

Gråsten, Kongevej / Sildekulevej Tilbud om køb af matr.nr. 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl, 6300 Gråsten.

OBS: Ved salg er de tre matrikler under sammenlægning og skel mod Sildekulevej og Kongevej tilpasses de aktuelle forhold.

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 ejendommene " matr.nr. 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl", jf. nedenstående samt omstående kortskitse herefter kaldet "Ejendommen". Ejendommen sælges kun samlet.

Matr.nr. 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl* består af tre ubebygget grundstykker på hhv. 3636, 4144 og 920 m²** Grunden har været udlejet til byggeplads, men forholdet er ophørt inden overtagelsen.

med overtagelsesdag den: _____ herefter
"Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (købsprisen tillægges moms). _____

Moms

Købsprisen tillægges moms.

Købsaftalen

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

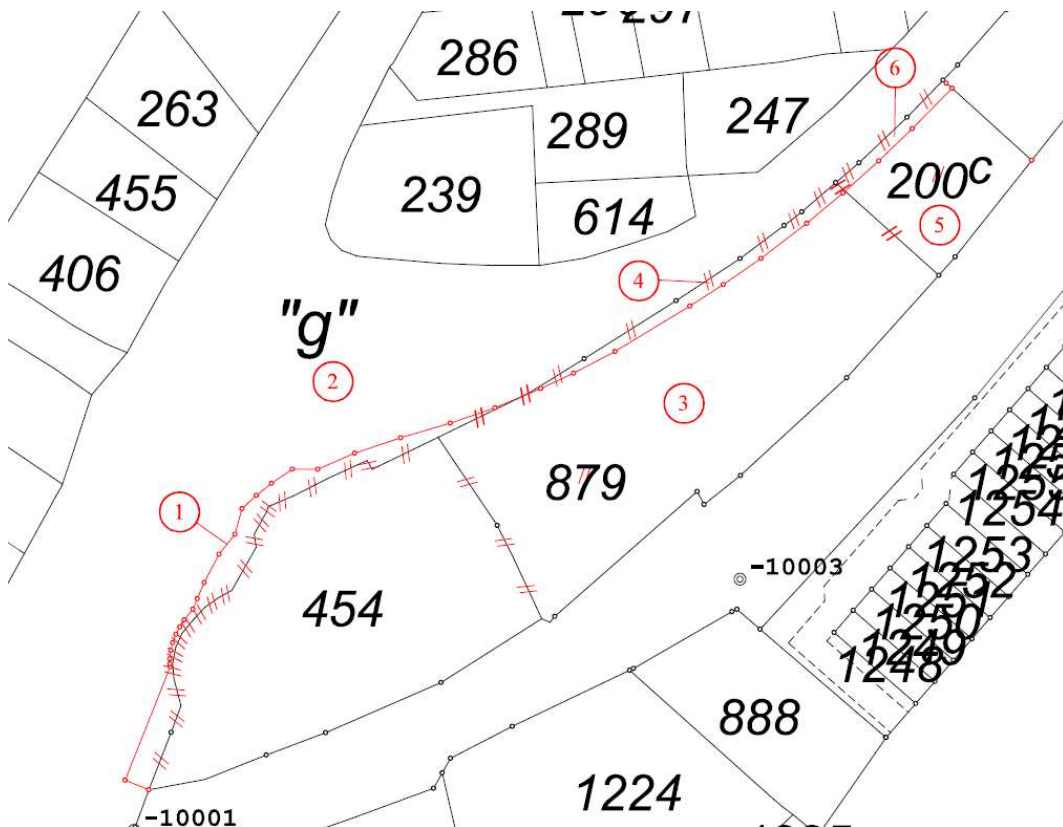
* matriklerne er ved udbuddets start under sammenlægning. Se dokumentet "Ændringskort skel"

** skel tilpasses aktuelle forhold mod Sildekulevej og Kongevej (mod vest og nord). Se dokumentet "Ændringskort skel"

Kortudsnit



Kort 1: Kort over arealet inden ændring af skel



Kort 2: Udsnit af udstykningskortet med ændring

Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG.....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMEN.....	5
KUNSTVÆRKET PÅ STØTTEMUREN MOD SILDEKULEVEJ.....	5
EJENDOMSSKAT OG OFFENTLIG VURDERING	5
MÅL PÅ GRUND	5
OVERDRAGELSEN	6
DUE DILIGENCE.....	6
ANSVARSRFRASKRIVELSE.....	6
LEJEFORHOLD	6
PLANFORHOLD	7
KLIMAFORHOLD.....	7
ØVRIGE VILKÅR.....	7
SERVITUTTER OG TINGLYSNING	8
FORSIKRING	9
OVERTAGELSE.....	9
REFUSION	9
KØBESUM – FORDELING.....	9
BERIGTIGELSE	10
OMKOSTNINGER.....	10
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER	11

