

Salgsvilkår

Indledning

Udbyder Tønder Kommune udbyder Østerende 12, 6280 Højer i offentligt udbud.

Udbudsgrundlag I overensstemmelse med § 3 stk. 2 i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 (bilag 1) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune fastsat, at ejendommen udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommens beliggenhed Ejendommen er beliggende Østerende 12, 6280 Højer, matr. nr. 631 Højer ejerlav. Der henvises til vedlagte luftfoto (bilag 2).

Grundareal Grundarealet udgør 1.917 m², jf. tingbogsattest (bilag 3).

Tilstand

Jordbund Der har tidligere været bygninger på grunden. Bygningerne er nedrevet af Tønder Kommune.

Grunden overtages, som den henligger, og overtagelse sker uden garanti eller ansvar fra kommunens side for jordbundens egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed for så vidt angår bæreevne, forurening og fortidsminder.

Endvidere overdrages grunden uden ansvar for kommunen for forekomster i jorden af bygningsrester, trærodde, tidligere diger, dræn og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Der henvises til den geotekniske undersøgelse (bilag 4). Køber kan på eget initiativ og for egen regning få udarbejdet en ekstra jordbundsundersøgelse inden et eventuelt køb for at sikre sig, at bygningernes ønskede placeringer på grunden er mulige. Hvis det viser sig, at OSBL (=overside af bæredygtig lag) er dybere end 1,30 meter under terræn, kan der inden 6 måneder efter overtagelsen forhandles om en prisreduktion for dokumenterede merudgifter eller tilbageskødning til kommunen. Der skal foreligge dokumentation fra et anerkendt geoteknisk firma for arbejdets nødvendighed med overslag over mængder i fast mål samt over udgiftens størrelse.

Køber skal selv betale de første 20.000 kr. inkl. moms af udgiften. En evt. reduktion kan aldrig overstige grundens pris. Hvis der indledes en forhandling, kan kommunen betinge sig den mest hensigtsmæssige placering af hus og opbygning af fundament og derved sikre den billigste løsning. Kommunens accept af prisreduktion skal foreligge, inden arbejdet igangsættes (uden påbegyndt jordregulering eller bebyggelse). Eventuel forsinkelse af byggeriet er i enhver henseende Tønder Kommune uvedkommende.

Forurening

Region Syddanmark har oplyst, at grunden ikke er kortlagt som forurenede (bilag 5).

Kommunen er ikke bekendt med forekomst af forurening på grunden.

Ved flytning af mere end 1 m³ jord fra ejendommen skal jorden analyseres og jordflytningen skal anmeldes til kommunen, inden jorden flyttes.

Jordflytning under 1 m³ kan ske uden analyser og anmeldelse, hvis jorden afleveres på en genbrugsplads.

Fortidsminder

Museum Sønderjylland har 11. september 2012 foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af Østerende 12. De har ikke registreret fortidsminder på eller nær området. Området er desuden delvist bebygget. På den baggrund vurderer Museet, at der ikke er risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under anlægsarbejde, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse (bilag 6).

Ejendommens forsyning

EI

Der er betalt eltilslutningsbidrag for 2 installationer til tæt/lav bebyggelse. Installationsnr.: 44175627 og 44175628. Køber skal betale for genetablering. Kontakt Syd Energi ved tilslutning til el.

Vand Der er betalt vandtilslutningsbidrag. Køber skal betale for genåbning. Kontakt Tønder Vand A/S (del af Tønder Forsyning A/S) ved tilslutning af vand.

Varme Der er mulighed for tilslutning til naturgas. Der er IKKE betalt tilslutningsbidrag. Hvis køber vælger tilslutning til naturgas, skal køber betale tilslutningsbidrag herfor.

Kloak Der er betalt kloaktilslutningsbidrag. Grunden er fælleskloakeret. Det er planlagt, at der i 2017 skal laves en separering af spildevand og regnvand. Udgiften til udskiftning af kloakrør på egen grund påhviler ejeren. Køber skal betale for genåbning. Kontakt Tønder Forsyning A/S ved tilslutning af kloak.

Ejendommens fremtidige anvendelse

Plangrundlag Lokalplan 01.60.01 gælder for grunden (bilag 7). I henhold til lokalplanens § 3 stk. 2 er grunden beliggende i område B og må anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker (maks. 1.000 m²) til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Evt. nødvendige tilladelser og godkendelser til gennemførelse af købers forslag til anvendelse, kræves endvidere indhentet af køber.

