.

### 5. Vandforsyning

Tilslutning af vandstik til den offentlige vandforsyning i Børnehave Alle skal aftales med Havdrup Vandværk. Tilslutningsbidrag betales uden for købesummen af køber til Havdrup Vandværk i henhold til de til enhver tid gældende takster. Herudover etablerer og betaler køber vandstik fra stophane til egen parcel.

Børnehave Alle 3 (matr.nr. 38p) skal ifølge Havdrup Vandværk ikke betale tilslutningsbidrag, da ejendommen tidligere har været tilsluttet, men køber skal etablere og betale vandstik fra stophane til egen parcel.

## 6. Kloakforsyning

Køberne af Børnehave Alle 1, 3, 6, 8 og 10 anlægger og betaler for etablering af kloak på egen parcel.

Klar Forsyning oplyser, at ejendommene Børnehave Alle 1, 6, 8 og 10, hver er forsynet med et spildevandstik og et regnvandsstik, og at køber derfor ikke skal betale kloaktilslutningsbidrag. Køberne kan kontakte KLAR Forsyning med henblik på bl.a. at afklare koter og placering på regn- og spildevandsstikkene.

Børnehave Alle 3 er ikke forsynet med et spildevandsstik og et regnvandsstik, og køber skal derfor stå for og afholde alle omkostninger til at få ejendommen tilsluttet henholdsvis regn- og spildevandssystemet. Dog betales der ikke kloaktilslutningsbidrag, da ejendommen som tidligere kommunalt ejet institution har betalt dette bidrag.

Sælger er ikke bekendt med, at der på parcelhusgrundene forefindes (mark)dræn. Hvis køber i forbindelse med byggemodningen/gravearbejdet imidlertid måtte konstatere tilstedeværelsen af sådanne markdræn, må disse ikke nedlægges/sløjfes uden forudgående godkendelse af sælger. Køber skal acceptere, at sælger kan stille krav om omlægning og opretholdelse af drænets funktion, og at sådanne udgifter skal afholdes af køber.

## 7. Elforsyning

Tilslutningsbidrag betales uden for købesummen af køber til Cerius i henhold til de til enhver tid gældende takster.

Herudover betaler og etablerer køber fremføring fra fordelerskab til egen parcel. Køber skal selv kontakte Cerius vedr. pris og etablering.

## 8. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal iht. lokalplanen tilsluttes kollektiv varmforsyning. HMN GasNet P/S forsyner området. Køber betaler selv tilslutning og etablering af varmforsyning til/på egen parcel. Køber skal selv kontakte HMN GasNet P/S vedr. pris og etablering.

Uanset lokalplanens krav om tilslutning til naturgas, kan der søges dispensation fra kravet, når ny bebyggelse opfylder de rammer for lavenergiklasse, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I øvrigt skal byggeriet opfylde det til enhver tid gældende bygningsreglements krav til energiramme.

Der skal ansøges særskilt om anlæg til indvinding af vedvarende energi.

## 9. Affaldshåndtering

Affald skal håndteres efter de til enhver tid gældende regler i Solrød Kommune.

## 10. TV, telefon og internet

Køber skal selv kontakte den/de respektive udbydere i området og tilslutning aftales og afregnes direkte med udbyderen.

Køber gøres opmærksom på, at der **ikke** umiddelbart er mulighed for fibernet, kobbernet eller coax kabel i området.

## 11. Overkørsler

Køber bekoster overkørsel fra kørebane til egen grund og skal i den forbindelse være opmærksomme på, at der skal meddeles overkørselstilladelse.

## 12. Deklarationer

Parcelhusgrundene overtages med respekt af allerede tinglyste servitutter, som indgår som bilag til udbudsvilkårene.

Det bemærkes, at tinglysningsretten har oplyst, at servitut nr. 3 lyst 18.08.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Servitut nr. 2 lyst 19.03.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. på Børnehave Alle 6 *ikke* kan findes i tinglysningsrettens akter.