* matriklerne er ved udbuddets start under sammenlægning. Se dokumentet "Ændringskort skel"

** skel tilpasses aktuelle forhold mod Sildekulevej og Kongevej (mod vest og nord). Se dokumentet "Ændringskort skel"

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. BBR_200c
2. BBR_454
3. BBR_879
4. Bekendtgørelse om offentligt udbud
5. Ejendomsskat matr. 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl
6. Ejendomsskat matr. 454 Gråsten, Gråsten-Adsbøl
7. Ejendomsskat matr. 879 Gråsten, Gråsten-Adsbøl
8. Forpagtningskontrakt til 30.6.2024
9. Jordforureningsattest - 200c Gråsten
10. Jordforureningsattest - 454 Gråsten
11. Jordforureningsattest - 879 Gråsten
12. Jordforureningsrapport_879_454_V2afgørelse Kongevej 81 Gråsten
13. Jordforureningsundersøgelse_2017-0677 20171107 miljørapport Kongevej Gråsten
14. Klimakort
15. Kommuneplanramme_7.1.004.C (forslag)
16. Kort over området
17. Kort over vejforsyning
18. Ledningspakke_LER_A4
19. Ledningspakke_LER_A3
20. Matrikelkort
21. Supplerende screeningsbemærkninger
22. Sønderborg Kommune Detailhandelsanalyse 2021
23. Tingbogsattest 200c Gråsten
24. Tingbogsattest 454 Gråsten
25. Tingbogsattest 879 Gråsten
26. Vibrationsscreening
27. Ændringskort skel

Baggrund

Sælger ønsker at sælge tre matrikler centralt i Gråsten, matrikel 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl beliggende i krydset Kongevej og Sildekulevej i Gråsten. Adresse og husnumre tildeles i forbindelse med konkret byggeprojekt. Matriklerne er ved udbuddets start under sammenlægning og skel mod Sildekulevej og Kongevej tilpasses de aktuelle forhold.

Ejendommen

Grundstykket består af ca. 8700 m² projekt-erhvervsareal. Køber er selv ansvarlig for evt. sammenlægning af matriklerne. Der er tilkørsel fra vejen "Kongevej".

Ved salget overtager Køber samtidig støttemuren mod Sildekulevej, men dog ikke det kunstværk, der er monteret herpå, jf. følgende punkt.

Skel mod Sildekulevej og mod Kongevej vil i forbindelse med salget blive rettet op. Det endelige arealtillæg fremgår af dokumentet "Ændringskort skel". Da den endelige matrikelstørrelse ikke er endelig kendt på udbudstidspunktet, anvendes der i de dokumenter og købsaftalen de eksisterende matrikelinformationer men det forudsættes, at alle vilkår etc. overdrages til ny matrikel.

Kunstværket på støttemuren mod Sildekulevej

Kunstværket består af et relief af Frede Bonefeld og stammer fra den gamle politigård i Gråsten. Relieffet er udført i tegl og kakler opsat på stenplade og er monteret på støttemuren mellem den gamle politigårdsgrund og Sildekulevej.

Ved salget overtager Køber støttemuren, men ikke kunstværket.

Sønderborg Kommune har således fortsat ejerskab over kunstværket og er fortsat ansvarlig for forsikring og vedligeholdelse af kunstværket.

Køber må ikke foretage ændringer eller lignende på Kunstværket.

Ved salget accepterer Køber, at kunstværket skal forblive på støttemuren, så længe støttemuren består.

Ved renovering eller nedtagning af støttemuren, skal Køber kontakte Sønderborg Kommune forinden igangsættelse af renovering eller nedtagning. Køber skal give Sønderborg Kommune, Kultur, Idræt og Fritid, behørig mulighed for at foretage de nødvendige foranstaltninger til sikring af kunstværket, inden sådant arbejde igangsættes.

