

---

# UDBUDSMATERIALE

---

Sagsnr. 927-JJ00983

4. august 2022

Vestergade 72, 4340 Tølløse



For Holbæk Kommune udbydes grundareal i offentligt udbud.

Grundarealet, der sælges som råjord, er beliggende centralt i Tølløse.

Kommunen har igangsat udarbejdelse af ny lokalplan, der giver mulighed for at opføre etagebyggeri i 2 blokke i 3 plan med 15 boliger på samlet ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

Grunden sælges som råjord og er ikke byggemodnet. Køber sørger selv for byggemodning, anlæg af vej mv. og afholder alle udgifter til tilslutningsbidrag og anlægsudgifter af enhver art. Spørgsmål til udbudsmaterialet/vilkår eller lokalplan mv. kan rettes til danbolig holbæk - henrik larsen a/s, att.: Jesper Jensen.

Vejledende udbudspris er fastsat efter en byggeretskvadratmeterpris på kr. 1.750 inkl. moms og såfremt bebyggelsesprocenten bliver højere eller mindre end 55, reguleres udbudsprisen med udgangspunkt i de nuværende 1.250 m<sup>2</sup>, der kan bebygges på grunden.

---

## VEJLEDENDE UDBUDSPRIS KR. 2.187.500 INKL. MOMS

---

**danbolig holbæk - henrik larsen a/s**

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

**danbolig**  
ERHVERV

# Købstilbud

## Vestergade 72, 4340 Tølløse

### Til brug for afgivelse af tilbud

Nærværende købstilbud er udarbejdet i forbindelse med, at Holbæk Kommune udbyder ejendommen beliggende Vestergade 72, 4340 Tølløse i offentligt udbud. Ejendommen er del af matr.nr. 14bs Tølløse By, Tølløse, jf. skitse. Ejendommen sælges som den er og forefindes og på de vilkår, der fremgår af nærværende købstilbud/udbudsmateriale. Salget sker ved, at tilbudsgiver udfylder og underskriver nærværende købstilbud nedenfor med navn på køber og det beløb, som tilbudsgiver ønsker at byde. Alle købstilbud sendes til danbolig holbæk - henrik larsen a/s, Ahlgade 24, 4300 Holbæk, som fremsender købstilbuddene til Holbæk Kommune, der frit kan vælge mellem de indkomne købstilbud.

Udbuddet sker efter bestemmelserne i Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, hvorved

- Holbæk Kommune ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris
- Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb
- Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at give et højere købstilbud end den fastsatte pris
- Holbæk Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud
- Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter første annoncering

Såfremt tilbudsgiver er et selskab, skal der udover tilbuddet vedlægges et tegningsudskrift fra Selskabsstyrelsen, der ikke er ældre end 3 måneder.

Indtil salg har fundet sted, er købstilbuddene fortrolige. Når salg har fundet sted, kan det accepterede tilbud og navnet på køber blive offentliggjort.

Tilbudsgiver er bundet af sit bud i 2 måneder fra tilbudsgivers underskrift af købstilbuddet. Dette gælder ikke, hvis tilbuddet er forkastet eller afslået.

(Nedenstående udfyldes af tilbudsgiver):

Navn på køber: \_\_\_\_\_

CVR-nr.: \_\_\_\_\_

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

Telefon: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Pris inkl. moms pr. byggeretskvaldratmeter kr.: \_\_\_\_\_

a' 1.250 m<sup>2</sup>, i alt kr.: \_\_\_\_\_

Dato

Dato

\_\_\_\_\_  
Køber/tilbudsgiver (underskrift)

\_\_\_\_\_  
Holbæk Kommune (underskrift)

Del af matr.nr. 14bs  
Tølløse By, Tølløse

Beliggenhed:  
Vestergade 72  
4340 Tølløse

Undertegnede sælger Holbæk Kommune, Vækst & Bæredygtighed, Kanalstræde 2, 3. sal, 4300 Holbæk sælger og overdrager herved til tilbudsgiver del af ejendommen matr.nr. 14bs Tølløse By, Tølløse af areal 2.434 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>, jf. skitse beliggende Vestergade 72, 4340 Tølløse på følgende vilkår:

## § 1

### **Ejendommen:**

Ejendommen, der er ubebygget, overdrages som den er og forefindes og som beset af køber med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Køber skal respektere eksisterende og evt. nye forsyningsledninger, veje samt dræn på ejendommen enten til egen forsyning eller til fordel for anden ejendom, herunder ejers/myndigheders/sælgers adgang og ret til evt. anlæg og vedligeholdelsesarbejder, ligesom køber skal acceptere evt. tinglysning af øvrige servitutter af offentlig karakter, der måtte blive pålagt ejendommen i forbindelse med udstykningen.