Det bemærkes, at tinglysningsretten har oplyst, at servitut nr. 2 lyst 19.03.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. samt servitut nr. 3 lyst 15.08.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. på Børnehave Alle 8 *ikke* kan findes i tinglysningsrettens akter.

Det bemærkes, at tinglysningsretten har oplyst at servitut nr. 2 lyst 19.03.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. samt servitut nr. 3 lyst 15.08.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. på Børnehave Alle 10 *ikke* kan findes i tinglysningsrettens akter.

Sælger er ikke på anden vis bekendt med indholdet af de ovennævnte bortkomne servitutter men er af den formodning, at disse ikke længere har aktualitet for de respektive ejendomme - dog uden at sælger kan indestå herfor.

Eventuelle sædvanlige deklarationer der tinglyses efterfølgende nødvendiggjort af udstykning/salg og forsyningselskaber skal respekteres af køber.

### **13. Hegn**

Hegn mod Børnehave Alle skal etableres som levende hegn (hæk), og placeres mindst 50 cm fra vej- og stiskel.

Hegn mellem Børnehave Alle 3 og Børnehave Alle 5 skal fremover vedblive at være levende hegn (hæk).

Pligten fremgår af deklaration om grundejerforening og hegn, som indgår i bilagsmaterialet.

### **14. Ejendomsvurdering og fremtidig beskatning**

Sælger har udstykket to parcelhusgrunde med et areal af hhv. 840m<sup>2</sup> (Børnehave Alle nr. 1) og 1.005m<sup>2</sup> (Børnehave Alle nr. 3). Indtil der foreligger selvstændig ejendomsvurdering for de to nyudstykkede ejendomme, vil køberen af Børnehave Alle 3 blive opkrævet hele ejendomsskatten (grundskylden i 2019 ca. kr. 16.500). Køber af Børnehave Alle 1 vil i det indbyrdes forhold være forpligtet til at refundere dennes forholdsmæssige andel (opgjort efter indbyrdes grundareal) heraf til ejeren af Børnehave Alle 3. Indbyrdes afregning sker uden sælgers mellemkomst.

Børnehave Allé 6, 8 og 10 er på tidspunktet for nærværende udbud vurderet som én ejendom under samme ejendomsnummer. Indtil der foreligger en selvstændig ejendomsvurdering for de 3 grunde, vil køberen af Børnehave Alle 6 blive opkrævet hele ejendomsskatten (grundskylden i 2020 ca. kr. 34.682,73). Køberne af Børnehave Alle 8 og 10 vil være forpligtet til at refundere deres forholdsmæssige andel (opgjort efter grundareal) heraf til ejeren af Børnehave Alle 6. Indbyrdes afregning sker uden sælgers mellemkomst.

Sælger drager omsorg for, at hverken kommende ejer af Børnehave Alle 3 eller 6 vil blive opkrævet eller hæfter for (forholdsmæssig) ejendomsskat for evt. usolgte (nabo)grunde.

Den fremtidige grundskyld og ejendomsværdiskat vil i øvrigt blive beregnet på baggrund af Vurderingsstyrelsens kommende vurderinger af ejendommene. Sælger har bedt Vurderingsstyrelsen om at fremkomme med vejledende normtal. Vurderingsstyrelsen har den 6. december 2019 afgivet en foreløbig vejledende udtalelse om beskatningsgrundlaget, med forbehold for ny beregningsmetode og ændring i ejendomsvurderingsloven. Vurderingsstyrelsens foreløbige vejledende udtalelse er vedlagt som bilag.

Grundskyldspromillen for Solrød Kommune udgør aktuelt 20,95.

