

# Tilbud om køb af Helgolandsgade 41, del af matriklerne 767,7000O og 7000Q Sønderborg samt evt. mindre del af 5179 Sønderborg.

## Parterne

Undertegnede: [Køber]

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

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr: \_\_\_\_\_

Telefonnr.: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

CVR: \_\_\_\_\_ herefter "Køber"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhusstorvet 10, 6400 Sønderborg. CVR – 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommen " Helgolandsgade 41, del af matrikel 767, del af 7000O og del af 7000Q, Sønderborg samt evt. mindre del af matrikel 5179 Sønderborg<sup>1</sup>, jf. nedenstående kortskitse.

Ejendommen består af et erhvervsgrundstykke på i alt ca. 1090 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.

---

<sup>1</sup> Matriklen er under udstykning. Se dokumentet Udstykningsskitse

**Kortudsnit**



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| PARTERNE .....   | 1  |
| MOMS.....  | 1  |
| KØBSAFTALEN.....   | 1  |
| KORTUDSNIT .....   | 2  |
| BILAG.....   | 4  |
| BAGGRUND.....  | 5  |
| EJENDOMMENE .....  | 5  |
| MÅL PÅ GRUND .....                                       | 5  |
| OVERDRAGELSEN.....                                       | 5  |
| DUE DILIGENCE .....                                      | 5  |
| ANSVARFRASKRIVELSE.....                                  | 6  |
| PLANFORHOLD.....   | 6  |
| ENERGIMÆRKE .....  | 6  |
| SERVITUTTER .....  | 7  |
| FORSIKRING .....   | 7  |
| OVERTAGELSE.....   | 8  |
| REFUSION .....   | 8  |
| BERIGTIGELSE .....                                       | 8  |
| OMKOSTNINGER.....  | 8  |
| ERKLÆRING. SOMMERHUSERKLÆRING – ERHVERVSØJEMED .....     | 8  |
| SÆRLIGE VILKÅR .....                                     | 8  |
| Oversigtsforhold .....                                   | 8  |
| Gadelamper, el-skab.....                                 | 8  |
| Adgangsvej.....  | 8  |
| Støttemur ved byggeri og beplantning mod Jomfrusti ..... | 9  |
| TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER.....                   | 10 |

## Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købsaftale
2. Bekendtgørelse om offentlig udbud
3. BBR
4. Tinglysning
5. Jordforureningsattest – 767
6. Jordforureningsattest - 5179
7. Jordforureningsattest – 7000o
8. Jordforureningsattest – 7000Q
9. Jordforureningskort V1
10. Lednings oplysninger
11. Kommuneplan – 4.2.002.B
12. Kommuneplan – 4.2.006.C
13. Lokalplan nr. 402-5 Sønderborg Nordhavn efter masterplan af arkitekt Frank Gehry
14. Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og Facader
15. Kort over grundvand
16. Kort over 100 års regn
17. Kort over området
18. Kort over stormflod
19. Skitse af muligt projekt til inspiration
20. Servitut om luftbegrænsning
21. Udstykningsskitse

**Baggrund**

Byens Havn er efterhånden færdigudviklet efter Frank Gehrys Masterplan for udviklingen af Sønderborg Havneområde. Sønderborg Kommune sælger derfor den tilbageværende grundstykke beliggende vis a vis Alsik og med udsigt over Allsund.

**Ejendommene**

Salget omfatter Helgolandsgade 41 matrikel 767, del af 519, 7000o og 7000q alle Sønderborg. Ejendommen sælges som byggegrund. Mod Jomfrusti består grunden af en skråning. Terrænforholdene stiller særlige krav til byggeri på grunden.

Ejendommen er i dag fordelt på 4 forskellige matrikler

- Del af 767
- Del af 7000o
- Del af 7000q
- Del af 5179

Matrikulær udstykning er bestilt hos landinspektør. Processen forventes afsluttet inden overtagelsen. Der er ingen bygninger på grundene.

**Mål på grund**

Udstykning og sammenlægning af matriklerne er igangsat og forventes afsluttet inden overtagelsen. 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. Udstykningen vil ske som angivet på bilaget "Udstykningsskisse".

