

# Tilbud om køb af del af matr. 991A og del af matr. 975A, Guderup Egen

## 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 " del af matr. 991A og del af matr. 975A, Guderup, Egen" jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen indeholder udenomsareal jf. BBR på i alt ca. 6.000 m<sup>2</sup>. 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 og returneret til køber, udgør dette dokument Købsaftalen.

Kortudsnit



## Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG.....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMENE.....	5
OVERDRAGELSE.....	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARFRASKRIVELSE.....	5
PLANFORHOLD.....	6
ENERGIMÆRKE.....	6
MILJØFORHOLD.....	6
SERVITUTTER.....	6
FORSIKRING.....	7
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION.....	7
KØBESUM – FORDELING.....	7
BERIGTIGELSE.....	7
OMKOSTNINGER.....	8
BETINGELSER OG VILKÅR.....	8
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER.....	9

## **Bilag**

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købsaftale
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. BBR for 975A
4. BBR for 991A
5. Tingbogen – 975A
6. Tingbogen – 991A
7. Jordforureningsattest for 975A
8. Jordforureningsattest for 991A
9. Kommuneplan
10. Lokalplan
11. Min grund - info
12. LER
13. Kort over grundvand
14. Kort over nedbør
15. Kort over området
16. Kort over ruter og busstoppesteder
17. 20.05.1947 - Dok om byggelinier mv
18. 05.12.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
19. 08.07.1980 - Dok om adgangs begrænsning mv
20. 23.02.1999 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
21. 23.02.1999 - Dok om forbud mod brug af pesticider og kunstgødning
22. 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
23. 08.04.2003 - Dok om forbud mod brug af pesticider og kunstgødning mv
24. 10.11.2003 - Dok om bebyggelse og benyttelse mv. Tillige anden ejendom

## **Baggrund**

Sønderborg Kommune har oplevet stigende interesse for at bosætte sig i og omkring Jeppesdam, hvilket har resulteret i, at næsten alle nuværende grunde er blevet solgt. For at imødekomme den fortsatte interesse og sikre muligheden for yderligere boligudvikling i området, er der besluttet at sætte et areal til salg som projektareal til udvikling af tæt-lav boligbyggeri.

## **Ejendommene**

Salget omfatter del af matr. 991A og del af matr. 975A, Guderup, Egen. 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.

Matrikel 975A er i dag registeret som landbrug uden beboelse

Matrikel 991A er registeret som samlet fast ejendom

## **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 BBR-meddelelsen og de faktiske forhold.

Den endelige skelfastsættelse skal ske i forbindelse med købet og iværksættes af køber. Sønderborg Kommune har ret til at medvirke ved afsættelse af skel, hvorfor [ejendomskontoret@sonderborg.dk](mailto:ejendomskontoret@sonderborg.dk) skal adviseres forud for dette.

## **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**

Begge matrikler er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af:

Kommuneplan:

1.1.012.B - Boligområde ved Tingholm og Jeppesdam, Guderup

1.1.013.B - Boligområde ved Kildebæk og Tingholm, Guderup

Generel anvendelse er boligområde

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

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Lokalplan:

1.1-3 - Boligområde ved Jeppesdam, Tingholm og Kildebæk i Guderup, Nordborg

Delområde 3 udlægges til boligbebyggelse i form af enten tæt-lav eller åben-lav helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocenten inden for de to delområder må ikke overstige 30 ved opførelse af åben-lav og 40 ved etablering af tæt-lav boliger. Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 1 plan med udnyttet tagetage og med en bebyggelseshøjde på op til 8,5 meter.

### **Energimærke**

Da det er en byggegrund, så bliver der ikke udarbejdet energimærke inden salg.

### **Miljøforhold**

Ejendommene er beliggende i byzone og der er ingen kendt forurening på grunden.

### **Servitutter**

Køber er oplyst om ejendommenes 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.

Der er på ejendommene tinglyst følgende servitutter:

20.05.1947 - Dok om byggelinier mv

05.12.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 666

08.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv

23.02.1999 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

23.02.1999 - Dok om forbud mod brug af pesticider og kunstgødning  
13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet  
08.04.2003 - Dok om forbud mod brug af pesticider og kunstgødning mv  
10.11.2003 - Dok om bebyggelse og benyttelse mv. Tillige anden ejendom  
25.05.2020 - Deklaration vedrørende afløbsanlæg

### **Forsikring**

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 [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:

Køber modtager efter accept af købet en opkrævning på hele købesummen. Beløbet skal indbetales efter de retningslinjer, der fremgår opkrævningen fra Sønderborg Kommune på hele købsprisen som skal betales inden for den angivne frist.

### **Berigtigelse**

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås 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.

### **Erklæring. Sommerhuserklæring – erhvervsøjemed**

Erhververen erklærer med sin underskrift og under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping §1. Erhvervsøjemed er udvikling af helårsboliger.

**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:

Sønderborg Kommunes accept af købsaftalen

Køber accepterer med sin underskrift en 6 mdrs. vedståelsesfrist.



## Tegningsberettigede underskrifter

Den:  
Sted:

Den:  
Sted:

For Køber:

For Køber:

---

Navn:  
Titel:

---

Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

Den:  
Sted:

For Sælger:

For Sælger:

---

Borgmester  
Erik Lauritzen

---

Direktør Teknik, Miljø og  
Bæredygtighed  
Sille Dall