Version 1. 13.11.26

Boligbyggegrund, Nørager 1a-c, 6400 Sønderborg
Salg af sjælden attraktiv grund til rækkehus-byggeri.

Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn:_____

Adresse: _____

By og postnr.:_____

Telefonnr.:_____E-mail:_____

CVR:_____ herefter "*Køber*"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhustorvet 10, 6400 Sønderborg. CVR - 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommen **matr.nr. 4817b Sønderborg,** BFE nr. 100994239 jf. nedenstående samt omstående kortskitse herefter kaldet "Ejendommen". Ejendommen sælges kun samlet.

Ejendommen består af en ubebygget grund, reetableret efter nedrivning af en etageejendom med kælder.

Med overtagelsesdag den:_____ herefter "Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (købsprisen tillægges moms)_____

Moms

Købsprisen tillægges moms.

Købsaftalen

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

Kortudsnit



Figur 1: 4817b Sønderborg



Figur 2: Arealets ca. mål

Indhold

Parterne 1
Moms 1
Kortudsnit 2
Bilag 4
Baggrund 4
Ejendommen 4
Ejendomsskat og offentlig vurdering 4
Mål på grund 5
Overdragelsen 5
Due diligence 5
Ansvarsfraskrivelse 5
Planforhold 6
Energimærke 6
Miljø- og trafikforhold 6
Servitutter og tinglysning 6
Forsikring 8
Overtagelse 8
Refusion 8
Købesum – fordeling 8
Berigtigelse 8
Omkostninger 8
Erklæring. Sommerhuserklæring – erhvervsøjemed 9
Tegningsberettigede underskrifter 10

Bilag
Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Arkitektur- og bevaringspolitik
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. Beskrivelse af miljøhåndtering fra udbud af nedbrydning
4. Jordforureningsattest
5. Kommuneplansramme - uddrag
6. Kort over oversvømmelsesrisiko
7. Kort over varmeforsyning
8. Kort over vejforsyning
9. Kort over matrikelafgrænsning
10. LER - Ledningspakke
11. Lokalplan: 4.5-3 Boligområde på Nørager og i forlængelse af Morsøvej og Vendsysselvej, Sønderborg
12. Matrikelkort
13. Slaggerundersøgelse
14. Tingbogsattest

Baggrund
Sælger har købt grundstykket som led i omdannelsen af Nørager og Kærvej og sælger den videre til byggeri af rækkehuse i overensstemmelse med den gældende lokalplan.
De 15 rækkehuse på grunden skal bygges og tages i brug inden for en fastsat tidsfrist.

Ejendommen
Ejendommen består af matr.nr. 4817b Sønderborg beliggende, Nørager 1a-c, 6400 Sønderborg på 7500 kvadratmeter. I forbindelse med opstart af byggesag vil ejendommen få ny adresse. Ejendommen sælges som reetableret byggetomt efter nedrivning samt grønt areal uden bygninger med de på ejendommen værende hegn, træer, beplantninger m.m.

Ejendomsskat og offentlig vurdering
I forbindelse med udstykningen har ejendommen fået BFE nr. (Bestemt Fast ejendom) 100994239. Arealet er vurderet sammen med den udstykkende ejendom og der er endnu ikke fastlagt en selvstændig offentlig ejendomsværdi for Ejendommen. Der vedlægges derfor ikke selvstændig BBR for Ejendommen. Ejendommen er oprindelig udstykket fra **BFE:** 5785130. BBR for denne ejendom kan hentes via OIS.dk.

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/

Af ovenstående årsag fremlægges der ikke selvstændig ejendomsskattebillet for Ejendommen.

Mål på grund
Udstykningen er gennemført august 2026. Udskrift af matrikelkort er vedlagt som salgsdokument.

Overdragelsen
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 ejendom med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

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, forureningskortlægning, kort- og tegningsmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende Ejendommen.

Køber er opfordret til at gennemgå ejendomsdokumenterne, evt. med sagkyndig bistand, forud for afgivelse af sit bud.

Ansvarsfraskrivelse
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 (se dog forbehold for adkomst under ”Berigtigelse”.

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.

Planforhold
Ejendommen er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af:

Kommuneplan:

4.5.004.B – Boligområde ved Nørager og Kærvej
Generel anvendelse er boligområde
Specifik anvendelse tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Lokalplan: Nr. 4.5-3 Boligområde på Nørager og i forlængelse af Morsøvej og Vendsysselvej, Sønderborg

Energimærke
Da det er en byggegrund, bliver der ikke udarbejdet energimærke inden salg.

Miljø- og trafikforhold
Ejendommene er beliggende i byzone og der er ingen registreret forurening på grunden. Arealet er omfattet af områdeklassificering og er ikke undtaget analysepligt.
Køber er gjort bekendt med, at der under nedbrydningen af tidligere bygning er fundet slagger på grunden. Slagger er håndteret forskriftsmæssigt og bortkørt inden Overtagelsesdagen. Slaggerundersøgelse fra nedbrydningen er vedlagt.

Køber skal selv finansiere tilslutning til offentlig vej via Morsøvej,
Projektet skal have en adgangstilladelse. I forbindelse med en adgangstilladelse vil vejmyndigheden blandt andet stille krav om at der skal etables en tydelige adskilles mellem den offentlige vej og deres private anlæg, både i forhold til belægningsvalg og der skal være en lysning på mindst 4 cm fx via en kantsten.

