Tilbud om køb af en byggegrund på Højløkke, Rinkenæs, 6300 Gråsten

Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn:_____

Adresse:_____

Post nr. & By:_____

Tlf.:_____E-mail:_____

CVR/CPR nr.:_____ herefter "*Køber*"

Tilbyder herved:

Sønderborg Kommune, Lille Rådhusgade 7, 6400 Sønderborg. CVR – 29 18 97 73, herefter "Sælger",

at købe ejendommen:

Højløkke 16, 6300 Gråsten, matr.nr. 347b Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs på 886 kvm (sæt x)_____

Højløkke 18, 6300 Gråsten, matr.nr. 347c Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs på 956 kvm (sæt x)_____

Højløkke 20, 6300 Gråsten, matr.nr. 347d Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs på 1.000 kvm (sæt x)_____

Højløkke 22, 6300 Gråsten, matr.nr. 347e Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs på 1.083 kvm (sæt x)_____

jf. nedenstående kortskitse.

med skæringsdag den:_____ herefter "Overtagelsesdagen"

for en samlet pris på kr. (eks. 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 ... 2
Kortudsnit ... 2
Bilag ... 4
Baggrund ... 5
Ejendommen ... 5
Ejendomsskat og offentlig vurdering ... 5
Mål på grund ... 5
Salgsprocessen ... 5
Overdragelsen ... 6
Due diligence ... 6
Ansvarsfraskrivelse ... 6
Planforhold ... 7
Fund og fortidsminder på arealet ... 7
Miljøforhold ... 7
Arkæologiske forhold ... 7
Forsyningsforhold ... 8
Klimaforhold ... 8
Servitutter og tinglysning ... 8
Forsikring ... 8
Overtagelse ... 8
Refusion ... 8
Købesum ... 8
Berigtigelse ... 9
Omkostninger ... 9
Betingelser ... 9
Tegningsberettigede underskrifter ... 9

Bilag

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Servitut: 25.01.2002 Dokument om bebyggelse og videresalg
2. Tingbog pr. 24.09.2026 & 25.09.2026
3. BBR pr. 29.09.2026
4. Forureningsattest pr 25.09.2026
5. Geoteknisk undersøgelse
6. Kommuneplanramme 7.3.007.B
7. Lokalplan nr. 58
8. Kort med 100 års regn
9. Udstykningsplan
10. Arkæologisk Forundersøgelse
11. Arkæologisk Rapport
12. Kulturhistorisk Rapport
13. Kort over arkæologisk forhold
14. Kort over forsyning
15. Kort med mindstepriser
16. Oversigt over mindstepriser med & uden moms

Baggrund
Der er tale om salg af fire byggemodnede byggegrunde på Højløkke i Rinkenæs. Grundene er udstykket i 2019. De øvrige grunde i udstykningen forventes solgt til udviklingen af et tæt-lav boligområde med almene boliger.

Ejendommen
Salget omfatter, sæt x

___ matr.nr. 347b Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs Højløkke 16, 6300 Gråsten

___ matr.nr. 347c Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs Højløkke 18, 6300 Gråsten

___ matr.nr. 347d Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs Højløkke 20, 6300 Gråsten

___ matr.nr. 347e Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs Højløkke 22, 6300 Gråsten

Ejendommen sælges med grund, belægninger, brønde, rør, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.

Ejendomsskat og offentlig vurdering
Der foreligger ikke ejendomsbidragsbillet for 2026.

Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf kan ændres i takt med grundens udviklingsmulighed ud fra Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse. Følg evt. med i ændringer på https://www.vurderingsportalen.dk/

Mål på 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, hvis ejendommens areal måtte afvige fra det oplyste.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for eventuelle uoverensstemmelser mellem oplysningerne i BBR-meddelelsen og de faktiske forhold.

Salgsprocessen
Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Overdragelsen

Ejendommen overtages af Køber den dato, som Køber har tilbudt i forbindelse med salget og efter at samtlige betingelser er opfyldt.

Fra denne dato henligger ejendommen for Købers risiko og Køber indtræder på Overtagelsesdagen i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til aftaler med tredjemand vedrørende den pågældende ejendom.