Køber gøres desuden opmærksom på, at en ny vurderingslov er gældende pr. 1. januar 2018 samt, at der mellem et flertal af folketingets partier er indgået aftale om den fremtidige boligbeskatning, som bl.a. betyder, at ejendommenes offentlige ejendomsværdi vil blive beregnet ud fra ændrede principper.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med rammerne for den respektive boligskattereform og ny vurderingslov og til at kontakte egen rådgiver herom, idet sælger fraskriver sig ethvert ansvar for det fremtidige (bolig)beskatningsgrundlag for de respektive ejendomme og dermed for størrelsen af hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat.

### **15. Grundejerforening**

Ifølge lokalplanens § 10 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Sælger forbeholder sig mulighed for at udlægge og overdrage de to ubebyggede matrikler 38g og 38k Ulvemose, Havdrup, der er placeret op mod banen, helt eller delvist og vederlagsfrit til grundejerforeningen som et kommende fællesareal. Grundejerforeningen vil i givet fald være forpligtet til at tage skøde herpå og forstå drift og vedligeholdelse.

Pligten fremgår af deklaration om grundejerforening og hegn, som indgår i bilagsmaterialet.

Det står i det hele sælger frit for at disponere over de to nævnte matrikler (som ikke er omfattet af nærværende udbud).

Herunder oplyser sælger, at der har været dialog med KLAR Forsyning om forsyningsselskabet eventuelle overtagelse med henblik på etablering af et regnvandsbassin på arealet, som i givet fald driftes og vedligeholdes af forsyningsselskabet.

### **16. Fortidsminder**

Museum Sydøstdanmark har udarbejdet en udtalelse for grundene, som viser, at der ikke findes nogen registreringer af fortidsminder eller arkæologisk interessante lokaliteter. Museet vurderer, at der kun er en meget ringe risiko for at påtræffe skjulte fortidsminder. Se kulturhistorisk udtalelse i bilag.

Skulle der under jordarbejder meget mod forventning alligevel fremkomme skjulte fortidsminder f.eks. i form af kulturjord, brændte jordpletter, fund eller stenrækker skal arbejdet indstilles og museet straks kontaktes.

Sælger yder ingen erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller lignende, hvis byggeriet forsinkes på grund af fund af fortidsminder.

### **17. Bevaringsværdige træer**

Langs Børnehaven Alle 6 og 10 er der en række bevaringsværdige træer, som kun må beskæres eller fjernes efter særlig tilladelse fra Byrådet. Der henvises til lokalplanens pkt. 8.5.

### **18. Koteforhold**

Køber gøres opmærksom på, at Børnehaven Alle 6, 8 og 10 ligger i en lavere kote end det omkringliggende terræn og er gennemskåret af en såkaldt strømningsvej. Køber opfordres til at projektere den kommende bebyggelse med skyldig hensyntagen hertil, ligesom der gøres opmærksom på, at kommunens anvisning om koter skal efterkommes i forbindelse med indgivelse af byggeansøgning af hensyn til en god helhedsvirkning, samt på sigt, for at medvirke til at sikre bebyggelsen ved ekstreme vandhændelser.

Der gøres opmærksom på, at det kan være nødvendigt at terrænregulere og etablere en støttemur i indkørslen på Børnehaven Alle 6.

Køber gøres opmærksom på, at der tidligere har ligget en børnehaven på Børnehaven Alle 1 og 3. Børnehaven er nedrevet og der er samtidig fjernet sand på grunden fra bl.a. tidligere sandkasser.

Parcelhusgrundene på både Børnehaven Alle 1 og 3 fremstår derfor uensartet. Køber opfordres til at besigtige parcelhusgrundene forinden afgivelse af købstilbud.

I forbindelse med indsendelse af byggeansøgninger skal køber fremsende nivellementsplan af grundene. Koterings af grund og bygninger skal foregå i samarbejde med Solrød Kommunes bygningsmyndighed. Køber sørger for og afholder alle udgifter til nivellementsplan, opfyldning og udjævning mm. af grundene til den af bygningsmyndigheden oplyste kote.

