

Tilbud om køb af ejerlejlighed på del af Matr.nr. 430 Sønderborg, Nørrebro 1A, 6400 Sønderborg

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 del af matr.nr. 430, Sønderborg jf. nedenstående kortskitse

Ejendommene indeholder jf. BBR 1. sal og tagetage på hhv. ca. 173 m² + 144 m² i alt 317 m². Herefter
kaldet Ejendommen.

med overtagelsesdag den: _____ herefter
"Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (eksl. moms). _____

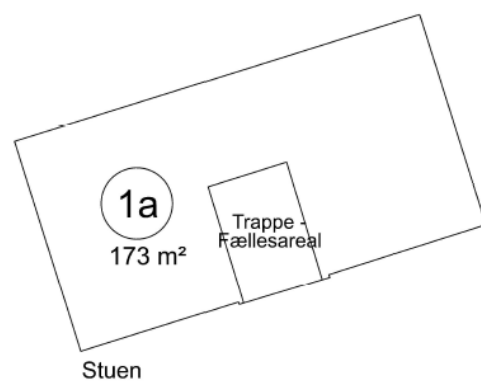
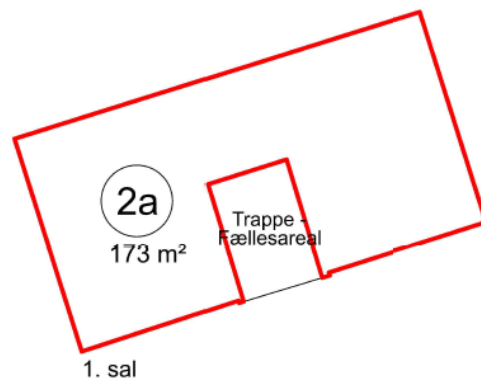
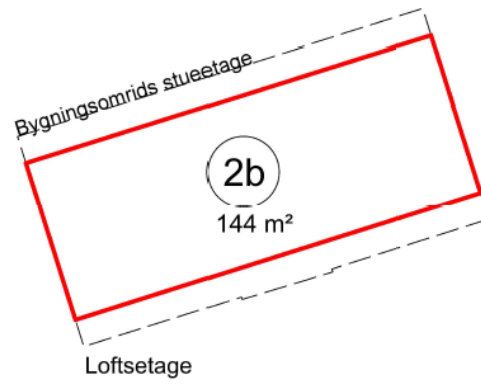
Moms

Købsprisen skal ikke tillægges moms.

Købsaftalen

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

Kortudsnit:



Etageplaner 1:250

Indhold

PARTERNE.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT:.....	2
BILAG	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMENE.....	5
OVERDRAGELSEN.....	5
DUE DILIGENCE	5
ANSVARSRASKRIVELSE.....	6
Planforhold	6
MILJØFORHOLD	7
SERVITUTTER	7
SÆRLIGE VILKÅR	7
FORSIKRING	8
OVERTAGELSE.....	8
REFUSION	8
KØBESUM	8
BERIGTIGELSE	8
OMKOSTNINGER.....	8
Erklæring	9
BETINGELSER OG VILKÅR.....	9
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER.....	10

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købsaftale
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. BBR
4. Kommuneplan
5. Lokalplan 4.1-5
6. Skilte og facader lokalplan
7. Jordforureningsattest
8. Info om grund
9. Kort over 100 års regn
10. Kort over 100 års stormflod
11. Kort over grundvand
12. LER Oplysninger
13. Tingbogsattest
14. 13-03-2001 – luftfartsdeklaration mv. for prioritet

Baggrund

Sønderborg Kommune ønsker at sælge 1. salen og tagetagen på det tidligere havnekontor, matrikel 430 Sønderborg. Ejendommen har tidligere været anvendt til offentlige formål og indgår i dag som en del af den historiske havnefront ved Nørrebro. Salget sker som led i kommunens løbende frasalg af ejendomme, der ikke længere anvendes til kommunale formål.

Ejendommene

Salget omfatter 1. sal og tagetage af ejendommen beliggende på matr.nr. 430, Sønderborg, Nørrebro 1, 6400 Sønderborg.

Handlen omfatter de til enhederne hørende bygningsdele samt tilknyttede installationer, mur- og nagelfast tilbehør, rør, ledninger og varme anlæg, som er en del af de solgte etager.

Ejendommens øvrige etager og grundareal forbliver i kommunens eje.

Ejendommen til salg omfatter ifølge BBR-meddelelse, der vedlægges som bilag, følgende bygninger:

1. sal: ca. 173 m²

Tagetage: 144 m²

Bygninger og grund

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af 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, 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.