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at der på grundarealet bl.a. forefindes en vandledning samt spildevandsledning på grunden, som køber skal respektere.

Endvidere er køber bekendt med, at arealet kræver terrænregulering bagerst på grunden.

Køber accepterer, at der tinglyses servitut om tilbagekøbsret for Holbæk Kommune samt forbud mod videresalg i ubebygget stand mv.

## § 2

### **Udstykning:**

Sælger sørger for frastykning af vejarealet på 350 m<sup>2</sup>, jf. tingbogsattest i forbindelse med salget. Sælger afholder alle udgifter i forbindelse med frastykningen og er forpligtet til at afslutte frastykningen snarest muligt.

## § 3

### **Kommunalbestyrelsens godkendelse:**

Nærværende handel er betinget af, at kommunalbestyrelsen godkender salget. Såfremt salget ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, bortfalder handlen uden at parterne kan gøre krav gældende af nogen art.

## § 4

### **Betinget af køb af parkeringsareal:**

Nærværende handel er betinget af, at Holbæk Kommune indgår købsaftale på et nyt parkeringsareal på Mostgrunden. Såfremt Holbæk Kommune ikke har indgået købsaftale senest d. 1. februar 2023, bortfalder nærværende handel uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden af nogen art.

## § 5

### **Byggemodning:**

Ejendommen/grunden overdrages som råjord i ikke-byggemodnet stand. Køber sørger selv for den

fulde byggemodning og afholder alle udgifter hertil, ligesom køber selv sørger for betaling af alle stikledningsbidrag samt tilslutningsbidrag til el, vand, kloak, varme, telefon, internet, antenne mv. Køber sørger således selv for betaling af alle udgifter, herunder til etablering af vejanlæg, fortov, gadebelysning mv. Køber må påregne udgift til drift og vedligeholdelse af vejene.

For anlæggelse af hovedkloak henvises til betalingsvedtægt fra Fors A/S samt spildevandsplan. Endvidere henvises til spildevandsplan 2010-2018 samt spildevandsplan 2016-2020. For spildevandsplan se nærmere på kommunens hjemmeside: <http://planer.holbaek.dk/dk/temaplaner/spildevand-02/spildevand.htm>.

Køber er gjort bekendt med, at det kan forekomme, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor køber gøres opmærksom på, at der i Bekendtgørelse af museumslovens nr. 358 af 8/4-2014, §§ 27-29 er pligt til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte museum. Disse har hjemmel til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet i det omfang, at dette berører et fortidsminde.

I det omfang at påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke overfor Holbæk Kommune gøre mangelinssigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeri standses. Jordarealet overdrages uden ansvar for sælger af nogen art vedrørende dette forhold.

Holbæk Kommune kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af Bekendtgørelsen af museumsloven nr. 358 af 8/4-2014.

## § 6

### **Jordbundsforhold:**

Sælger er ikke bekendt med ejendommens jordbundsforhold og fralægger sig ethvert ansvar for, om der i forbindelse med eventuel fremtidig opgravning, fundering og bebyggelse opstår merudgifter som følge af opfyldning, bygnings- og fundamentsrester, ledninger, rør mv., tidligere overfladebelæggninger samt almindeligt forekommende overfladeforurening. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende af nogen art overfor sælger i anledning af eventuel bæredygtighed.

Køber er opfordret til at lade jordbunden undersøge forinden afgivelse af købstilbud.

Køber afholder selv alle udgifter i forbindelse hermed. Udfaldet af jordbundsundersøgelsen er Holbæk Kommune uvedkommende.

