

# Tilbud om køb af større areal i Blans, fordelt på Gartnertoften 3, matrikel 57, 60C, 70, 603, 677, 678 og 714

## 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 Gartnertoften 3, matrikel 57, 60C, 70, 603, 677, 678 og 714, jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen indeholder Bygninger jf. BBR samt tilhørende udenomsareal på i alt ca. 108.878 m<sup>2</sup>. Herefter kaldet Ejendommen.

med overtagelsesdag den: \_\_\_\_\_ herefter  
"Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (eksl. moms). \_\_\_\_\_ for matrikel 57, 60C, 70,  
603, 677, 678 Blans, Ullerup

og for en pris på kr. (eksl. moms). \_\_\_\_\_ for matrikel 714 Blans,  
Ullerup.

## Moms

Købsprisen for 714 Blans skal tillægges moms.

Resten tillægges ikke moms.

## Købsaftalen

Når Købstilbuddet er underskrevet af Sælger og returneret til køber, udgør dette dokument Købsaftalen.



## Indhold

Parterne .....	1
Moms .....	1
Købsaftalen .....	1
Kortudsnit .....	2
Bilag .....	4
Baggrund.....	5
Ejendommene.....	5
Overdragelsen.....	5
Due diligence .....	5
Ansvarsfraskrivelse .....	6
Planforhold .....	6
Miljøforhold.....	6
Servitutter .....	6
Forsikring .....	7
Overtagelse .....	7
Refusion .....	7
Købesum – fordeling.....	7
Berigtigelse .....	8
Omkostninger .....	8
Betingelser og vilkår.....	8
Særlige vilkår.....	8
Tegningsberettigede underskrifter.....	9

## **Bilag**

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Bekendtgørelse om offentligt udbud
2. MinGrund – Samlet
3. BBR for 57, 60C og 603
4. BBR for matrikel 70, 677, 678
5. BBR for 714
6. Tinglysning for 70, 677 og 678
7. Tinglysning for 714
8. Tinglysning 603, 57, 60C
9. Jordforureningsattest – 57
10. Jordforureningsattest – 60C
11. Jordforureningsattest – 70
12. Jordforureningsattest – 603
13. Jordforureningsattest – 677
14. Jordforureningsattest – 678
15. Jordforureningsattest –714
16. LER – 57
17. LER – 60C
18. LER – 603, 678, 714 og 70
19. LER – 677
20. Kort over alle matrikler
21. Kort over grundvand
22. Kort over grundvand – 677
23. Kort over busruter og stoppesteder
24. Kort over vejstatus
25. Kort over nedbør 677
26. Kort over nedbør
27. Kort over vandløb ved 677
28. Kort over vandløb
29. Kommuneplan for 714
30. Lokalplan for 714

## **Baggrund**

I Sønderborg Kommune har opkøbet af landbrugsarealer i Blans de seneste år været en strategisk indsats med det formål at udvikle nye boligområder. Kommunen ønsker at sælge arealerne med vilkår om at køber skal stå for byggemodning af lokalplanlagt del af arealerne.

## **Ejendommene**

Salget omfatter Gartnertoften 3, matrikel 57, 60C, 70, 603, 677, 678 og 714. Ejendommen sælges med de på ejendommen værende bygninger med grund, mur og nagelfast tilbehør, belægninger, brønde, rør, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

## **Ejendommen til salg omfatter ifølge BBR-meddelelse, der vedlægges som bilag, følgende bygninger:**

Bygning 1: Enfamiliehus på 184 m<sup>2</sup> i en etage, opført i 1850, i mursten, med fibercement tag.

Bygning 2: Udhus på 110 m<sup>2</sup>, opført i 1906, i mursten, med fibercement tag.

Bygning 3: Udhus. Drivhus på 27 m<sup>2</sup>, opført i 1986.

Bygning 5: Drivhus på 10 m<sup>2</sup>, opført i 2000.

Bygning 6: Garage på 30 m<sup>2</sup>, opført i 1940, af betonelementer, med fibercement tag

Bygning 7: Overdækning på 6 m<sup>2</sup>, opført i 2000, af træ, med tag af plastik

Bygning 8: Overdækning på 6 m<sup>2</sup>, opført i 2000, af træ, med tag af plastik

Der henvises til BBR for yderligere specifikationer omkring bygninger og grund samt oversigtskort bagerst over bygningernes placering.

## **Bygninger og grund**

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af hverken bygning eller 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 eller bygningernes areal måtte afvige fra det oplyste.

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

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for eventuelle uoverensstemmelser mellem oplysningerne i BBRmeddelelsen og de faktiske forhold.

## **Overdragelsen**

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, 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**

Matrikel 714 er beliggende i byzone, og

Matrikel 714 er omfattet af følgende planforhold:

Kommuneplanramme 1.5.001.B: Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplan til boligformål: 5.4-1. Boligområde ved det gamle gartneri i Blans.