Ejendomsskat og offentlig vurdering

Ejendommen består af tre selvstændige matrikler. Den offentlige ejendomsværdi for de tre ejendomme er på hhv. 519.900, 680.000 og 92.000 kr. Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf kan ændres i takt med grundens udviklingsmulighed ud fra Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse. Følg evt. med i ændringer på <https://www.vurderingsportalen.dk/>

Mål på grund

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af grund, hvorfor Sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer. Køber er således ikke berettiget til at gøre

misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder kræve købesummen reguleret, såfremt ejendommens endelige areal måtte afvige fra det oplyste.

Køber gøres opmærksom på, at der kan ske afvigelse fra de oplyste arealer i forbindelse med berigtigelsen af de matrikulære ændringer.

Overdragelsen

Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 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.

Køber indtræder på Overtagelsesdagen i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til aftaler med tredjemand vedrørende de pågældende ejendomme.

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, forureningsundersøgelser, 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, så Køber hverken kan hæve Købsaftalen, 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.

Lejeforhold

Dele af arealet er omfattet af en lejeaftale til byggeplads af firmaet Otto Chrestensen. Aftalen kan opsiges med 3 mdr. varsel. Ophør forventes inden ny lokalplan er godkendt og dermed inden overtagelsesdagen er indtrådt, hvorfor Sælger alene håndterer fraflytning og returnering af indbetaling af depositum.

Planforhold

Ejendommen er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af følgende planforhold:

Lokalplan: Ingen. Der skal udarbejdes lokalplan inden grunden kan udvikles.

Kommuneplanramme: På udbudstidspunktet er området omfattet af to rammer: boligramme: 7.1.024.B og blandet bolig/erhverv: 7.1.005.G. Der er foreslået ændret kommuneplanramme til centerramme: 7.1.004.C., som forventes vedtaget december 2023. Se specifik beskrivelse i dokumentlisten.

Energimærke

Da Ejendommen kun består af grundstykker, skal der ikke udarbejdes energimærke.

Miljø- og trafikforhold

Ejendommen er beliggende i byzone. På baggrund af en grundig jordforureningsanalyse er en mindre del af grunden blevet forureningskortlagt som V2. Forureningen udgør ikke nogen risiko for sundhed og miljø. Afhængig af det konkrete projekt, der ønskes udført på grunden og på det forurenede areal, skal køber være opmærksom på, at det kan betyde, at forureningen skal yderligere undersøges og evt. fjernes. Øvrige områder er omfattet af områdeklassificering og er dermed ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Se mere på bilagene Jordforureningsattest for de respektive matrikler.

Køber må forvente, at et byggeri vil udløse krav om miljøvurdering dels pga. trafikstøj fra Kongevej, vibrationer fra jernbanen og luftudledning fra virksomheder i nærområdet. Det er alle vilkår, som vil kunne påvirke byggefeltsmulighederne samt højden på byggeri. Visse forhold er beskrevet ud fra et eksempelbyggeri i dokumentet "Bilag vedr. Kongevej".

Der kan som udgangspunkt kun forventes at opnå tilladelse til én indkørsel til den samlede Ejendom. Indkørsel skal have en afstand på min. ca. 100 m fra rundkørsel

Der er noteret vibrationer fra jernbanen. Ud fra et tænkt eksempelprojekt er der foretaget målinger. Kommende byggeri skal forholde sig til problematikken. Se bilag i dokumentlisten.

Klimaforhold

Grunden afvander til et risikoområde for oversvømmelse, hvor flere lodsejere oplever oversvømmelse, når der forekommer større regnmængder og skybrud. Derfor skal alt overfladevand kunne forsinkes på grunden, svarende til en 100-årshændelse for regn i år 2100. Køber må forvente, at der forud for byggeri skal udarbejdes en vandhånderingsplan. Se Sønderborg Kommunes Klimatilpasningsplan.

Øvrige vilkår

Der er to lamper i tilknytning til Ejendommen, som ikke indgår i gadelysinstallationen og som vil blive demonteret ved salg. Hvis projektudviklingen giver anledning til ændring af adgangsforhold til Ejendommen, skal der søges adgangstilladelse. Såfremt der er gadelysmast placeret i adgangen, godkendes adgangstilladelse ikke før der er givet tilladelse til flytning af gadelysmasten og omkostninger til en eventuel flytning skal afholdes af Køber.