## § 7

### **Miljøforhold:**

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendomme, der er beliggende i byzone, kan være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sælger oplyser, at grunden sælger bekendt ikke er forurenet og fralægger sig ethvert ansvar som følge af en af sælger ukendt eventuel forurening af grunden i forbindelse med såvel sælgers som tidligere ejeres anvendelse af ejendommen.

Køber er opfordret til at foretage forureningsundersøgelse forinden afgivelse af købstilbud. Køber afholder selv alle udgifter i forbindelse hermed. Udfaldet af forureningsundersøgelsen er Holbæk Kommune uvedkommende.



## § 8

### **Vurdering/Ejendomsskat/Driftsudgifter:**

Ejendommen vil blive omvurderet ved ændret anvendelse, hvorfor ejendomsmægleren har anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder ejendomsskat. Ejendomsværdi og grundværdi er anslået til kontantprisen. Det bemærkes, at ejendomsskat og øvrige driftsudgifter er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at de faktiske driftsudgifter vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Skattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at de faktiske driftsudgifter vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og ejendomsskat, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk) <<https://www.vurderingsportalen.dk/>>.

Endvidere er køber bekendt med, de i salgsopstillingen øvrige anførte driftsudgifter ligeledes er anslåede. Evt. afvigelser er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

## § 9

### **Anvendelse:**

Udbudsmaterialet er fra Holbæk Kommunes side betinget af, at der vedtages en ny lokalplan for Mostparken, som vil omfatte nærværende ejendom. Holbæk Kommune er forpligtet til at medvirke aktivt for gennemførelse af lokalplanen. Såfremt lokalplanen ikke er vedtaget senest d. 1. august 2023, er Holbæk Kommune berettiget til at hæve handlen, uden parterne kan gøre krav gældende mod hinanden af nogen art.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af grunden skal leve op til kravene i den nye lokalplan.

For gældende kommuneplanrammer henvises til Holbæk Kommunes hjemmeside.

## § 10

### **Myndighedsgodkendelse mv.:**

Der gennemføres ikke en myndighedsbehandling i forbindelse med nærværende udbud. Accept af købstilbud fritager således ikke køber for at indhente de sædvanlige tilladelser og myndighedsgodkendelser mv., der er nødvendige for købers benyttelse af ejendommen.

Holbæk Kommune forbeholder sig retten til at kunne vælge frit mellem de indkomne købstilbud, ligesom Holbæk Kommune frit kan forkaste samtlige købstilbud.

## § 11

### **Servitutter og tinglyste rettigheder:**

Køber har fået udleveret den på ejendommen tinglyste servitut.

Herudover er køber pligtig til at respektere servitutter af offentlig karakter, der måtte blive pålagt grunden. Endvidere henvises til § 1.

## § 12

### **Økonomi:**

Ejendommen overdrages uden lån.

Sælger erklærer, at der ikke påhviler ejendommen nogen gæld vedrørende allerede udførte anlæg til vej, fortov, gadebelysning, kloak eller rensningsanlæg. Hvad der senere måtte blive pålagt ejendommen, er sælger uvedkommende, også for så vidt angår foranstaltninger, der allerede måtte være planlagt eller påbegyndt, men der er ikke sælger bekendt, at der er aktuelle planer, udførte arbejder eller afsagte kendelser vedrørende sådanne anlæg.

## § 13

### **Finansiering:**

Ejendommen sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

## § 14

### **Moms:**

Købesummen er inkl. moms.

## § 15

### **Købesum:**

Ejendommen sælges fri for pantehæftelser og utinglyst gæld.

Senest 8 hverdage efter sælgers underskrift af købstilbuddet stiller købers bank garanti for den fulde købesum, jfr. bestemmelserne nedenfor.

Bankgarantien erstattes af deponering i sælgers pengeinstitut Sparekassen Sjælland, Isefjords Alle 51, 4300 Holbæk, reg.nr. 5292 konto 0000 125 805 pr. overtagelsesdagen.

Sælgers krav om deponering:

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Misligholdelse:

Såfremt deponering ikke sker rettidigt iht. ovenstående frister, er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

Renter og gebyrer:

Såfremt intet andet fremgår af denne købsaftale finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse. Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Renter af deponeringsbeløb i sælgers pengeinstitut tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskonto. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 8,00% p.a., beregnet fra overtagelsesdagen og indtil frigivelse sker.