De resterende matrikler er landzone og ikke omfattet af en lokalplan eller særskilt kommuneplanramme.

### **Energimærke**

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent. Der skal udarbejdes Energimærke på Gartnertoften 3 inden salg.

### **Miljøforhold**

Matrikel 714 er beliggende i byzone, mens de andre er i landzone. Der er ikke registreret med nogen fund på forurening, matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering og der er på matriklen ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Dele af grunden har tidligere været kortlagt som forurenede med efter omfattende analyse og oprensning i forbindelse med lokalplanen så er det af regionen blevet ophævet.

### **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.

Der er på ejendommene tinglyst følgende servitutter:

07.12.1945 – (matr.nr. 57) Dok om højdebegrænsning oversigts-servitut. Vedlagt.

06.06.1961 – (matr.nr. 57, 603, 60c) Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation. Vedlagt.

24.09.1964 – (matr.nr 70) Dok om anvendelsesforhold, bebyggelsesforhold. Vedlagt.

19.01.1978 – (matr.nr 70) Dok om forsynings-/afløbsledninger. Vedlagt.

21.09.1984 - (matr.nr. 57, 603, 60c) Dok om master. Vedlagt.

13.12.2002 – (matr.nr. 70) Kabelrør i tracé. Vedlagt.

29.04.2019 – (matr.nr. 70) Afløb, ledninger og tekniske anlæg. Vedlagt.

### **Forsikring**

Ejendommen er indtil overtagelsesdagen forsikret i Gjensidige Forsikring, police nr. 1328975, der vedlægges forsikringsbetingelserne. Sælger indestår for, at denne forsikringsdækning forbliver i kraft indtil Overtagelsesdagen.

Køber forsikrer ejendommen fra Overtagelsesdagen. Sælger er uden ansvar for, om og på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

### **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. Påhvilende omkostninger skal være betalt og Køber skal have tegnet forsikring for ejendommen.

### **Refusion**

Køber og sælger er enige om ikke at udarbejde refusion bortset fra, hvis det er relevant for ejendomsskat.

### **Købesum – fordeling**

Købesummen er aftalt til DKK \_\_\_\_\_ ("Købesummen").

Parterne er enige om, at Købesummen fordeler sig således:

Grund, 714 Blans: \_\_\_\_\_ DKK

Grund, 57, 60C, 70, 603, 677, 678 Blans \_\_\_\_\_ DKK

Bygninger: \_\_\_\_\_ DKK

Installationer: \_\_\_\_\_ DKK

I alt: \_\_\_\_\_ DKK

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

Købesummen betales således:

Køber modtager efter accept af købet en opkrævning på hele købesummen. Beløbet skal indbetales efter de retningslinjer, der fremgår af opkrævningen.

### **Berigtigelse**

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forstås af Købers advokat eller anden rådgiver (oprettelse og tinglysning af skøde samt udskillelse af matriklen fra ejendommen).

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 omkostninger til tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).

### **Betingelser og vilkår**

Aftalen er fra Sælgers side betinget af:

Byrådets godkendelse af købsaftalen.

Køber accepterer med sin underskrift en 6 mdrs. vedståelsesfrist.

### **Særlige vilkår**

Køber er forpligtet til at etablere vejudlæg efter skitse i lokalplan for matr.nr. 714 og om nødvendigt ændre skelforholdene i overensstemmelse hermed, således at vejudlægget er i overensstemmelse med de trafikikkerhedsmæssige retningslinjer. Køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger i den forbindelse.

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

Servitut om bebyggelsespligt

*"I forbindelse med salg af Ejendommene del af matr.nr 714 Blans pålægges der hermed med virkning for ejere af ejendommen følgende bestemmelser:*

*1. Køber er forpligtet til på matr.nr. 714 Blans, at have etableret den samlede udstykning jf. godkendt lokalplan og igangsat salg senest 3 år herefter. Hvis tidskravet ikke overholdes, eller Sønderborg Kommune ikke skriftligt har accepteret afvigelser herfra, kan Sønderborg Kommune forlange (men har ikke pligt til) tilbageskødning af ejendommen. Købsprisen sættes til de faktisk afholdte og dokumenterbare udgifter.*

*2. Sælger kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fagedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af udskrift af fagedbogen.*

*3. 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.*

*Påtaleberettiget er alene Sønderborg Kommune"*



## Tegningsberettigede underskrifter

Den:  
Sted:

For Køber:

Den:  
Sted:

For Køber:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Titel:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

For Sælger:

Den:  
Sted:

For Sælger:

\_\_\_\_\_  
Borgmester  
Erik Lauritzen

\_\_\_\_\_  
Direktør Teknik, Miljø og Bæredygtighed  
Sille Dall