Forsyningsforhold
Nedenstående oplysninger er uden ansvar for Sælger og Køber skal selv konkretisere evt. beløb og vilkår hos de individuelle udbydere.
Da der på grunden tidligere har været boliger, estimerer Sælger, at der genanvendes ampere til en værdi af ca. 210.000 kr.
SONFOR oplyser, at der skal betales tilslutningsbidrag for nybyg.
Der må maksimalt befæstes med 35% ellers skal der ske forsinkelse inden for matriklen.

Servitutter og tinglysning
Køber er bekendt med servitutter for ejendommen. Servitut fra 9.1.1974 vedr. lejlighedstype og beboerantal aflyses. Parterne er dermed enige om, at der ikke er yderligere servitutter, der er af begrænsende betydning for udviklingen af grunden.

Køber skal lade nedenstående servitut tinglyse på Ejendommen i forbindelse med berigtigelse af handlen og afholde alle omkostninger forbundet hermed:

Servitut om bygge/etableringspligt og tilbagekøbsret
"I forbindelse med salg af Ejendommene matr.nr. 4817b Sønderborg (eller deraf afledt matrikel) pålægges der hermed med virkning for ejere af ejendommen følgende bestemmelser:

1. Før Ejendommen er taget i brug til byggeri jf. lokalplanen, må ejendommen ikke, uden Sønderborg Kommunes (Sælger) forudgående skriftlige godkendelse, sælges eller på anden måde videreoverdrages.

2. Køber er forpligtet til at have indsendt fyldestgørende byggeansøgning senest 1 år efter Overtagelsesdagen og senest 3 år efter Overtagelsesdagen have taget hele ejendommen fuldt ud i brug enten i form af, at ejendommen er beboet eller boliger er aktivt til salg. Hvis tidskravet ikke overholdes, eller Sønderborg Kommune ikke skriftligt har accepteret afvigelser herfra, kan Sønderborg Kommune forlange tilbageskødning af ejendommen. Der refunderes ikke udgifter til omkostninger ej heller til rådgivning. Tilbageskødning af Ejendommen skal ske for Købers regning, uden at Køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod kommunen. Tilbageskødning sker til 75% af den købesum, der er fastsat i Købsaftalen.

3. Hvis Ejendommen skal tilbageskødes på baggrund af manglende opfyldelse af byggepligten efter pkt.2 skal Ejendommen tilbageskødes i samme stand som på Overtagelsesdagen. Hvis Ejendommen ikke kan tilbageleveres i samme stand som på Overtagelsesdagen, har Sønderborg Kommune ret til at lade omkostninger ved at bringe Ejendommen tilbage i samme stand som på Overtagelsesdagen vurdere af en uvildig byggesagkyndig, der rekvireres af Sønderborg Kommune. Omkostningerne til at bringe Ejendommen i samme stand som på Overtagelsesdagen modregnes i tilbageskødningsbeløbet og et evt. overskydende beløb opkræves hos Køber. Køber afholder ligeledes udgifterne til uvildig byggesagkyndig.

4. Sælger kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af udskrift af fogedbogen.

5. Sælger er forpligtet til, på begæring, at kvittere deklarationen til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det over for Sælger er godtgjort, at bestemmelserne i nærværende deklaration er opfyldt.

Ovennævnte bestemmelser tinglyses på matr.nr. 4817b Sønderborg og de matrikler, der evt. opstår ved udmatrikulering herfra, med respekt for hæftelser og byrder indført i tingbogen før tinglysningsdatoen for nærværende deklaration.

Påtaleberettiget er alene Sønderborg Kommune"

Forsikring
Der er ikke tegnet selvstændig forsikring for grundstykket.

Overtagelse
Ejendommen overtages på den dato, som tilbudt af køber. 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:

Købsprisen skal være betalt.

Refusion
Parterne er enige om, at der ikke foretages refusion.

Købesum – fordeling
Købesummen er aftalt til DKK_____ ("Købesummen").

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.
Købesummen berigtiges som følger:

Købesummen betales således:
Sælger opkræver købsprisen hos Køber. Købsprisen skal betales med den tidsfrist, som fremgår af opkrævningen (der typisk vil ligge 3 bankdage forud for Overtagelsesdagen).

Berigtigelse
Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat.

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder at hæve Købsaftalen og kræve erstatning, hvis Købesummen ikke betales rettidigt eller Køber i øvrigt misligholder sine forpligtelser i henhold til Købsaftalen herunder ikke overholder tidsplan for indsendelse af ansøgning om lokalplan.

NB. Ved udbudsstart er adkomsten ikke endelig noteret til Sælger, hvorfor Køber må påregne en længere frist før han kan få tinglyst adkomst.
Dette forhold har indflydelse på købers mulighed for at få tinglyst lån i ejendommen.

Omkostninger
Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre egne rådgivere.
Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).

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.

Tegningsberettigede underskrifter

Den:	Den:
Sted:	Sted:
For Køber:	For Køber:
_____	_____
Navn:	Navn:
Titel:	Titel:
Den:	Den:
Sted:	Sted:
For Sælger:	For Sælger:
_____	_____
Navn: Erik Lauritzen	Navn: Sille M. Dall
Titel: Borgmester	Titel: Direktør