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen:

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligt på overtagelsesdagen. Køber er

alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt i denne købsaftale og betingelserne herfor er opfyldt.

#### Garanti for kontante betalinger:

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet. Garantierklæring kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen. Garantierklæringen udstedes til sælger og fremsendes til dennes pengeinstitut samt kopi til sælgers ejendomsmægler. Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen ifølge denne købsaftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen. Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens bestemmelser. Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg på 8,00% p.a. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

### § 16

#### Overtagelse:

Ejendommen overtages til løbende måned plus 1 måned efter ny lokalplan er vedtaget, forudsat at kommunalbestyrelsen har godkendt salget samt at betingelsen for køb af nyt parkeringsareal på Mostgrunden er opfyldt.

Sælger afleverer ejendommen senest pr. overtagelsesdagen kl. 12.00. Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen skal:

- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- købers andel af tinglysningsafgiften og omkostninger ved handlens berigtigelse være betalt til berigtigende advokat eller deponeret
- køber have signeret skøde og andre nødvendige dokumenter, evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til grundejerforeninger mv.
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring
- alle forbehold og betingelser for handlens gennemførelse være afklaret
- overgang af risiko i øvrigt, overtagelse af vedligeholdelse, samt aflæsning af evt. forbrugsmålere og evt. oliebeholdning m.v. sker pr. dispositionsdagen.

### § 17

#### Ansvarsfraskrivelse:

Ejendommen overdrages i øvrigt til køber uden ansvar for sælger af nogen art bortset fra adkomst-mangel. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholds-mæssigt afslag i købesummen.

Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter mangler, uanset om sådanne er synlige eller af skjult karakter, herunder bla. eventuelle mangler af enhver art vedrørende ejendommens installationer, bundforhold og bygningsegnethed.

### § 18

#### Omkostninger:

Køber afholder alle omkostninger til egne undersøgelser af ejendommen.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Udarbejdelse af refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Vederlag til sælgers ejendomsmægler og udlæg foretaget af denne betales af sælger.

Udgifter til frastykning afholdes af sælger.

Udgift til eventuelle servitutter og tinglysning heraf, herunder servitut om tilbagekøbsret for Holbæk Kommune samt forbud mod videresalg i ubebygget stand mv. afholdes af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

## § 19

### **Berigtigelse:**

Køber er forpligtet til at benytte bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen. Såfremt køber ikke opfylder denne betingelse, har sælger ret til at udpege en advokat.

Den, der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest 3 hverdage efter, at ny lokalplan er vedtaget.

Sælger og køber er pligtige til at signere endeligt skøde senest 3 hverdage efter, at købers advokat har meddelt, at skødet er klar til signering, dog tidligst når købesummen er betalt, såfremt der ikke er stillet garanti for købesummen.

Købers advokat har pligt til at anmelde skødet til tinglysning senest 3 dage efter paternes signering af skødet.

Sælger skal modtage refusionsopgørelse senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Refusionssaldo i sælgers favør skal indbetales til sælger senest 8 dage efter refusionsopgørelsen er godkendt af køber og sælger. I modsat fald forrentes refusionssaldo i sælgers favør efter rentelovens bestemmelser herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis den 1. januar og den 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8% fra 1 måned efter overtagelsesdagen til betaling sker. Køber kan ikke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav uden sælgers samtykke.

Såfremt skøde og/eller refusionsopgørelse ikke foreligger inden for de anførte frister eller ikke er udarbejdet, således at de umiddelbart kan godkendes, kan sælger for købers regning foranstalte ovennævnte.



