

Tilbud om køb af del af matr. nr. 94b Sønderborg, Borgmester Andersens Vej 41, 6400 Sønderborg.

Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn: _____

Adresse: _____

By og postnr: _____

Telefonnr.: _____ E-mail: _____

CVR: _____ herefter "Køber"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhusvej 10, 6400 Sønderborg. CVR - 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommen "nr. 94b Sønderborg", jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen er en bygningsløs ejendom på i alt 10.176 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
EJENDOMMENE.....	5
OVERDRAGELSEN	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARSRASKRIVELSE.....	5
PLANFORHOLD	6
MILJØFORHOLD	6
SERVITUTTER	6
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION	7
KØBESUM – FORDELING OG BETALING.....	8
BERIGTIGELSE	8
OMKOSTNINGER.....	8
BETINGELSER OG VILKÅR.....	8
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER	9

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Afgørelse skovbyggelinje Sønderborg Kommune
2. Analyserapport forurening 2018
3. Bekendtgørelse om offentligt udbud
4. Ejendomsdatarapport – appendix
5. Ejendomsdatarapport – bbr_meddelelse
6. Ejendomsdatarapport - ejendomsskattebillet
7. Ejendomsdatarapport – forureningsattest_94b_soenderborg
8. Ejendomsdatarapport – kort_over_vejforsyning_94b_soenderborg
9. Ejendomsdatarapport - rapport
10. Ejendomsdatarapport - resume
11. Ejendomsvurdering
12. Kommuneplanramme
13. Kort over matriklen
14. Matrikelkort
15. Principskitse – Luftfoto med bebyggelse
16. Principskitse – Rejst skitse farve
17. Servitut – Dokument vedr. varmforsyning - kollektiv
18. Servitut – Lufthavnsdeklaration mv.
19. Tingbogsattest
20. Vurderingskriterier
21. Diverse dokumenter fra LER forespørgsel

Baggrund

Sælger ønsker at sælge den ledige grund Borgmester Andersens Vej 41.

Ejendommene

Salget omfatter matr.nr. 94b Sønderborg, beliggende Borgmester Andersens Vej 41, 6400 Sønderborg. Ejendommen er bygningsløs byggegrund, som i dag henligger som grønt areal. Sønderborg Kommune ønsker at ejendommen skal bebygges med tæt-lav bebyggelse som led i byfortætningen. Derfor er grunden udbudt til salg i offentligt udbud, hvor prisen vægtes med 50% og prisen vægtes med 50%.

Værdifastsættelse

I forbindelse med salget er grunden udstykket.

Den offentlige ejendomsværdi udgør 0 kr.

Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf ændres fremadrettet på baggrund af Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse.

Forkøbsret

I forbindelse med salget af Ejendommen vil Sønderborg Kommune iværksætte den utinglyste forkøbsret, der hviler på ejendommen. Såfremt rettighedshaveren ikke udnytter sin forkøbsret, aflyses den fremadrettet.

Overdragelsen

Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendom med tilhørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004.

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, kort- og tegningsmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen.

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

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges på tvangsauktionslignende vilkår. Køber og Sælger er således 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- og forureningsmangler – dog bortset fra adkomstmangler.

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.

Køber og Sælger er enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende i forhold til Købers påtænkte fremtidige anvendelse af ejendommen.

Købesummen er fastsat på baggrund heraf.

Planforhold

Ejendommene er beliggende i byzone.

Ejendommene er omfattet af følgende planforhold:

Kommuneplanramme 4.3.012.B til boligformål. Der er ingen lokalplan på ejendommen. Ny bebyggelse skal lokalplanlægges og ved lokalplanens endelige godkendelse kan skovbyggelinjen ophæves. Se dokument herom i Dokumentlisten.

Køber er forpligtet til aflevere endelig og fuldt oplyst ansøgning om lokalplan senest 1 år efter Overtagelsesdagen.

Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i byzone og er som sådan klassificeret som "lettere forurenede".

Grunden er miljømæssigt undersøgt i 2018. Analyserapporten fremgår af dokumentlisten. Det er købers eget ansvar, at tilpasse ønsket bebyggelse til analysens resultater, eller håndtere analysens fund på en lovgivningsmæssig korrekt måde.

Servitutter

Køber er oplyst om ejendommens 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.

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

"I forbindelse med salg af del Ejendommen matr.nr. 94b Sønderborg (Borgmester Andersens Vej 41, 6400 Sønderborg) pålægges der hermed med virkning for ejere af ejendommen følgende bestemmelser:

1. Før Ejendommen er taget i brug, må ejendommen ikke, uden Sønderborg Kommunes (Sælger) forudgående skriftlige godkendelse, sælges eller på anden måde videreoverdrages.

+

2. Køber er forpligtet til have igangsat ibrugtagningen senest 1 år efter lokalplanens endelige vedtagelse og senest 3 år herefter, at have fuldt ud taget hele ejendommen i brug. Hvis tidskravet ikke overholdes, eller Sønderborg Kommune ikke skriftligt har accepteret afvigelser herfra, kan Sønderborg Kommune forlange tilbageskødning af ejendommen til en købspris på 75 procent af den tilbudte købspris i forbindelse med nærværende salg. Der refunderes ikke udgifter til omkostninger ej heller til ombygning

eller rådgivning. Tilbageskødning af Ejendommen skal ske for Købers regning, uden at Køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod kommunen.

3. Hvis køber ved sine handlinger har medvirket til at Ejendommens værdi på denne baggrund er nedsat, kan værdiforringelsen fradrages tilbageskødningsprisen. Kan der ikke opnås enighed om værdiforringelsen fastsættes beløbet af uvildig sagkyndig, som begge parter enes om.

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.

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

5. 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 matr.nr. 94b Sønderborg 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

Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Køber sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter m.m., herunder bl.a. skatter og afgifter.

Indtægter og udgifter vedrørende ejendommen, som vedrører tiden fra og med Overtagelsesdagen, tilfalder således Køber.

Køber skal senest 4 uger efter Overtagelsesdagen fremsende refusionsopgørelsen til Sælgers godkendelse. Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser.

Refusionssaldo i Sælgers favør forfalder 14 dage efter, at refusionsopgørelsen er kommet frem til Køber og forrentes efter rentelovens til enhver tid gældende morarentesats.

Købesum – fordeling og betaling

Købesummen er aftalt til DKK _____ ("Købesummen").

Parterne er enige om, at Købesummen fordeles sig således:

Grund:	DKK _____
Bygninger:	DKK _____
Installationer:	DKK _____
I alt:	DKK _____

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen berigtiges som følger:

Købesummen betales således:

Efter sælgers accept af Købsaftalen opkræves beløbet via faktura med en betalingsfrist på 14 dage.

Berigtigelse

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat.

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.

Parterne afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr) med 50 % hver.

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: Bjarke Eriksen
Titel: Direktør