**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, 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**

Ejendommen er beliggende i byzone

Ejendommen er omfattet af følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 402-5 Sønderborg Nordhavn efter masterplan af arkitekt Frank Gehry

Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og Facader

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

4.2.002.B:

Generel anvendelse er boligområde - Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse

4.2.006C:

Generel anvendelse er centerområde - Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, butikker, landskabstekniske anlæg.

**Beskrivelse af lokalplan 402-5**

Helgolandsgade 41 er omfattet af lokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn. Ejendommen er beliggende i zone I.

*§ 3.1 ZONE I – Multifunktion*

*Zone I samler sig om torvet og rummer hotel, konferencecenter, biograf og kunsthø, kontorbygning A og mindre butikker. Zonen er placeret, så den forstærker sammenhængen mellem byen og det nye havneområde og er som sådan et ankerpunkt for hele masterplanen. Multifunktionszonen er den mest alsidige zone og er masterplanens centrale element.*

Et byggeprojekt til bolig eller blandet bolig og erhverv vil derfor kræve en ny lokalplan. Der kan ikke dispensere fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

**Energimærke**

Da der ingen varmekilde er, så vil der ikke blive udarbejdet et energimærke.

**Miljøforhold**

Ejendommen er beliggende i byzone.

Der er ingen forurening på matrikel 767 og 5179. Dog er matrikel 7000Q og 7000o, kortlagt som V1 forurenet.

Alle matrikler er omfattet af områdeklassificering og ingen af dem er fritaget for analysepligt ved jordflytning.

## 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.

19.03.2001 - Servitut om højdebegrænsning

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

**Del af matriklerne 767, (5179), 7000O og 7000Q Sønderborg**

Servitut om bygge/etableringspligt og tilbagekøbsret

*"I forbindelse med salg Ejendommene matr.nr 767, del af 5179, 7000O, 7000Q (Helgolandsgade 41) (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 Overtagelsesdagen for området og senest 3 år efter Overtagelsesdagen 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. 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 del af matr.nr. 767, (5179), 7000O og 7000Q Sønderborg 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"*

Det følger af ovenstående, at såfremt et byggeprojekt på grunden udløser lokalplan, så vil Sønderborg Kommune imødekomme en udsættelse af ovenstående således at datoen for endelig godkendt lokalplan vil blive skæringspunkt for fristerne i byggeprocessen.

## Forsikring

Der er ikke tegnet selvstændig forsikring for grundstykket.

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.

**Refusion**

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

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen berigtiges som følger:

Købesummen betales således:

Køber modtager efter accept af købet og forud for Overtagelsesdagen en opkrævning på hele købesummen. Beløbet skal indbetales efter de retningslinjer, der fremgår af opkrævningen. Fristen for indbetaling vil typisk være 3 bankdage før Overtagelsesdagen.

**Berigtigelse**

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat eller anden rådgiver (oprettelse og tinglysning af skøde samt om nødvendigt 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).

**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.

**Særlige vilkår****Oversigtsforhold**

Ved opførelse af byggeri på Ejendommen vil der blive stillet krav om et "Oversigtsareal" efter nedenstående principskitse.

**Gadelamper, el-skab**

Eksisterende belysningsmaster og gadelys skab står på den offentlige vejlitra og grunden udstykes så der sokkel etc. forbliver på vejmatrikel.

**Adgangsvej**

Adgangsforhold sker fra syd og tildeles som vejret over kommunens matrikel.



### Støttemur ved byggeri og beplantning mod Jomfrusti

Ved byggeri på grunden må Køber forvente, at der vil blive stillet specifikke krav til kvalitet og udformning af støttemur mod Jomfrusti. Sønderborg Kommune betinger sig, at bygherre senest i forbindelse med byggeansøgning (men gerne før) indsender dokumentation for beregning af bæreevnen fra et uvildigt rådgivende ingeniørfirma med specialister indenfor geoteknik, af den løsning man ønsker at anvende, hvis projektet ændrer på terræn eller graver nærmere end dybden eller 1 m fra skråningsfoden. Hækbeplantning mod Jomfrusti må ikke fjernes før der er givet endelig godkendelse for en støttemursløsning.

### Tegningsberettigede underskrifter

Køber og sælger godkender, at der vil blive anvendt MitID i forbindelse med tinglysning.

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