

Tilbud om køb af matrikel 1189, Nordborg

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. 1189, Nordborg" jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen indeholder udenomsareal jf. BBR på i alt ca. 5.721 m². 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
OVERDRAGELSEN.....	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARSRASKRIVELSE.....	5
PLANFORHOLD.....	6
ENERGIMÆRKE.....	6
MILJØFORHOLD.....	6
SERVITUTTER.....	6
FORSIKRING.....	7
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION.....	7
KØBESUM – FORDELING.....	FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.
BERIGTIGELSE.....	7
OMKOSTNINGER.....	7
BETINGELSER OG VILKÅR.....	7
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER.....	8

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købsaftale
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. BBR
4. Jordforureningsattest
5. Kommuneplan
6. Lokalplan
7. Lednings oplysninger
8. Kort over 100 års regn
9. Kort over grundvand
10. Kort over matrikel
11. MinGrund
12. Matrikel 1189 Nordborg inkl. Bilag
13. 29.08.1955 - Dok om oversigt
14. 17.11.1967 - Dok om master
15. 05.10.1973 - Byplanvedtægt nr. 5
16. 08.07.1975 - Byplanvedtægt nr. 6
17. 02.03.1978 - lokalplan nr. 101

Baggrund

Arealet har tidligere været udlagt til erhvervsformål, men har stået ubebygget i en årrække og bærer i dag præg af deponeret jord.

Ejendommene

Salget omfatter matrikel 1189, Nordborg. Ejendommen er en byggegrund.

Matrikel 1189 er i dag 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.

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

Matriklen er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af:

Lokalplan - BY6-523 - Industri-, bolig- og værkstedsområde mellem Oksbølvej og Hesselhøjvej

- Ifølge lokalplanen, så er matriklen placeret i område A, som udligger den til industriområde.
- Område A er udlagt til erhvervsformål og må kun anvendes til industri, større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt visse former for forretningsvirksomhed med tilknytning til området.

Kommuneplan - 1.9.001.E - E01

Området er udlagt som erhvervsområde med fokus på let industri og håndværk. Det betyder, at her kan etableres mindre håndværksvirksomheder, værksteder, produktion og lager med lav miljøbelastning og begrænset behov for tung varetransport.

Anvendelse og miljø

Området er forbeholdt virksomheder inden for håndværk, fremstilling og service.

Der må kun drives virksomhed i miljøklasse 2–4, hvilket omfatter aktiviteter med begrænset til moderat påvirkning af omgivelserne.

Afstandskrav til boliger skal overholdes i henhold til Miljøstyrelsens anbefalinger:

- Miljøklasse 2: minimum 20 meter fra boliger
- Miljøklasse 4: minimum 100 meter fra boliger

Infrastruktur og adgang

Der må kun forventes adgang til området via Mellemvej

Byggeri og grundforhold

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Maks. etageantal: 1½ etager

Maks. bygningshøjde: 8,5 meter

Maks. grundstørrelse: 2.500 m²

Der er beskyttede diger i og omkring området

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.

På baggrund af Sønderborg Kommunes beslutning den 19. juni 2024 er der foretaget 10 borer og udtaget i alt 32 jordprøver på ejendommen med henblik på at klarlægge eventuel forurening. 31 af prøverne viste ren jord, mens én prøve viste et let forhøjet indhold af cadmium på 0,59 mg/kg TS. Grænseværdien er 0,50 mg/kg TS, hvilket svarer til en overskridelse på 18 %. Den underliggende prøve og de nærmeste borer viste ikke forhøjet indhold af cadmium. I henhold til bekendtgørelse nr. 1452 af 07/12/2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord betragtes jorden fortsat som ren, da overskridelsen ikke overstiger 50 %.

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:

29.08.1955 - Dok om oversigt

17.11.1967 - Dok om master

05.10.1973 - Byplanvedtægt nr. 5

08.07.1975 - Byplanvedtægt nr. 6

02.03.1978 - lokalplan nr. 101

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.

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:

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