Inden Køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller efter Overtagelsesdagen, skal følgende være opfyldt:

Købsprisen skal være betalt.

Alle forpligtelser skal være opfyldt. Påhvilende omkostninger skal være betalt.

Due diligence

Køber gives 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, kortmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen.

Køber er opfordret til at gennemgå ejendomsdokumenterne med egen rådgiver.

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, så Køber hverken kan hæve Købsaftalen, 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.

Ejendommen sælges derfor 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 og tinglysning.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 58, Rinkenæs, "Område til boligformål ved Vårhøj i Rinkenæs".

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.3.007.B – Boligområde ved Højløkke.

Ejendommen er beliggende i byzone.

Følgende væsentlige planforhold gælder jf. lokalplanen.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.
- Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er 25% (åben lav) 40% (tæt lav)
- Maksimale antal etager er 1 med udnyttet tagetage
- Maksimal højde er 8,5 meter
- Der skal anvendes ensartede byggematerialer på den enkelte grund
- Hække mod veje, stier og naboer skal bestå af levende hegn

Fund og fortidsminder på arealet

Se bilag med kort

Miljøforhold

Arkæologiske forhold

I forbindelse med prøvegravningen forud for udstykningen blev der påvist spor fra to langhuse fra yngre romersk jernalder. Området er senere blevet udgravet og efter udgravningen blev området frigivet til anlægsarbejdet i forbindelse med byggemodning. Læs om forløbet og fundene i dokumenterne "Arkæologisk Forundersøgelse", "Arkæologisk Rapport" og "Kulturhistorisk Rapport".

Uanset dette forudgående registrering og udgravningsarbejde gælder der følgende almindelige vilkår:

Støder du eller dit byggefirma på noget, som *kan* være et fortidsminde, skal du som udgangspunkt:

1. **Standse arbejdet straks** i det område, hvor fundet er gjort.
2. **Undlade at fjerne eller ændre fundet.**
3. **Kontakt det lokale arkæologiske museum hurtigst muligt. Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev**.
4. **Afvente museets vurdering af**, om der er tale om et fortidsminde, og om der skal foretages yderligere arkæologiske undersøgelser.

Forsyningsforhold
Området er drikkevandsforsynet via SONFOR. Se bilag

Klimaforhold
Pga. terrænforhold forventes der opstuvning af vand ved en 100-års regnhændelse på marken ud for udstykningen. Grundene matr.nr. 347c, 347d & 347e Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs kan blive påvirket. Se mere i dokumentet "100 års regn".

Servitutter og tinglysning
Køber er oplyst om ejendommenes tinglyste servitut og er indforstået med at respektere denne, 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.

Under henvisning til Tingbogsattesten, som fremgår af dokumentoversigten, er den for ejendommen relevante servitutter listet herunder:

25.01.2002 – Dokument om bebyggelse og videresalg

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.

Refusion
Køber og Sælger er enige om ikke at udarbejde refusion.

Købesum
Køber overtager ingen gæld uden for Købesummen.

Køber modtager efter accept af købet en opkrævning på hele købesummen. Beløbet skal indbetales efter de retningslinjer, der fremgår af opkrævningen fra Sønderborg Kommune. Fristen for indbetaling vil typisk være 3 bankdage før Overtagelsesdagen.

Berigtigelse

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat eller anden rådgiver.

Skødet fremsendes til Sælgers godkendelse senest 14 dage inden overtagelsesdagen på tinglysning2@sonderborg.dk.

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 egne rådgivere.

Køber afholder alle omkostninger til tinglysning af skøde.

Betingelser

Aftalen er fra Sælgers side betinget af:

Sønderborg Kommunes (byråd) accept af købsaftalen (Købstilbuddet)

Tegningsberettigede underskrifter

Den:	Den:
Sted:	Sted:
For Køber:	For Køber:
Navn:	Navn:
Titel:	Titel:

Den:

Sted:

For Sælger:

Borgmester

Erik Lauritzen

Den:

Sted:

For Sælger:

Direktør Teknik, Miljø og Bæredygtighed

Sille M. Dall