# Bilagsfortegnelse

## for

### Vestergade 72, 4340 Tølløse

|           |   |
|-----------|---|
| Bilag 1:  | Salgsopstilling   |
| Bilag 2:  | Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme |
| Bilag 3:  | Tingbogsattest  |
| Bilag 4:  | Ejendomsdatarapport   |
| Bilag 5:  | Vurderingsmeddelelse 2020   |
| Bilag 6:  | Ejendomsskattebillet 2022   |
| Bilag 7:  | BBR-meddelelse  |
| Bilag 8:  | Webkort fra Region Sjælland vedr. jordforening  |
| Bilag 9:  | Ejendomskort  |
| Bilag 10: | Kort over vejforsyning & vejdirektoratets projekter   |
| Bilag 11: | Jordforeningsattest   |
| Bilag 12: | Skitse  |
| Bilag 13: | Lokalplaner   |
| Bilag 14: | Servitutter   |
| Bilag 15: | Takstblad vedr. spildevand fra Fors A/S, vedtægt samt betalingsvedtægt  |
| Bilag 16: | Vandværk: Takstblad 2022, vedtægter, regulativ, beretning 2020, regnskab 2021   |
| Bilag 17: | Spildevandsplan   |
| Bilag 18: | Takstblad fra el-nettet   |
| Bilag 19: | Bekendtgørelse af museumsloven nr. 358 af 8/4-2014  |



## For Holbæk Kommune udbydes grundareal i offentligt udbud

- Vejledende udbudspris inkl. moms **2.187.500 kr.**
- Vejl. byggeretskvadratmeterpris inkl. moms **1.750 kr.**
- Grundareal **2.434 m<sup>2</sup>**

Vestergade 72  
4340 Tølløse

Til salg  
Sagsnummer 927-JJ00983

**danbolig holbæk - henrik larsen a/s**

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

**danbolig**  
ERHVERV

# INDHOLD

| Side  | BESKRIVELSE                 |
|-------|-----------------------------|
| 3     | Beskrivelse og billeder     |
| <hr/> |                             |
| Side  | FAKTA                       |
| 5     | Ejendommen                  |
| 5     | Offentlig vurdering         |
| 5     | Tekniske installationer     |
| 5     | Offentlige forhold / planer |
| 6     | Miljøforhold                |
| 6     | Tingbog og servitutter      |
| <hr/> |                             |
| Side  | ØKONOMI                     |
| 7     | Købesum                     |
| 7     | Kapitalbehov                |
| 7     | Finansiering                |
| 7     | Driftsudgifter              |
| 7     | Handelsomkostninger         |
| <hr/> |                             |
| Side  | KORT                        |
| 9     | Kort                        |
| <hr/> |                             |
| Side  | KONTAKTINFORMATION          |
| 10    | Kontakt                     |



# BESKRIVELSE OG BILLEDER



## For Holbæk Kommune udbydes grundareal i offentligt udbud

Grundarealet, der sælges som råjord, er beliggende centralt i Tølløse.

Kommunen har igangsat udarbejdelse af ny lokalplan, der giver mulighed for at opføre etagebyggeri i 2 blokke i 3 plan med 15 boliger på samlet ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

Grunden sælges som råjord og er ikke byggemodnet. Køber sørger selv for byggemodning, anlæg af vej mv. og afholder alle udgifter til tilslutningsbidrag og anlægsudgifter af enhver art.

Vejledende udbudspris er fastsat efter en byggeretskvaldratmeterpris på kr. 1.750 inkl. moms og såfremt bebyggelsesprocenten bliver højere eller mindre end 55, reguleres udbudsprisen med udgangspunkt i de nuværende 1.250 m<sup>2</sup>, der kan bebygges på grunden.

Spørgsmål til udbudsmaterialet/vilkår eller lokalplan mv. kan rettes til danbolig holbæk - henrik larsen a/s, att.: Jesper Jensen.







# FAKTA

## Ejendommen

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Beliggende | Vestergade 72, 4340 Tølløse |
| Kommune    | Holbæk                      |
| Region     | Region Sjælland             |
| Zonestatus | Byzone                      |
| Vejforhold | Fælles/privat               |

### Anvendelse

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Ejendomstype       | Ubebygget areal |
| Anvendelse, aktuel | Parkeringsareal |

| Matr. nr.                       | Areal                |
|---------------------------------|----------------------|
| Del af 14bs Tølløse By, Tølløse | 2.434 m <sup>2</sup> |

### Arealfordeling

|            |                      |                            |
|------------|----------------------|----------------------------|
| Grundareal | 2.434 m <sup>2</sup> | heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------|----------------------------|

## Offentlig vurdering

| År 2020                     | Beløb i kr. |
|-----------------------------|-------------|
| Ejendomsværdi, anslået      | 2.187.500   |
| - heraf grundværdi, anslået | 2.187.500   |