### 19. Jordbundsforhold/forurening

Solrød Kommune har nedrevet børnehaven "Solbo" beliggende på Børnehave Alle 1 og 3.

Der hvor bygningen med delvis kælder har været placeret, er der blevet opfyldt med sand/grus til terræn. Køber gøres opmærksom på, at ejendommene overtages med de jord- og sandlag mm., der forefindes på grundene. Nedrivningsfirmaet har bestræbt sig på at fjerne så meget som muligt af bygningsmaterialer og belægninger mm., men køber må påregne og acceptere, at der kan forekomme bygningsmateriale (fx mindre betonstykker og belægningssten) i jorden/på grunden. Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art overfor hverken nedrivningsfirma eller sælger i den anledning. Køber må desuden påregne at skulle fjerne sand mm. og tilkøre muld for egen regning, når der skal anlægges have. Se i øvrigt afsnit 18 om koteforhold.

I forbindelse med nedrivning af børnehaven "Solbo" fik sælger opgravet og bortskaffet en afblændet olietank på Børnehave Alle 1. Der blev udtaget jordprøver af udgravningens sider og bund. Analyseresultaterne viste, at der ikke er efterladt forurening med oliekomponenter i udgravningen. Opgravning og prøvetagning af jordprøver er nærmere beskrevet i dokumentationsrapport af 23. oktober 2018, udarbejdet af Franck Geoteknik. Rapporten indgår i bilagsmaterialet.

Sælger har foretaget en række forureningsundersøgelser på Børnehave Alle 1 og 3. Formålet har været at få afdækket evt. mulige forekomster af forurening i jorden. Ved undersøgelse i juli 2018 blev der i en enkelt prøve ud af 6 konstateret lettere forurenede jord med tjærestoffer. Ved undersøgelse i oktober 2018 blev udtaget 2 prøver på matrikel 38p. I den ene af prøverne blev der konstateret lettere forurenede jord. I den anden prøve blev ikke konstateret forurening. De udførte undersøgelser er nærmere beskrevet i de bilagsmaterialet i form af miljøtekniske notater udarbejdet af Franck Geoteknik af hhv. den 16. juli 2018 og den 26. oktober 2018.

For yderligere at afgrænse ovenstående forureninger og klassificere jorden blev der udført en undersøgelse i juni 2019, hvor den lettere forurening blev afgrænset til 2 felter og indenfor de øvre 0,0-0,3 meter under terræn, jf. dokumentationsrapport fra den 24. juni 2019 udarbejdet af Franck Geoteknik, som er vedlagt i bilagsmaterialet. Forureningen er efterfølgende opgravet og bortskaffet. Der er bortskaffet ca. 50 tons jord til godkendt modtager, som er dokumenteret ved vejesedler.

Solrød kommune, Teknik og Miljø har på den baggrund vurderet, at det er godtgjort, at den øvre halve meter jord på ejendommen er ren hvorved jordforureningslovens §72b (50 cm regel) er overholdt, ligesom der heller ikke på anden baggrund ses noget grundlag for kortlægning af ejendommene efter jordforureningsloven.

Køber af Børnehave Alle 1 og 3 skal være opmærksom på, at den nedrevne børnehave havde delvis kælder, som nu er opfyldt. Der kan derfor være særlig anledning til, at køber i forbindelse med de geotekniske undersøgelser kontrollerer bæreevnen på dette sted. Franck Geoteknik har udført en geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Det fremgår af rapporten, at byggeri må opføres på rammede jernbetonpæle. Resultaterne fra undersøgelsen er nærmere beskrevet i Geoteknisk Rapport fra den 5. juni 2019, der indgår som bilagsmateriale.

Køber er berettiget til for egen regning at foretage yderligere forurenings- og geotekniske undersøgelser.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, jfr. dog nedenfor, hvis køber senest 4 uger efter købsaftalen er underskrevet af begge parter, giver meddelelse herom til sælger og/eller sælgers advokat samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrafundering (jfr. SBI anvisning nr. 231)/pilotering. Det skal tillige af rapporten eller bilag fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering forventes at udgøre med angivelse af metode og delpriser.