De eksisterende træer og bøgepur mod Sildekulevej og Kongevej må ikke ryddes eller ændres før beplantningens fremtidige forhold er fastlagt i en lokalplan.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:
Sønderborg Byråds godkendelse af købsaftalen.
Køber overholder deadline for ansøgning om lokalplan.

Køber accepterer med sin underskrift en 6 mdrs. vedståelsesfrist.

Servitutter og tinglysning

Køber er oplyst om Ejendommens tinglyste deklarationer 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.

Sælger bekendt påhviler der ikke Ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder ud over, hvad der er redegjort for i Købsaftalen.

De tre matrikler, der indgår i Ejendommen er selvstændige ejendomme.

I forbindelse med salget etableres der *nyt skel mod Sildekulevej, så støttemuren indgår i Ejendommen (matr.nr 454). Arealet fremgår af dokumentet "Ændringskort skel". Køber er forpligtet til at respektere arealets endelige størrelse samt de servitutter, der ifølge landinspektørerklæring/servitutattest kommer til at hvile på arealet. Evt. afvigelser vedr. arealets størrelse medfører ikke ændringer af købesummen.

Køber er endvidere forpligtet til at acceptere tinglysning af de evt. ledninger, der ligger på det arealoverførte areal, såfremt ledningsejere ønsker dette.

Køber skal lade nedenstående 2 servitutter 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 Ejendommene matr.nr 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl, (Kongevej, Gråsten) (eller deraf afledt matrikel) 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 at have påbegyndt byggeproces senest 1 år efter endelig godkendt lokalplan for området og senest 3 år efter endelig godkendt lokalplan 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. De 15 % af købsprisen, der er betalt ved aftalens indgåelse tilbagebetales ikke. Der refunderes ikke udgifter til omkostninger ej heller til rådgivning. Tilbageskødning af Ejendommen skal ske for Købers regning, uden at Køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod kommunen.

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. 454, 879 og 200c Gråsten, Gråsten-Adsbøl og den 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"

Servitut om kunstværk

"I forbindelse med salg Ejendommene matr.nr 454 Gråsten, Gråsten-Adsbøl, (Kongevej, Gråsten) pålægges der hermed med virkning for ejere af ejendommen følgende bestemmelser:

1. Sønderborg Kommune har ret til at lade kunstværk bestående af et relief af Frede Bonefeld montere på støttemuren mellem den gamle politigårdsgrund og Sildekulevej.

2. Sønderborg Kommune har fortsat ejerskab over kunstværket og er fortsat ansvarlig for forsikring og vedligeholdelse af kunstværket.

3. Køber må ikke foretage ændringer eller lignende på Kunstværket. Ved renovering eller nedtagning af støttemuren, skal Køber give Sønderborg Kommune, Kultur, Idræt og Fritid, behørig mulighed for at foretage de nødvendige foranstaltninger til sikring af kunstværket, inden sådant arbejde igangsættes.

Påtaleberettiget er alene Sønderborg Kommune"

Forsikring

Der er ikke tegnet selvstændig forsikring for grundstykket.

Overtagelse

Ejendommen overtages på den dato på den dato, hvor en lokalplan er endelig godkendt. 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:

Andel af købsprisen skal være betalt som anført under "Købesum – fordeling".

Refusion

Parterne er i denne sag enige om, at der ikke udarbejdes refusion.

Købesum – fordeling

Købesummen er aftalt til DKK [beløb] ("Købesummen").

Parterne er enige om, at Købesummen fordeler sig således:

Grund:	DKK [beløb]	
Bygninger:		DKK [beløb]
Installationer:	DKK [beløb]	
I alt:		DKK [beløb]

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.
Købesummen berigtiges som følger:

Købesummen betales således:

Sælger opkræver købsprisen hos Køber. Købsprisen skal betales med den tidsfrist, som fremgår af opkrævningen. Køber betaler ved Købsaftalens indgåelse 15 % (afrundet) af den fulde købesum. Restbeløbet opkræves i forbindelse med lokalplanens endelige godkendelse. Kan der ikke godkendes lokalplan, som forudsat for købet, tilbagebetales de 15 % uden rentetilskrivning.

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 herunder ikke overholder tidsplan for indsendelse af ansøgning om lokalplan.

Omkostninger

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

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

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: Sille Dall
Titel: Direktør