Ejendommen må ikke tages i brug, før de nødvendige tilladelser er udstedt.

Hvis købers fremtidige anvendelse af ejendommen kræver udarbejdelse af ny lokalplan, afholdes udgiften hertil af køber.

Servitutter Køber overtager ejendommen med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

På ejendommen er tinglyst følgende servitutter (bilag 8), jf. tingbogsattesten (bilag 3):

- Vedtægter for digeaftgiftspligt, tinglyst 06.07.1925
- Dok. om jernbanetrafikken, tinglyst 30.11.1942
- Oversigtsservitut, tinglyst 21.09.1955
- Dok. om byggelinjer, tinglyst 25.01.1979

Køber gøres opmærksom på, at grunden er pålagt digeaftgiftspligt (tinglyst 06.07.1925). Tønder Kommune betaler pt. digeaftgiften.

Køber er gjort bekendt med og respekterer, at Tønder Kommune i overensstemmelse med disse salgsvilkår tinglyser servitutter for området, herunder bl.a. servitut om byggepligt og forbud mod videresalg jf. vedlagte servitut (bilag 9).

På grunden Østerende 12 ligger en spildevandsledning. Tønder Forsyning vil foranstalte og afholde udgifterne til, at der tinglyses en servitut herom på ejendommen (ledningens placering kan ses på bilag 10).

Lavtliggende

Grunden Østerende 12 er beliggende i kote 1,75-2,00 DNN, hvilket er et lavtliggende område, hvor der er risiko for oversvømmelse. I henhold til § 7 stk. 1 i Lov nr. 349 af 17.5.2000 om stormflod og stormfald (bilag 11) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller helt bortfalde, hvis bygninger er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner. Ved opførelse af nybyggeri skal der derfor bygges i en bestemt gulvkote, som fastsættes i byggetilladelsen.

Tønder Kommune skal udarbejde en risikovurdering med udgangspunkt i den konkrete ansøgning om byggetilladelse. Generelt er der ved risikovurderingen mulighed for ingen, mindre eller større terrænregulering, eventuelt kombineret med byggeteknisk sikring. Tønder Kommune afholder ikke omkostninger til sikring af byggeri.

Vedlagt er et eksempel på en risikovurdering (bilag 12).

Lejemål

Grunden sælges fri for lejemål.

Øvrige forhold

Andre oplysninger

Kommunalt oplysningskema af 24. august 2012 er vedlagt (bilag 13).

Økonomi

Lån

Ejendommen overdrages uden lån.

Gæld udenfor købesummen

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Ejendomsvurdering

Der henvises til den offentlige ejendomsvurdering 2011 (bilag 14). Grundværdien fremgår af ejendomsvurdering 2011, men

selve ejendomsvurderingen passer ikke, idet bygningerne er nedrevet.

Ejendomsskat mm. Der henvises til skattebilletten (bilag 15).

Ejendommen er på nuværende tidspunkt fritaget for grundskyld.

Efter salg vil ejendommen blive opkrævet ejendomsskat på normal vis.

Finansiering Ejendommen sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

Tilbud

Mindsteprisen Ejendommen udbydes til salg uden mindstepris.

Beskrivelse af anvendelsen Det er et krav, at der samtidig med afgivelse af bud indsendes en beskrivelse af ejendommens fremtidige anvendelse.

Beskrivelsen skal indeholde:

- Forslag til anvendelse af ejendommen
- Beskrivelse af forslaget og ideerne bag dette

Beskrivelsen skal på en entydig måde gøre det muligt at bedømme tilbuddets kvaliteter og foreligge i en trykt udgave.

Tilbud Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 16). Tilbud og beskrivelse skal sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "Tilbud vedr. Østerende 12, Højer" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.

Der er ikke adgang til at overvære tilbudsåbningen.

Tilbud der ikke er udfærdiget på den særlige tilbudsblanket, ikke angiver en fast kontantpris, indeholder forbehold eller kontantpris på andre vilkår end anført i nærværende udbudsmateriale, vil ikke komme i betragtning. Et tilbud, der eksempelvis lyder på: " 5.000 kr. over højstbydende", betragtes som ugyldigt. Tilbuddet skal lyde på et præcist kontant beløb.

Indtil salg har fundet sted, er købstilbuddene fortrolige. Når salg har fundet sted, kan det accepterede tilbud og navnet på køber blive offentliggjort.