Bortkørsel af evt. overskudsjord betragtes ikke som udgift, der vedrører ekstrarfundering. Udgifter til nedramning af jernbetonpæle eller anden lignende tiltag på stedet for den tidligere kælder på Børnehavn Alle 1 og 3 betragtes tilsvarende ikke som en udgift, der vedrører ekstrarfundering, idet forholdet er kendt af køber på budtidspunktet.

Er der konstateret forurening, skal det tilsvarende dokumenteres i en miljørapport, hvad udgifterne til en oprensning forventes at udgøre, således at grunden undgår kortlægning som forurennet. Alm. klassificering som byjord betragtes ikke som forurening.

Såfremt fristen ikke overholdes, fortaber køber retten til at gøre eventuelle indsigelser gældende overfor sælger i anledning af grundens miljø- og jordbundsforhold, det være sig krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse.

Såfremt køber konstaterer forurening eller jordbundsforhold, der nødvendiggør oprensning, ekstrarfundering og/eller pilotering og som samlet overstiger 8 % af købesummen, har køber mulighed for at hæve handelen. Køber har dog ikke adgang til at hæve handelen, hvis sælger tilkendegiver at ville betale den del af udgifterne, der overstiger 8 % af købesummen.

Såfremt de samlede udgifter ligger under 8 % af købesummen, er disse udgifter således sælger uvedkommende.

Køber og sælger kan ikke rette noget krav mod hinanden i anledning af købers eventuelle tilbagetræden. Køber er som en betingelse for tilbagetræden dog forpligtet til at foretage en fuldstændig reetablering af arealet efter geotekniske/miljøundersøgelser senest 14 dage efter afgivelsen af tilbagetrædelseserklæringen.

## 20. Afgivelse og vurdering af købstilbud

### A. Tilbudsbetingelser

Der er ikke fastsat en budfrist. Parcelhusgrundene sælges efter "først-til-mølle-princippet" og købstilbud modtages indtil der er indgået aftale om salg. Parcelhusgrundene sælges til højstbydende. Der er dog fastsat en minimumspris for hver grund, som fremgår nedenfor under afsnit B. Kommunen er ikke forpligtet til at sælge til den udbudte mindstepris.

Der gøres opmærksom på, at kommunen er forpligtet til at annoncere parcelhusgrundene i minimum 14 dage forinden salg kan ske.

Købstilbud skal være skriftlige, ubetingede og afgives ved at udfylde den til disse salgsvilkår bilagte tilbudsblanket/købsaftale samt erklæring vedr. fortrydelsesret og maile disse til Solrød Kommune, [teknisk@solrod.dk](mailto:teknisk@solrod.dk) med tilhørende ID-oplysninger (billede-legitimation og sygesikringskort).

Der kan bydes på en eller flere grunde. Tilbuddene må *ikke* være afhængige af hinanden. Der skal afleveres én tilbudsblanket pr. grund. Ved bud på flere grunde, skal det på hver af de respektive tilbudsblanketter fremgå, hvilke andre grunde, der er budt på, ligesom buddene skal prioriteres, således at 1 er den (højest prioriterede) grund, man foretrækker. Se i øvrigt pkt. 20.B.

Tilbudsgiver skal samtidig med aflevering af den underskrevne købsaftale vedlægge:

- et køberbevis fra en bank, evt. i form af brev eller mail-bekræftelse fra egen bank på, at køber er godkendt til grundkøbesummen, hvis tilbudsgiver er en privatperson, eller
- en soliditetserklæring, hvis tilbudsgiver er en virksomhed. Erklæringen vedrørende virksomhedens økonomiske og finansielle formåen skal være udstedt af virksomhedens bank eller revisor, og må max. være 3 måneder gammel, og
- en tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis tilbudsgiver er en virksomhed

Ikke-konditionsmæssige købstilbud vil *ikke* komme i betragtning, f.eks. hvis et købstilbud ikke er afgivet i form af den bilagte købsaftale.

