

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. 10B, Kær, Ulkebøl jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen indeholder i alt ca. _____ m². 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 27.000 m².

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
OVERDRAGELSEN.....	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARSRASKRIVELSE.....	5
PLANFORHOLD.....	6
ENERGIMÆRKE.....	6
MILJØFORHOLD.....	6
SERVITUTTER.....	7
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

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. 10B, Kær, Ulkebøl. Ejendommen sælges med det på ejendommen, træer, beplantninger m.m.

Matrikel 10B 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 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)

Anvendelse

- *Generel anvendelse:* Erhvervsområde
- *Specifik anvendelse:* Let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed samt butikker med særligt pladskrævende varer

Bebyggelse

- Maksimal bebyggelsesprocent: 60 %
- Maks. 3 etager / 12 meters højde
- Min. 10 % af erhvervsarealet skal udlægges til udendørs opholdsareal

Miljø

- Miljøklasse 2–5 tilladt
- Virksomheder må ikke udgøre væsentlig risiko for forurening af grundvandet

Klimatilpasning

- Området er udpeget med risiko for oversvømmelse eller erosion og skal planlægges derefter

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

Matriklen er beliggende i delområde 1, hvor anvendelsen er begrænset til erhvervsformål. Der må alene etableres virksomheder med lettere produktion og administration samt butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Anvendelsen skal desuden ske inden for miljøklasserne 2-4.

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 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 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.

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

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen betales således:

- **Hele købsprisen opkræves og betales inden overtagelse.**
- **Køber modtager en faktura i e-Boks cirka 14 dage før overtagelsesdagen.**
- **Betalingsfristen vil typisk ligge 3 dage før den aftalte overtagelsesdato.**

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:

For Køber:

Navn:
Titel:

Den:
Sted:

For Sælger:

Borgmester
Erik Lauritzen

Den:
Sted:

For Køber:

Navn:
Titel:

Den:
Sted:

For Sælger:

Direktør Teknik, Miljø og
Bæredygtighed
Sille Dall