Ejendommen vil blive omvurderet ved ændret anvendelse, hvorfor ejendomsmægleren har anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder ejendomsskat. Ejendomsværdi og grundværdi er anslået til kontantprisen. Det bemærkes, at ejendomsskat og øvrige driftsudgifter er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at de faktiske driftsudgifter vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Skattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

## Tekniske installationer

### Kloak

Ingen - Etableres og betales af køber

### Installationer forsyninger

El: Ingen - Etableres og betales af køber

Vand: Ingen - Etableres og betales af køber

Varme: Ingen - Etableres og betales af køber

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner

Lokalplan nr. 1.37 - For et boligområde ved Søndergade i Tølløse

Lokalplan nr. 19.03 - Centerbebyggelse i Tølløse - området er beliggende i Tølløse by

Holbæk Kommune er i færd med at udarbejde ny lokalplan.

### Benyttelse

Såfremt den nye lokalplan vedtages, vil ejendommen kunne benyttes til etagebebyggelse.

**Byggemodning**

Grundarealet overdrages som råjord i ikke-byggemodnet stand. Køber sørger selv for den fulde byggemodning og afholder alle udgifter hertil, ligesom køber selv sørger for betaling af alle stikledningsbidrag samt tilslutningsbidrag til el, vand, kloak, varme, telefon, internet, antenne mv. Køber sørger således selv for betaling af alle udgifter, herunder til etablering af vejanlæg, fortov, gadebelysning mv.

**Miljøforhold****Jordbund, geotekniske forhold**

Kommunen er ikke bekendt med ejendommens jordbundsforhold og kommunen fralægger sig ethvert ansvar for, om der i forbindelse med eventuel fremtidig opgravning, fundering og bebyggelse opstår merudgifter som følge af opfyldning, bygnings- og fundamentsrester, ledninger, rør mv., tidligere overfladebelægninger samt almindeligt forekommende overfladeforurening. Køber må respektere eksisterende forsyningsledninger, herunder dræn på ejendommen enten til egen forsyning eller til fordel for anden ejendom, herunder ejer/myndigheders adgang og ret til evt. vedligeholdelsesarbejder.

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, kan ejendommen være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Tingbog og servitutter**

For kommuneplaner henvises til kommunens hjemmeside.

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.11.1974 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Køber accepterer, at der bliver pålagt ejendommen servitut om byggepligt, tilbagekøbsret for Holbæk Kommune og forbud mod videresalg i ubebygget stand mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

|             | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------|--------------------|
| Kontantpris | 2.187.500          |

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

Købesummen er inkl. moms.

Beregninger i denne salgsopstilling er uden hensyntagen til momspligt bortset fra beregning af tinglysningsafgift, da der ikke betales afgift af momsbeløb.

### Øvrige bemærkninger

Udbuddet sker efter bestemmelserne i Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, hvorved

- Kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris.
- Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb. Kontakt danbolig, Holbæk for vilkår/købsaftale.
- Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at give et højere købstilbud end den fastsatte pris.
- Holbæk Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.
- Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter første annoncering.

## Kapitalbehov

|                             | <i>Beløb i kr.</i> |
|-----------------------------|--------------------|
| Kontantpris                 | 2.187.500          |
| Handelsomkostninger anslået | 32.250             |
| Anslået kapitalbehov        | 2.219.750          |

## Finansiering

Køber sørger selv for finansiering.

## Driftsudgifter

| <i>Udgift</i>                     | <i>Beløb i kr.</i> |
|-----------------------------------|--------------------|
| Ejendomsskatter, år 2022, anslået | 56.700             |
| Administration, anslået           | 6.000              |
| Rottebekæmpelse, anslået          | 1.000              |
| Diverse, anslået                  | 6.000              |
| I alt, anslået                    | 69.700             |

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 100%

### Øvrige bemærkninger

Køber er bekendt med og accepterer, at udgiften til ejendomsskat er anslået, idet Holbæk Kommune ikke betaler ejendoms-  
skat. Køber er endvidere gjort bekendt med og accepterer, at øvrige driftsudgifter er anslåede.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

|                            | <i>Beløb i kr.</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglysningsafgift - skøde | 12.250             |
| Advokatsalær - skøde       | 20.000             |
| Moms                       | 5.000              |