En underskrevet tilbudsblanket er bindende for køber indtil tre måneder efter underskrift.

Der er indgået en endelig købsaftale, når både købers og sælgers underskrifter fremgår af tilbudsblanketten der herefter opnår karakter af købsaftale, dog således at køber jfr. nedenfor har den lovbestemte fortrydelsesret.

Indkomne tilbud vil blive behandlet i takt med de modtages.

Eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet kan sendes til Pia Bøttcher Petersen pr. mail [pbp@solrød.dk](mailto:pbp@solrød.dk)

Spørgsmål af almen interesse for budgivere irt. udbud og vil løbende blive besvaret og offentliggjort i anonymiseret form på Solrød Kommunes hjemmeside <http://www.solrod.dk/borger/boligogbyggeri/byggegrunde-til-salg/boernehave-alle>

Svar og evt. supplerende bilag (herunder evt. normtal fra Vurderingsstyrelsen) offentliggjort på hjemmesiden inden der afgives bud betragtes som en kendt og integreret del af udbudsvilkårene for alle som byder.

## B. Priser

Sælger er som kommune forpligtet til at sælge fast ejendom i offentligt udbud og til at opnå det for kommunen bedste købstilbud.

Salget sker til en minimumspris for grunden.

Minimumsprisen inklusiv moms er af sælger vurderet til at være markedsprisen.

Parcel:	Grundareal:	Minimumspris ekskl. tilslutningsafgifter:
Børnehave Alle 1	840m <sup>2</sup>	1.125.000 kr.
Børnehave alle 3	1005m <sup>2</sup>	1.062.500 kr.
Børnehave Alle 6	982m <sup>2</sup>	1.125.000 kr.
Børnehave Alle 8	746m <sup>2</sup>	1.187.500 kr.
Børnehave Alle 10	752m <sup>2</sup>	1.062.500 kr.

Der kan afgives tilbud på eller *over* minimumsprisen, mens tilbud *under* ikke vil komme i betragtning.

Grunden sælges til højstbydende.

## 21. Særlige vilkår

### A. Om salget

Solrød Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommene til den udbudte minimumspris og forbeholder sig ret til at forkaste indkomne tilbud, jf. § 6 i bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

## **B. Købsaftale**

Når sælger også har underskrevet tilbudsblanketten/købsaftalen, vil den blive fremsendt i kopi til køber.

Køber er herefter forpligtet til at stille bankgarant for købesummen indenfor 10 hverdage.

Garantien skal overgå til kontant deponering i sælgers pengeinstitut, Nordea, Sct. Knudsgade 2, 4100 Ringsted på den aftalte overtagelsesdag.

## **C. Rådgivere**

Køber opfordres til at lade sig repræsentere af egen rådgiver/advokat.

## **D. Omkostninger til handlens berigtigelse**

Køber betaler alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift.

Sælgers advokat, ADVODAN Glostrup, forestår berigtigelsen som seriesalg, herunder tinglysning af skødet. Køber afholder udgifterne hertil, dvs. 5.000 kr. inkl. moms, uden for købesummen. Udgiften opkræves sammen med tinglysningsafgiften.

## **E. Lovbestemt fortrydelsesret for forbrugere**

Køber kan iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af en grund. Fortrydelsesretten gælder derfor *ikke*, hvis køber er en virksomhed.

Køber har ret til at fortryde et køb, når køber giver Solrød Kommune eller ADVODAN Glostrup skriftlig *underretning herom* inden 6 hverdage fra det tidspunkt, hvor køber modtager meddelelse fra Solrød Kommune om, at kommunen har underskrevet købsaftalen.

Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

## **F. Misligholdelse**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, er sælger berettiget til at hæve handelen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom.

