

Tilbud om køb af matrikel 135, Guderup, Egen

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 matrikel 135, Guderup, Egen jf. nedenstående samt omstående kortskitse.

Ejendommen omfatter en ubebygget grund på ca. 2100 m² grund og overtages uden bygninger eller
selvstændige installationer. I det følgende benævnes arealet som "**Ejendommen**".

med overtagelsesdag den: _____ herefter "Overtagelsesdagen"

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

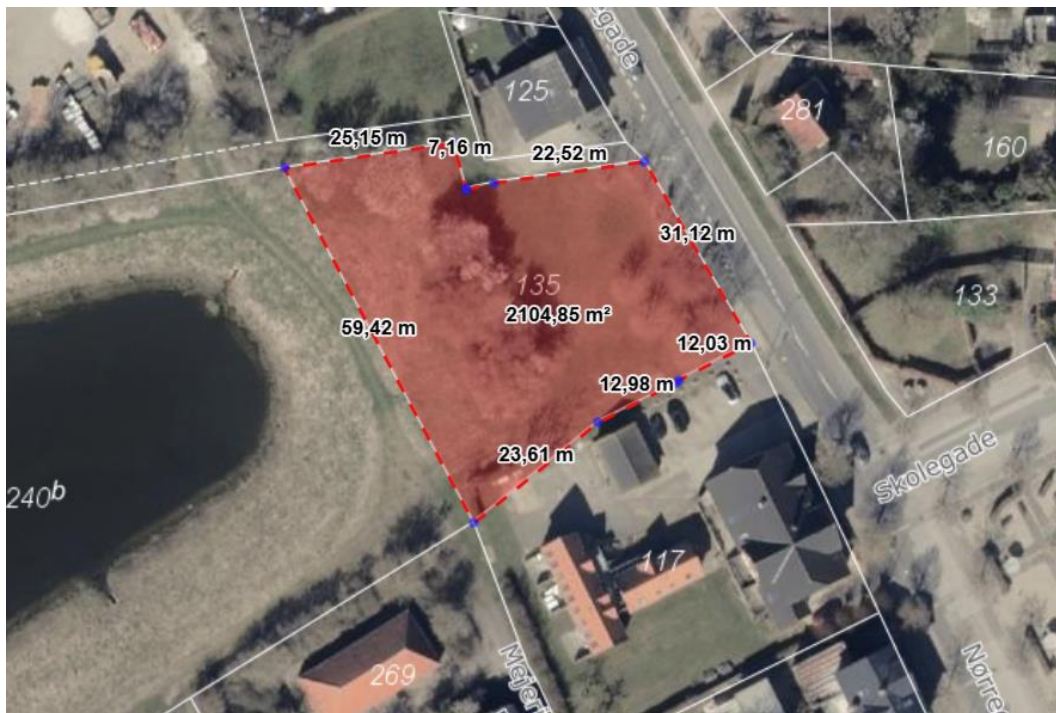
Moms

Købsprisen skal tillægges moms.

Købsaftalen

Når Købstilbuddet er underskrevet af Sælger, 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
ANSVARFRASKRIVELSE.....	6
Planforhold.....	6
MILJØFORHOLD	6
SERVITUTTER	7
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION	7
KØBESUM	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
3. BBR
4. Tinglysning
5. Kommuneplan
6. Lokalplan
7. Jordforureningsattest
8. Kort over grundvand
9. Kort over nedbør
10. Kort over området
11. Ledningsoplysninger
12. Min Grund – Info
13. **02.08.1977** – Dok om luftfartshindringer mv
- 14.

Baggrund

Kommunen har tilbagekøbt grunden og sætter den til salg med henblik på boligudvikling i området.

Ejendommene

Salget omfatter matr.nr. 135, Guderup, Egen, Nørregade 7, 6430 Nordborg. Ejendommen sælges med de på ejendommen værende bygninger med grund, mur og nagelfast tilbehør, belægninger, brønde, rør, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

Ejendommen til salg omfatter ifølge BBR-meddelelsen, der vedlægges som bilag, ingen registrerede bygninger.

Bygninger og grund

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af 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 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.

Matriklen 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

Planforhold – Kommuneplanramme 1.1.003.C (Guderup bymidte)

- Anvendelse: centerområde (boliger, kontor/service, bymidte, offentlige formål).
- Zonestatus: byzone.
- Maks. bebyggelsesprocent: 60 for det enkelte jordstykke.
- Maks. etager/højde: 2 etager / 8,5 m.
- Miljøklasser: 1–2 (anbefalet afstand til boliger: 0 m / 20 m).

Planforhold – Lokalplan nr. 189 (Nørregade, Guderup). Lokalplanen er udarbejdet specifikt til grundstykket.

- Matr.nr.: 135, Guderup, Egen. Zonestatus: byzone.
- Anvendelse: boligområde med tilhørende fællesfaciliteter (fx fælleshus, legeplads).
- Planlagt struktur: 8 boliger (4 gadehuse mod Nørregade + 4 rækkehuse i 2x2).
- Bebyggelsesprocent: maks. 45 for lokalplanområdet.
- Byggeri: 1 etage med udnyttet tagetage; facadehøjde maks. 3,0 m / 5,5 m; taghældning $\leq 45^\circ$; materialer som blank tegl eller pudset/skuret murværk; placering jf. bebyggelsesplan (kortbilag 2); brandmur hvis $< 2,5$ m fra skel.
- Vej/parkering: adgang fra Nørregade via privat fællesvej; interne arealer som private fællesveje; parkering 1,5 plads pr. bolig.
- Tekniske forhold: ledninger i jord; ingen udendørs private antenner/parabler; spildevand til offentlig ledning; tagvand nedsives i faskiner; vej-/P-arealer til offentlig ledning; varmemforsyning efter gældende varmeplan.
- Ibrugtagning: kræver færdigmelding, nødvendige tilslutninger/brandslukning samt opførelse af de 4 gadehuse mod Nørregade.

Miljøforhold

Grunden er ikke kortlagt som forurennet. En tidligere vurdering er udgået før kortlægning; der er ingen registreret forurening og ingen aktive sager/påbud efter jordforureningsloven.

Ejendommen ligger i byzone og må forventes omfattet af områdeklassificering. Ved jordarbejde eller bortkørsel af jord kan der være krav om analyse og anmeldelse af jordflytning til Sønderborg Kommune efter gældende regler.

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.

Der er på ejendommene tinglyst følgende servitutter:

- **09.01.1904** – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (kan ikke lokaliseres)
- **24.07.1969** – Dok om byggelinier mv, mod Nørregade, tidligere landevej
- **02.08.1977** – Dok om luftfartshindringer mv

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

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

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 .

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:

Direktør

Sille M Dall