Senest 1 måned efter åbningen af tilbuddene får hver tilbudsgiver meddelelse, om kommunen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud.

Kommunen kan forkaste alle indkomne tilbud. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste tilbud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse.

Vælger kommunen at videreføre salgsforhandlingerne med en af tilbudsgiverne, meddeles der samtidig de øvrige tilbudsgivere afslag på deres tilbud.

Tilbudsgiverne er bundet af deres bud i 1 måned. Dette gælder ikke, hvis tilbuddet er forkastet eller afslået, jfr. ovenfor, eller hvis reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om fortrydelsesret finder anvendelse (bilag 17).

Ingen tilbudsgiver kan rejse noget krav mod kommunen, hvis kommunen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne.

Bedømmelse

Der vil ved bedømmelse af tilbuddene blive lagt vægt på

- Pris
- Beskrivelse

Tønder Kommune vil foretage en samlet vurdering.

Købesum

Købesummen forfalder uden yderligere påkrav til betaling på overtagelsesdagen. Betaling sker ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Sydbank i Tønder Kommunes navn. Køber opretter deponeringskontoen og afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskontoen.

Køber skal stille bankgaranti, hvis der er mere end en måned til overtagelsesdagen. Bankgarantien skal i dette tilfælde stilles senest 6 bankdage efter, at køber har modtaget en accept af sit købstilbud fra Tønder Kommune. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår. Bankgarantien erstattes af den kontante deponering på overtagelsesdagen.

Hvis købesummen ikke er deponeret senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen efter bestemmelserne i rentelovens § 5 herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis den 1. januar og den 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %.

Overtagelse

Ejendommen overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 1 måned efter kommunens accept af tilbuddet.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen overdrages uden ansvar for Kommunen, således at køber skal acceptere, at der ikke kan gøres mangels

indsigelse af nogen art gældende, hverken i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ved at hæve handlen. Kommunens ansvarsfraskrivelse omfatter mangler, uanset om sådanne er synlige eller af skjult karakter, herunder bl.a. også eventuelle mangler af enhver art vedrørende grundens installationer, bundforhold og bygningsegnethed samt forurening.

Det påhviler tilbudsgiver for egen regning og risiko at udarbejde eventuelle supplerende undersøgelser.

Omkostninger

Omkostninger til egne undersøgelser af ejendommen afholdes af køber.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.

Vederlag og omkostninger til sælgers evt. rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Der ydes ingen godtgørelse til køber for udarbejdelse af tilbud.

Berigtigelse

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af køber.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse varetages af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af køber.

Frister for berigtigelse

Købers advokat er pligtig til at have skødet klar til sælgers og købers signering senest 7 dage før overtagelsesdagen.

Når det digitale skøde fremsendes til underskrift hos Tønder Kommune, skal der være plads til, at to tegningsberettigede fra Tønder Kommune kan underskrive skødet.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest på overtagelsesdagen.

Det er aftalt, at købers advokat skal anmelde skødet til tinglysning senest 7 dage efter overtagelsesdagen.

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og evt. garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

Hvis køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at sælgers rådgiver/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning. Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at sælger/sælgers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

Yderligere oplysninger

Ønskes yderligere oplysninger om grunden er du velkommen til at kontakte Guri Alm på tlf. 74 92 92 98.

Bilagsfortegnelse

for

Østerende 12, 6280 Højer – matr. 631 Højer

Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Bilag 2: Luftfoto

Bilag 3: Tingbogsattest dateret 4. juni 2012

Bilag 4: Rapport fra Geoteknisk jordbundsundersøgelse

Bilag 5: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening dateret 24. august 2012

Bilag 6: Brev fra Museum Sønderjylland vedr. fortidsminder dateret 11. sept. 2012

Bilag 7: Lokalplan 01.60.01

Bilag 8: Servitutter

Bilag 9: Servitut om byggepligt og forbud mod videresalg

Bilag 10: Kort over spildevandsledning henover Østerende 12

Bilag 11: Lov 349 om stormflod og stormfald

Bilag 12: Eksempel på risikovurdering for arealer i lavtliggende områder

Bilag 13: Kommunalt oplysningsskema dateret 24. august 2012

Bilag 14: Ejendomsvurdering 2011

Bilag 15: Ejendomsskattebillet 2012

Bilag 16: Tilbudsblanket

Bilag 17: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.