## **G. Overtagelsesdag**

Overtagelsesdagen for grunden fastsættes til den 1. i næstkommende måned efter, at køber har modtaget den af sælger underskrevne købsaftale.

Fra overtagelsesdagen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Ejendommen overdrages som den er og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger.

Ejendommen overdrages ved endelig handel af sælger, uden at sælger har noget ansvar overfor faktiske eller retlige mangler, undtagen for vanhjemmel.

## **H. Forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret samt grundejerforening**

Det købte areal kan ikke videreoverdrages i ubebygget stand, jfr. vedlagte deklaration om byggepligt og forkøbsret ved videresalg i ubebygget stand, som tinglyses på ejendommene af sælger før overtagelsen.

## **I. Disposition over grund.**

Køber er *ikke* berettiget til at disponere over grunden før overtagelsesdagen, bortset fra at køber kan lade foretage jordbunds- og forureningsundersøgelser, jfr. de aftalte vilkår herom.



#### J. Bopælspligt

Der er bopælspligt i området.

#### K. Skelafsætning

Parcelhusgrundene er afmærket af landinspektør med skelpæle og/eller viserpinde. Ved bortkomst af skelpæle/viserpinde skal køber selv sørge for og afholde udgiften til opsætning af nye, såfremt køber ønsker dette.

Det bemærkes, at landinspektøren har konstateret en uoverensstemmelse mellem det opmålte matrikulære skel og det opsatte trådhegn/hæk mellem den kommende ejendom Børnehave Alle 1 og hhv. Sallevvej 15 og Sallevvej 17. Sælger har informeret naboerne om denne uoverensstemmelse. Sælger overdrager alene det opmålte areal af 840 m<sup>2</sup>. Køber må selv afklare med naboerne, om man ønsker hæk/trådhegn eller lignende fastholdt på dets nuværende placering eller (ny)etableret i det nyligt opmålte matrikulære skel. Sælger er uden ansvar herfor - herunder de evt. følgeudgifter som køber måtte have.

#### Bilag:

- Tilbudsblanket/købsaftale
- Oplysning om fortrydelsesret
- Lokalplan 218.4. Børnehave Alle 3 m.fl.
- Arkæologisk udtalelse vedr. grundene fra Museum Sydøstdanmark
- Brochure – Velkommen til Solrød Kommune
- Dokumentationsrapport 24.06.2019 - Franck Miljø- & Geoteknik
- Geoteknisk rapport 05.06.2019 - Franck Miljø- & Geoteknik
- Dokumentationsrapport - Miljøtilsyn ved opgravning af olietank 23.10.18 - Franck Miljø- & Geoteknik
- Miljøteknisk notat - screening 16.07.18 - Franck Miljø- & Geoteknik
- Miljøteknisk notat - Screening 26.10.18 - Franck Miljø- og Geoteknik
- Jordforureningsattest 18.09.19 for den enkelte ejendom
- Tingbogsattester for Børnehave Alle 1,3,6,8, og 10
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand □ Deklaration om grundejerforening og hegn.
- Ejendomskort for Børnehave Alle 1,3,6,8, og 10
- Kortbilag fra LE34 vedr. skel mod Sallevvej 15 og 17
- Kurvebillede 18.06.19 fra LE34
- Servitut 04.11.1966 - Dok om forbud mod etablering af benzinsalgslæg mm lyst på alle
- Servitut 17.12.1928 - Udskrift af Havdrup Solrød vandsynskendelse lyst på alle
- Servitut 19.02.1957 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv lyst på alle
- Servitut 21.12.1983 - Dok om naturgas-anlæg mv på BH 6, 8, 10
- Servitut 23.12.1974 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr. 24D, 24E lyst på alle
- Servitut 26.10.1937 -Dok om forsynings-afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt lyst på alle
- Vurderingsstyrelsens foreløbige vejledende udtalelse om normtal af 6. december 2019

