

# Tilbud om køb af matr. 1057B og matrikel 1057I Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl

## 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 matr. 1057B og matrikel 1057I Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl" jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen indeholder udenomsareal jf. BBR på i alt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Herefter kaldet Ejendommen.

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

for en samlet pris af kr. (eksl. moms). \_\_\_\_\_

I dette udbud er der ikke på forhånd fastlagt et specifikt areal, som tilbydes til køb. Det er derfor op til tilbudsgiveren selv at foreslå og indtegne det ønskede areal inden for det samlede disponible område, som udgør næsten 28.000 m<sup>2</sup>.

**Bemærk:** Det er et krav, at der sikres vejadgang fra Ingolf Nielsens Vej. Tilbudsgivere skal derfor nøje overveje placeringen af det ønskede areal og sikre, at det inkluderer hensigtsmæssig adgang fra denne vej.

Forslaget til areal og adgang vil indgå som en del af den samlede vurdering af tilbuddet.

## 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.....	7
FORSIKRING.....	7
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION.....	7
KØBESUM – FORDELING.....	8
BERIGTIGELSE.....	8
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 1057B
4. BBR for 1057I
5. Tinglysning for 1057B
6. Tinglysning for 1057I
7. Jordforureningsattest – Matr 1057B
8. Jordforureningsattest – Matr 1057I
9. Ledningsoplysninger
10. Kommuneplan
11. Lokalplan – Skilte og facader
12. Lokalplan – Erhvervsområde ved Sønderborg Nord
13. Billede af matriklen
14. Kort over nedbør
15. Kort over området
16. MinGrund – Samlet
17. 19.09.1930 - Dok om byggelinier
18. 12.11.1953 - Dok om forsynings-afløbsledninger
19. 25.03.1955 - Dok om forsynings-afløbsledninger
20. 01.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse
21. 26.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 16
22. 19.12.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv, fællesantenneanlæg
23. 24.03.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
24. 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer
25. 04.02.1981 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv
26. 26.10.1982 - Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas
27. 01.03.1984 - Dok om byggelinier
28. 21.02.1985 - Dok om byggelinier
29. 06.08.1985 - Dok om naturgas og anlæg
30. 07.07.1989 - Dok om forsynings-afløbsledninger
31. 26.03.1990 - Dok om adgangs begrænsning
32. 17.10.1994 - Dok om kabler
33. 22.03.1996 - Dok om fjernvarme anlæg
34. 14.05.1997 - Dok om naturgas anlæg
35. 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
36. 13.08.2001 - Dok om kloakledning mv

## **Baggrund**

Sønderborg Kommune har oplevet en markant øget efterspørgsel efter erhvervsgrunde, særligt på Ingolf Nielsens Vej. Som følge heraf er størstedelen af de eksisterende erhvervsarealer nu blevet solgt. For at imødekomme den vedvarende interesse og sikre mulighederne for yderligere erhvervsudvikling i området, er det besluttet at udbyde et attraktivt erhvervsareal til salg, som er ideelt for fremtidige virksomhedsprojekter.

## **Ejendommene**

Salget omfatter matr. 1057B og matrikel 1057I Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl. Ejendommen sælges med det på ejendommen, træer, beplantninger m.m.

Matrikel 1057B er i dag registeret som landbrug uden beboelse

Matrikel 1057I er registeret som samlet fast ejendom

## **Bygninger og grund**

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af grunden, 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:

Kommuneplanen 4.9.001.E - Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (østlige del)

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer**

**Området forbeholdes håndværks-, fremstillings-, transport- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.**

Lokalplan	4.9-4	R2	-	Erhvervsområde	Sønderborg	Nord
-----------	-------	----	---	----------------	------------	------

Matriklerne ligger i delområde 3, som må anvendes til **industri, værksteds- og håndværkervirksomhed, lager, transport og oplagsvirksomhed samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper.**

Delområde 3 **må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 3-5.**

Ejendommen er også omfattet af temalokalplan 0-0112 for Skilte og Facader.

### **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.

Ejendommen er dog omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a. Overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune.

Hvis der flyttes jord fra en matrikel, i forbindelse med byggeri, skal der udtages og analyseres nødvendige prøver før jorden kan godkendes til flytning.

### **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:

- 19.09.1930 - Dok om byggelinier
- 12.11.1953 - Dok om forsynings-afløbsledninger
- 25.03.1955 - Dok om forsynings-afløbsledninger
- 01.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse
- 26.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 16
- 19.12.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv, fællesantenneanlæg
- 24.03.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
- 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer
- 04.02.1981 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv
- 26.10.1982 - Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas
- 01.03.1984 - Dok om byggelinier
- 21.02.1985 - Dok om byggelinier
- 06.08.1985 - Dok om naturgas og anlæg
- 07.07.1989 - Dok om forsynings-afløbsledninger
- 26.03.1990 - Dok om adgangs begrænsning
- 17.10.1994 - Dok om kabler
- 22.03.1996 - Dok om fjernvarme anlæg
- 14.05.1997 - Dok om naturgas anlæg
- 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- 13.08.2001 - Dok om kloakledning mv

### **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. Påhvillende 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**

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 campering §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