

Tilbud om køb af matr. nr. 1512v, 1637, 1512y, 1509b og del af 1509a Rinke­næs, Gråsten, Egernvej, 6300 Gråsten.

Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn: _____

Adresse: _____

By og postnr: _____

Telefonnr.: _____ E-mail: _____

CVR: _____ herefter "Køber"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhus­torvet 10, 6400 Sønderborg. CVR - 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommen " matr. nr. 1512v, 1637, 1512y, 1509b og del af 1509a Rinke­næs, Gråsten", jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen er en del af en samlet fast ejendom og består af ca. 7600 m² Herefter kaldet Ejendommen.

med overtagelsesdag den: _____ herefter "Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (eksl. moms). _____

Moms

Købsprisen skal tillægges moms.

Købsaftalen

Når Købstilbuddet er underskrevet af Sælger, udgør dette dokument Købsaftalen.

Kortudsnit



Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG.....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMEN.....	5
OVERDRAGELSEN	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARFRASKRIVELSE.....	6
DRIFT.....	6
PLANFORHOLD	6
KLIMA OG MILJØFORHOLD.....	6
UDSTYKNING	6
ARKÆOLOGI.....	7
FORSYNING OG SPILDEVAND	7
SERVITUTTER	7
OVERTAGELSE.....	8
REFUSION	8
KØBESUM – BETALING OG BERIGTIGELSE.....	8
BERIGTIGELSE	8
OMKOSTNINGER.....	9
BETINGELSER OG VILKÅR.....	9
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER	10

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Arkæologisk Vurdering med kortbilag Museum Sønderjylland
2. BBR meddelelse på hele ejendommen
3. Bekendtgørelse om offentligt udbud
4. Jordforeningsattester 1509a, 1509b, 1512v, 1512u og 1637
5. Klima_Risikokort_Regn
6. Klima_skybrudskort
7. Kort over arealet
8. Kort over området
9. Matrikelkort
10. Spildevandsplanen
11. Skitser for byggeri_uden vendeplads
12. Kommuneplanramme
13. Tingbogsattester 1509a, 1509b, 1512v, 1512u og 1637
14. Diverse dokumenter fra LER forespørgsel:

-  LER - N1 Oversigtskort plotramme 1
-  LER - N1 Oversigtskort plotramme 2
-  LER - N1 Oversigtskort plotramme 3
-  LER - N1 Plotrammer
-  LER - N1 Signaturforklaring
-  LER - Stofa Norlys Oversigtskort
-  LER - Sønderborg Forsyning Kortblade
-  LER - Sønderborg Forsyning
-  LER - Sønderborg Varme oversigtskort
-  LER - TDC Samlet

Baggrund

Sælger ønsker at sælge de u-udstykkede matrikler for enden af Egernvej, Gråsten for at give mulighed for at bygge nye boliger på arealet. Det sker som led i tilvejebringelsen af flere helårsboliger i Gråstenområdet. Vejadgang skal ske via Egernvej.

Ejendommen

Salget omfatter ca. 7.600 m² af matr.nr. 1512v, 1637, 1512y, 1509b og del af 1509a Rinkenæs, Gråsten. Der skal i forbindelse med købet udstykkes en mindre del af matr. nr. 1509a til offentlig sti. Ejendommen henligger i dag som grønt areal og er registreret som del af en samlet fast ejendom. Sønderborg Kommune ønsker at give mulighed for at udvikle området til helårsboliger og derfor udbydes grunden til salg i offentligt udbud til højestbydende.

Værdifastsættelse

I forbindelse med salget skal køber udstykke matr. nr. 1509a.

Den offentlige ejendomsværdi udgør før salget ca. 30 kr./m²i gennemsnit. Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf vil ændres fremadrettet på baggrund af Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse.

Refusion foretages ikke på ejendomsskat i salgsåret. Der tages dog forbehold for, at Sælger opkræves for ejendomsskat efter værdistigning på baggrund af udstykningen, i hvilket tilfælde der kan opkræves fuld refusion.

