

Industrivej 5, 6310 Broager

Tilbud om køb af matr.nr. 591 Skodsbøl, Broager

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.nr. 591, Skodsbøl Broager", jf. nedenstående samt omstående kortskitse herefter kaldet "Ejendommen". Ejendommen sælges kun samlet.

Matr.nr. 591 Skodsbøl Broager består af et grundstykke på 5186 m², hvorpå der er tre bygninger. Bygning 1 er en lagerbygning med værksted og kontor. Bygning 2 er en lagerbygning til saltlager som er åben i den ene side. Bygning 3 er en stålhal. Grunden har været anvendt som Materialegård, men forholdet er ophørt inden en overtagelse.

med overtagelsesdag den: _____ herefter "Overtagelsesdagen" (maksimalt 3 måneder efter købstilbuddet indsendes)

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

Moms

Købsprisen tillægges ikke moms.

Købsaftalen

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

Kortudsnit



Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG.....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMEN.....	5
OVERDRAGELSEN	5
DUE DILIGENCE.....	6
ANSVARFRASKRIVELSE.....	6
LEJEFORHOLD	6
PLANFORHOLD	6
ENERGIMÆRKE	7
MILJØFORHOLD	7
SÆRLIGE VILKÅR	FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.
SERVITUTTER OG TINGLYSNING	8
FORSIKRING	8
OVERTAGELSE.....	8
REFUSION	9
KØBESUM – FORDELING.....	9
BERIGTIGELSE	9
OMKOSTNINGER.....	9
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER	11

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. BBR
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. Byplanvedtægt nr 5
4. Ejendomsskattebillet
5. Ejendomsvurdering
6. Energimærke
7. Forsikringsbetingelser
8. Jordforureningsattest
9. Klimakort
10. Kommuneplanramme 4.7.001.E
11. Kort over busruter og stoppesteder
12. Kort over grundvand
13. Kort over nedbør
14. Kort over området
15. Kort over placering af kloakledning Sonfor
16. Kort over placering af olieudskillere og vaskeplads
17. Ledningspakke (LER)
18. Lokalplan nr. 33
19. Tingbogsattest
20. Uddrag af servitutter

Baggrund

Sælger ønsker at sælge den tidligere Materialegård, matrikel 591 Skodsbøl Broager, da ejendommen ikke længere anvendes i kommunalt regi.

Ejendommen er beliggende på Industrivej 5, Broager matrikel nummer 591 Skodsbøl Broager og er en del af et mindre lokalt industriområde.

Ejendommen

Grundstykket består af 5186 m² erhvervsareal hvorpå der er opført tre bygninger.

Bygning 1 er en velholdt lagerbygning (anvendelseskode 323) med tilhørende kontorfaciliteter og værksted.

Bygning 2 er tidligere saltlager som er åben i den ene side (anvendelseskode 323).

Bygning 1 er en stålhal. Køber gøres opmærksom på, at den ubenyttede stålhal skal søges lovliggjort umiddelbart efter overdragelsen, idet der ikke foreligger en byggetilladelse.

Hvis der skal ske anvendelsesændring, vil der kræve en byggetilladelse. Ejendommen er indhegnet og der er en port ind til området, som ligeledes indgår i salget. Køber skal selv sørge for omkodning af lås.

På ejendommen er en mast med sirene. Der er tale om en tinglyst varslingssirene, som køber skal respektere.

Ejendomsskat og offentlig vurdering

Ejendommen bestod tidligere af to matrikler men er i 2024 blevet sammenmatrikuleret til én samlet matrikel, matrikel nr. 591 Skodsbøl Broager.

Den offentlige vurdering pr. 2022 er 117.600 kr. for de to tidligere matrikler.

Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf kan ændres i takt med grundens udviklingsmulighed ud fra Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse.

Mål på grund og bygning

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, hvis ejendommens areal måtte afvige fra det oplyste.

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 inkl. port 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 nødvendigt 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, så 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.

Lejeforhold

Ingen på overtagelsesdagen.

Køber skal dog respektere tinglyst servitut af d. 26.11.1996, hvormed Beredskabsstyrelsen har uopsigelig tilladelse til det anbragte sireneanlæg på matriklen. Køber må ikke hindre Beredskabet adgang til anlægget i forbindelse med alm. drift og vedligehold.

Planforhold

Ejendommene er beliggende i byzone.

Ejendommene er omfattet af følgende planforhold:

Lokalplan nr. 33

Byplanvedtægt nr. 5

Kommuneplanramme 6.1.002.E - Industrivej

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til håndværkerområde. Lokalplanen tilladte portnerbolig i tilknytning til mindre håndværksvirksomheder.

Området må jf. byplanvedtægt nr. 5, kun anvendes til bolig- og håndværksformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie med tilhørende bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale), når virksomheden ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser er til ulempe for de om- boende.

Ejendommen er beliggende i byzone.

Energimærke

Der foreligger energimærke fra d. 25.11.2024 med energimærke F.