Ejendommen er i dag registeret som "samlet fast ejendom"

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

Ejendommen er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af følgende planforhold:

Kommuneplanramme 4.1.022.C – Centerområde ved Nørrebro

- Generel anvendelse: Centerområde
- Specifik anvendelse: Kontor- og serviceerhverv, detailhandel, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne
- Parkeringskrav ved nybyggeri eller ændret anvendelse:
 - 1 p-plads pr. 30 m² butiksareal
 - 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt erhvervsareal
 - Kan parkeringskravet ikke opfyldes, kan der søges dispensation mod bidrag til parkeringsfond

Lokalplan 4.1-5 – Område ved Christian d. X's Bro

- Området er udlagt til centerformål
- Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udformning, materialer og arkitektoniske helhed
- Ændringer på eksisterende bygninger skal ske i respekt for de arkitektoniske retningslinjer

Skilte- og Facadelokalplan 0-0112

- Regulerer facadeændringer og skiltning i området
- Skiltning skal være enkel og tilpasses bygningens arkitektur
- Skiltning over stueetagen er kun tilladt i begrænset omfang (fx diskret vinduesskiltning)
- Facader og materialevalg skal harmonere med ejendommens oprindelige udtryk

Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i byzone og er registreret som "udgået før kortlægning".

Matriklen er omfattet af områdeklassificering, og der er ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra området skal anmeldes til Sønderborg Kommune, da arealet ikke er fritaget for analysepligt ved jordhåndtering.

Betydning for køber:

Områdeklassificeringen betyder, at jorden som udgangspunkt anses for lettere forurenede. Hvis køber ønsker at foretage jordarbejde, der medfører bortkørsel af jord, skal dette anmeldes til kommunen, og der kan være krav om prøvetagning og analyse, inden jorden bortskaffes. For den daglige anvendelse af ejendommen medfører områdeklassificeringen ingen begrænsninger.

Servitutter

Køber er oplyst om ejendommenes tinglyste deklARATIONER og servitutter og indforstået med at respektere disse, i det omfang Købsaftalen ikke ændrer forholdene.

Ejendommen sælges således med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

På Nørrebro 1 er der tinglyst følgende servitutter:

13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Ved salget accepterer køber, at der tinglyses en deklARATION til fordel for sælger, der giver sælger ret til adgang til tagetagen og tilhørende tekniske installationer for at udføre eftersyn, vedligeholdelse og reparation. DeklARATIONEN skal forhåndsgodkendes af Sønderborg Kommune, og køber sørger for, at deklARATIONEN bliver udarbejdet og tinglyst for egen regning. DeklARATIONEN skal respekteres af fremtidige ejere.

Særlige vilkår

Køber er gjort bekendt med nedenstående forhold og accepterer, at disse ikke kan danne grundlag for krav mod sælger, herunder krav om afslag i købesummen, erstatning eller andre misligholdelsesbeføjelser.

- Erhvervsarealet har fælles hall med stueetagen, hvor opgangen til 1. sal er placeret.
- Erhvervsarealet kan ikke bruges til beboelse, da der ikke er indrettet dobbeltrettede flugtveje.
- 1. salen har ikke sin egen elinstallation. Køber skal derfor etablere eget el-anlæg og betale for den ekstra strømkapacitet, da stueetagen i dag benytter den nuværende installation.
- Da hallen er åben døgnet rundt, skal køber selv sørge for at installere adgangskontrol til 1. salen.
- Erhvervsarealet, der sælges, har ikke egen ventilation eller toilet. Køber skal selv etablere begge dele.
- Der er ikke mulighed for at opsætte facadereklame, da facaden er bevaringsværdig.
- Der følger ingen parkeringspladser med. Køber skal i stedet betale til parkeringsfonden efter gældende regler.
- Ejendommen ligger i et område, hvor der kan være støj fra fx skøjtebane, kølecontainer og offentligt toilet i bygningen.
- Det er en betingelse for handlen, at der tinglyses en deklARATION til fordel for Sønderborg Kommune, der giver kommunen ret til at få adgang til tagetagen og tilhørende tekniske installationer for at udføre eftersyn, vedligeholdelse og reparation.

- Der er igangsat udstykning af 1. sal og tagetage, som forventes færdiggjort inden overtagelsen.

Forsikring

Ejendommen er indtil overtagelsesdagen forsikret i Gjensidige Forsikring, police nr. 1328975. Sælger indestår for, at denne forsikringsdækning forbliver i kraft indtil Overtagelsesdagen.

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.

Købesum

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)

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, tinglysningsgebyr samt udstykning, hvis det er relevant) .

Erklæring

Sommerhuserklæring – erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping.

Erhverver erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og campering.

Det henvises i den forbindelse til lov.bek. 785 af 21. 6. 2007.

Betingelser og vilkår

Aftalen er fra Sælgers side betinget af:

Byrådets godkendelse 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:

Kommunaldirektør

Sille M Dall