Byggepligt og forpligtelse til udstykning samt tilbagekøbsret

I forbindelse med salget af Ejendommen er det et vilkår, at der skal kunne udbydes minimum 5 grunde til salg senest 1 år efter Overtagelsesdagen eller sælges/udlejes minimum 5 boliger senest 3 år efter Overtagelsesdagen, såfremt boligerne sælges som projektsalg eller udlejes som lejeboliger. Det er Købers ansvar at sikre, at materialet er klar til sagsbehandling, så udstedelsen af byggetilladelsen kan ske inden for de gældende almindelige sagsbehandlingstider for erhvervsbyggeri, såfremt salget foregår som projektsalg eller ved byggeri af udlejningsboliger. Såfremt området byggemodnes og sælges som parcelhusgrunde er det et vilkår, at køberne, eller senere købere af grundene, senest 3 år fra grundens erhvervelse (dvs. maksimalt 4 år efter "Overtagelsesdagen" skal have modtaget ibrugtagningstilladelse til et helårshus på grunden. Sker dette ikke har Sælger ret til at købe grunden tilbage til den pris, som grunden er blevet solgt til i handlen mellem Køber i nærværende aftale og køber af parcelhusgrunden. Dette tinglyses pantstiftende på grunden. Sønderborg Kommune er påtaleberettiget.

Overdragelsen

Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendom med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Ejendommen sælges uden ansvar, som den er og forefindes, og som Køber bekendt, jf. afsnittet Ansvarsfraskrivelse.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. afsnit om servitutter.

Due diligence

Køber indrømmes adgang til, for egen regning, at gennemføre de undersøgelser af ejendommens faktiske, juridiske, økonomiske, miljømæssige, skattemæssige og byggetekniske forhold, som Køber anser for nødvendige. Sælger skal medvirke ved besvarelse af Købers forespørgsler, og Sælger skal i fornødent omfang meddele Køber fuldmagt til indhentelse af yderligere oplysninger.

Køber har forud for indgåelsen af denne aftale fået adgang til oplysninger om ejendommen, herunder bl.a. tingbogsattest, servitutter, BBR-meddelelse, forureningsattest, kortmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen.

Køber er opfordret til at gennemgå ejendomsdokumenterne, evt. med sagkyndig bistand.

Ansvarsfraskrivelse

Køber og Sælger er enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, eventuelle jordbunds-, klima- og forureningsmangler – dog bortset fra adkomstmangler og planmæssige forhold jf. nedenstående.

Køber er som følge heraf afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved ejendommen, dog bortset fra adkomstmangler, således at Køber hverken kan hæve aftalen, kræve afslag i købesummen, kræve erstatning m.v.

Købesummen er fastsat på baggrund af ovenstående.

Drift

Arealet slås som græs af Sønderborg Kommune. Denne drift ophører ved arealets overdragelse.

Planforhold

Ejendommene er beliggende i byzone.

Ejendommene er omfattet af følgende planforhold:

Kommuneplanramme 7.1.014.B til Boligområde og lokalplan 49-513 " *Boligformål ved Dyrkobbøl syd*" til åben-lav boligbebyggelse.

Klima og Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i byzone og er som sådan klassificeret som "lettere forurenede". Der er ingen kendte oplysninger om jordforurening på arealet.

Det er købers eget ansvar, at tilpasse ønsket bebyggelse til de jordbundsmæssige og klimamæssige forhold.

Der er mindre områder på matrikel nr. 1637, i forbindelse med to mindre åbne grøfter, hvor der er risiko for vand ved skybrud. Risiko for regnoversvømmelser er "lille". Det er Købers ansvar at indrette byggeri og udenomsareal ud fra de lokale forhold. Der henvises til dokumenter udleveret i forbindelse med salget samt i øvrigt via Klimahandlingsplanen for Sønderborg Kommune:

<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/42#/30775>

Udstykning

Ejendommen skal udskilles fra den samlede ejendom. Køber er forpligtet til at iværksætte denne udskillelse senest 1 måned efter Overtagelsesdagen. Køber skal iværksætte landinspektør og bekoste alle aspekter af dette arbejde.

Arkæologi

Grunden er ikke arkæologisk forundersøgt og ej heller udgravet. Museum Sønderjylland vurderer, at der er høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for det aktuelle areal. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for den berørte del af matriklen. Bygherre skal afholde alle udgifter hertil samt til de udgifter, der efterfølgende opstår i forbindelse med udgravning.

Forsyning og spildevand

Der er en forsyningsledning langs det østlige skel på matrikel nr. 1637.

Ejendommen er netop optaget i et nyt spildevandstillæg.

Ejendommen er ikke kloakeret. Køber betaler selv for kloakerings- og tilslutningsudgifter i forbindelse med byggemodning.

Servitutter

Køber er oplyst om ejendommenes tinglyste deklarerationer og servitutter og indforstået med at respektere disse, i det omfang Købsaftalen ikke ændrer disse forhold.

