

Tilbud om køb af matrikel 49A, Ertebjerg, Egen, Gammel Kirkevej 2, Ertebjerg, 6470 Sydals

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 49A, Ertebjerg, Egen, Gammel Kirkevej 2, Ertebjerg, 6470 Sydals jf. nedenstående samt omstående kort

Ejendommen omfatter en ubebygget grund på ca. 2.005 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
ANSVARSRASKRIVELSE.....	6
PLANFORHOLD.....	6
MILJØFORHOLD.....	6
SERVITUTTER.....	7
FORSIKRING.....	7
OVERTAGELSE.....	7
REFUSION.....	7
KØBESUM – FORDELING.....	8
BERIGTIGELSE.....	8
OMKOSTNINGER.....	8
BETINGELSER OG VILKÅR.....	8
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER.....	9

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købsaftale
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. Jordforureningsattest for 49A
4. Kommuneplan
5. Lokalplan
6. Tingbog
7. Kort over området
8. Kort over 100 års regn
9. 15.07.1938 - Dok om byggelinier
10. 12.03.1974 - Dok om forsynings-afløbsledninger

Baggrund

Kommunen har haft købt ejendommen med værende bygninger. Kommunen har stået for nedrivning af bygningerne, så ejendommen nu er helt tom og klar til nye ejere og projekter.

Ejendommene

Salget omfatter matr.nr. 49A, Ertebjerg, Egen, Gammel Kirkevej 2, Ertebjerg, 6470 Sydals. 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 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, 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

Planforhold – Kommuneplanramme 3.2.003.G (Blandet bolig og erhverv i Ertebjerg)

- Anvendelse: blandet bolig og erhverv / landsbyområde.
- Området kan anvendes til boliger i form af åben-lav helårsbeboelse samt offentlige formål og institutioner, liberale erhverv, lager, håndværk og mindre ikke-forurenende industri, butikker o.lign.
- Zonestatus: landzone.
- Maks. etager/højde: 2 etager / 8,5 m.
- Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.
- Miljøklasser: 1-3.
- Særlige bestemmelser: Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion, hvilket skal vurderes nærmere ved planlægning.

Planforhold – Lokalplan TA 7 (Ertebjerg, delområde 2)

- Matr.nr.: 49B og 137, Ertebjerg, Egen. Zonestatus: landzone.
- Anvendelse: helårsbeboelse samt offentlige bygninger og institutioner, liberale erhverv, lager, håndværk, mindre ikke-forurenende industri og mindre ikke-skæmmende oplag eller lignende anvendelse, som naturligt hører hjemme i området.
- Der må ikke opføres eller indrettes nye butikker.
- Der kan opføres eller indrettes op til 2 helårsboliger pr. ejendom.
- Bebyggelsesprocent: maks. 25 for den enkelte ejendom.
- Udstykning: grunde til beboelse må ikke udstykkes til mindre end 700 m².
- Byggeri: 1 etage med udnyttelig tagetage; maks. højde 8,5 m; kælderloft maks. 0,30 m over terræn; placering inden for byggefeltet.
- Materialer: facader i tegl, pudset eller vandskuret mur eller træbeklædning; farver i hvid, lys grå, lys gul eller jordfarver; tage i røde/rødbrune tagsten eller sort/gråt tagpap eller eternit.
- Vej/parkering: mindst 2 parkeringspladser pr. bolig; ved erhverv fornødent antal pladser på egen grund.
- Tekniske forhold: nødvendige kloak- og vandledninger på privat grund skal respekteres.
- Ubebyggede arealer: hegn mod vej, plads og nabo kun som levende hegn; ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand.

Miljøforhold

Ejendommen er ikke kortlagt som forurenet. Der er ikke registreret nogen forurening på matriklen, og der er heller ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven. Ejendommen er desuden ikke omfattet af områdeklassificering.

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 Ertebjerg Bygade 2 er der tinglyst følgende servitutter:

15.07.1938 - Dok om byggelinier

12.03.1974 - Dok om forsynings-afløbsledninger

Forsikring

Ejendommen er indtil overtagelsesdagen forsikret i Gjensidige Forsikring, police nr. 1328975, der vedlægges forsikringsbetingelserne. 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

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) .

Særlige vilkår

Det gøres udtrykkeligt opmærksom på, at en del af arealet på matr.nr. 49A, Ertebjerg, Egen, beliggende Gammel Kirkevej 2, 6430 Nordborg, skal anvendes til cykelsti og frastykkes i forbindelse med salget. Der er tale om ca. 199 m², jf. vedlagte arealplan.

Køber er bekendt med og accepterer, at de nævnte arealer ikke forbliver en del af de overdragne ejendomme efter gennemførelse af den nødvendige frastykning.

Hvis du vil være ekstra sikker juridisk, kan du også tage denne sætning med:

Frastykningen gennemføres i overensstemmelse med den vedlagte arealplan, og køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger som følge af ændringer i ejendommenes areal som følge heraf.

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