Miljøforhold

Ejendommen er V1 kortlagt og omfattet af områdeklassificering og er dermed ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Se mere på bilag Jordforureningsattest.

Køber gøres opmærksom på at ejendommen er registreret som fælleskloakeret. I den gældende spildevandsplan er ejendommen planlagt separatkloakeret. Sonfor forventer at igangsætte separeringen i 2025. Når separeringen er sket, har køber et år til at separere.

Sonfor har en u-tinglyst kloakledning placeret på tværs af matriklen se oplysning og kortsnit fra Sonfor i udbudsbilagene.

Køber orienteres om at der ikke er afløb fra smøregraven, i bygning 1. Hvis køber ønsker at etablere et afløb, vil der blive stillet krav om etablering af en olieudskiller.

Hvis køber ønsker at benytte ejendommens vaskeplads, skal vaskepladsen overdækkes og tilhørende olieudskiller skal kobles på spildevand i den fremtidige separatkloakering af området. Hvis køber ikke ønsker at benytte vaskepladsen, skal den tilhørende olieudskiller afblændes/fjernes af køber.

Der er to olieudskillere som er forældede og ikke kan benyttes af fremtidig ejer, de er derfor blevet afblændet og de øverste 50 cm. er fjernet og fyldt med beton, hvorefter der er lægges ny asfalt henover. Se oversigtskort blandt udbudsmaterialet.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse af ejendommen. Køber kan med skriftligt samtykke fra Ejendomskontoret, selv foretage evt. undersøgelser som køber måtte ønske, betinget af at området efterfølgende reetableres til den stand den var i, før undersøgelserne fandt sted.

Særlige vilkår

Køber må forvente, at der forud for evt. byggeri kan blive stillet krav om en vandhåndteringsplan. Se Sønderborg Kommunes Klimatilpasningsplan.

Køber gøres opmærksom på, at den ubenyttede stålhal skal søges lovliggjort umiddelbart efter overdragelsen, idet der ikke foreligger en byggetilladelse. Der er en tidsfrist forbundet hermed.

Bygningen er placeret for tæt på skel til nabogrund og opfylder bl.a. ikke brandkrav til bygninger i skel. Lovliggørelsen skal ske fysisk, retlig eller ved en kombination deraf.

Køber henvises til at kontakte en brand- og byggeteknisk rådgiver, hvor køber kan få oplysning om de konkrete tiltag og økonomi, der må forventes for lovliggørelse af stålhallen. Køber opfordres til at have dette afklaret forinden afgivelse af sit bud på ejendommen.

Til brug for ansøgning om byggetilladelse for retlig lovliggørelse, skal der indsendes en byggeansøgning vedlagt myndighedstegninger og en indplacering af brand- og konstruktionsklasse. Ansøgningen indsendes via Byg og Miljø ansøgningsportalen på: bygogmiljoe.dk. Det anbefales, at køber benytter en byggeteknisk rådgiver til udarbejdelse af ansøgningsmaterialet.

Der skal tillige ansøges om nedrivningstilladelse ved ønske om fysisk lovliggørelse.

Køber skal søge ejendommen lovliggjort umiddelbart efter købsaftalen er underskrevet af begge parter og senest, når ejendommen overdrages til køber. Stålhallen må ikke tages i anvendelse, før den er lovliggjort via en bygge- og ibrugtagningstilladelse.

Tidsfrist

Køber skal have igangsat en lovliggørelsessag inden for de første tre mdr. efter overtagelse af ejendommen, enten som fysisk-, retlig eller en kombination heraf. Efterlever køber ikke dette, vil Sønderborg Kommune indlede en håndhævelsesproces, som i sidste ende kan ende med fremsendelse af et påbud om lovliggørelse til køber.

Hvis køber ikke imødekommer påbuddet, kan Sønderborg Kommune igangsætte håndhævelsesprocessen med en fysisk lovliggørelse af Stålhallen ved nedrivning. De endelige omkostninger til nedrivning vil skulle bekostes af køber.

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 ejendommene utinglyste rettigheder eller byrder ud over, hvad der er redegjort for i dette dokument.

Forsikring

Forsikringsoplysninger fremgår af bilag.

Overtagelse

Ejendommen overtages på den dato, som er blevet tilbudt af Køber i forbindelse med købstilbuddet, dog senest tre måneder fra aftalen er accepteret af begge parter. 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: købsprisen skal være betalt.

Refusion

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af køber. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling. Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, beløb der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber.

Køber er ansvarlig for rettidig betaling af alle forbrugsafgifter og ejendomsskatter, der forfalder på og efter overtagelsesdagen, uanset om opkrævningerne måtte lyde på sælgers navn og om disse måtte være modtaget af køber.

Købesum – fordeling

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

Parterne er enige om, at Købesummen fordeles 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 en faktura i E-boks ca. 14 dage før overtagelsesdatoen. Opkrævningsdatoen vil typisk ligge ca. 3 dage inden Overtagelsesdagen.

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.

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