Ejendommen sælges således med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. Langs det østlige skel på matr. nr. 1637 har Sønderborg Forsyning en regnvandsledning, som i forbindelse med salget vil blive tinglyst. Såfremt tinglysningen ikke er tilendebragt inden Overtagelsesdagen er køber forpligtet til at underskrive anmeldelse i Tinbogen herom.

I forbindelse med købet skal Køber lade nedenstående servitut lyse på Ejendommen i forbindelse med berigtigelse af handlen og afholder alle omkostninger forbundet hermed:

Servitut om bygge/etableringspligt og tilbagekøbsret

”

1. I forbindelse med salget af Ejendommen er det et vilkår, at der skal kunne udbydes grunde til salg senest 1 år efter Overtagelsesdagen eller sælges/udlejes boliger senest 3 år efter Overtagelsesdagen, såfremt boligerne sælges som projektsalg eller udlejes som lejeboliger. Det er Købers ansvar at sikre, at materialet er klar til sagsbehandling, så udstedelsen af byggetilladelsen kan ske inden for de gældende almindelige sagsbehandlingstider for erhvervsbyggeri, såfremt salget foregår som projektsalg eller ved byggeri af udlejningsboliger.

Såfremt området byggemodnes og sælges som parcelhusgrunde er det et vilkår, at køberne, eller senere købere af grundene, senest 3 år fra grundens erhvervelse (dvs. maksimalt 4 år efter "Overtagelsesdagen" skal have modtaget ibrugtagningstilladelse til et helårshus på grunden. Sker dette ikke har Sælger ret til at købe grunden tilbage til den pris, som grunden er blevet solgt til i handlen mellem Køber i nærværende aftale og køber af parcelhusgrunden.

2. Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, Køber har afholdt vedrørende Ejendommen og ej heller krav på erstatning for eventuelt på Ejendommen udførte arbejder.

3. Sælger kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af udskrift af fogedbogen.

4. Sælger (Sønderborg Kommune) er forpligtet til, på begæring, at kvittere deklarationen til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det over for Sælger er godtgjort, at bestemmelserne i nærværende deklaration er opfyldt.

Ovennævnte bestemmelser tinglyses på del matr. nr. 1512v, 1637, 1512y, 1509b og del af 1509a Rinkenæs, afhængig af udstykningens omfang og de evt. matrikel der opstår ved udmatrikulering herfra, med respekt for hæftelser og byrder indført i tingbogen før tinglysningsdatoen for nærværende deklaration.

Påtaleberettiget er alene Sønderborg Kommune”

Overtagelse

Ejendommen overtages på den dato, som er blevet tilbudt af Køber i forbindelse med købstilbuddet. Fra denne dato henligger ejendommen for Købers risiko.

Inden Køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller efter Overtagelsesdagen, skal følgende være opfyldt:

Alle forpligtelser skal være opfyldt og påhvilende omkostninger skal være betalt.

Refusion

Der udarbejdes som udgangspunkt ikke refusion. Se dog under ”Værdifastsættelse”.

Købesum – betaling og berigtigelse

Købesummen er aftalt til DKK _____ (“Købesummen”).

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen berigtiges som følger:

Købesummen betales således:

Senest 14 dage efter sælgers accept af Købsaftalen indsættes det fulde beløb inkl. moms på depotkonto 8010-0001152678, mærket ”Deponering Egernevej, Gråsten”.

Berigtigelse

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers eller dennes rådgiver/advokat. Sønderborg Kommunes kontaktinformation i forbindelse med tinglysning er

tinglysning2@sonderborg.dk

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder at hæve købsaftalen og kræve erstatning, hvis Købesummen ikke berigtiges rettidigt eller Køber i øvrigt misligholder sine forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

Omkostninger

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre egne rådgivere.

Køber afholder alle omkostningerne til Landinspektør og Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).

Betingelser og vilkår

Aftalen er fra Sælgers side betinget af:

Sønderborg Byråds godkendelse af købsaftalen.

Køber accepterer med sin underskrift en 6 mdrs. vedståelsesfrist.

Det er et vilkår, at den købte ejendom tages i brug inden for den frist, der fremgår af afsnittet Servitutter.

Køber lader tinglyse servitut som beskrevet i afsnittet Servitutter.

Tegningsberettigede underskrifter

Den:
Sted:

For Køber:

Navn:
Titel:

Den:
Sted:

For Sælger:

Navn: Erik Lauritzen
Titel: Borgmester

Den:
Sted:

For Køber:

Navn:
Titel:

Den:
Sted:

For Sælger:

Navn: Willy Feddersen
Titel: Direktør