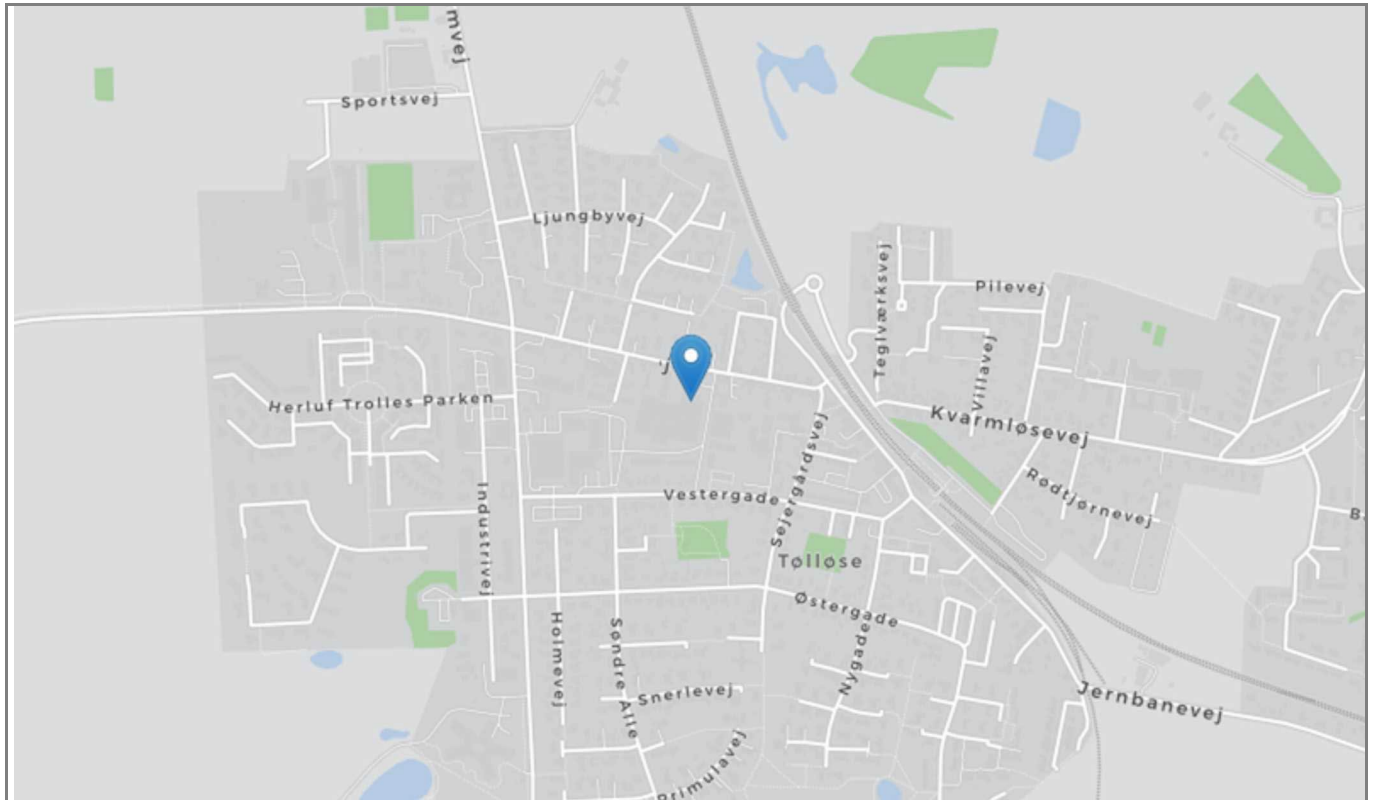
---

|   |        |
|---|--------|
| Handelsomkostninger inkl. moms          | 37.250 |
| - momsrefusion, fradragsprocent på 100% | 5.000  |
| Handelsomkostninger efter momsrefusion  | 32.250 |

---

# KORT

## Kort





# Kontakt os for yderligere information



**danbolig holbæk - henrik larsen a/s**

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

**danbolig**  
ERHVERV