



TØNDER KOMMUNE

Salgsvilkår

Indledning

Udbyder Tønder Kommune udbyder et nyt erhvervsområde matr. 35a og 653a Tved ejerlav, Tønder i offentligt udbud.

Udbudsgrundlag I overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 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 grunden

Beliggenhed Matr. 35a og 653a Tved ejerlav, Tønder er en del af ejendommen Tved 7, 6270 Tønder og er beliggende nord for Ndr. Landevej. Der henvises til kort, hvor arealet, der udbydes, er markeret med gul farve (bilag 1).

Grundareal Erhvervsområdet, der består af matr. 35a Tved, er jf. tingbogsattesten (bilag 2) 54.521 m² og matr. 653a Tved er 19.180 m².
Der udbydes i alt 73.701 m² erhvervsjord som tidligere har været anvendt til landbrug. Der har været bygninger på ejendommen. Disse er nedrevet i 2011.

Interesserede købere kan byde på såvel hele grunden, men også på en del af grunden, se nærmere under afsnittet plangrundlag til tilbud.

Tilstand

Jordbund Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Grunden overtages, som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, forsyningsledninger m.m. 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, ledninger, rør, træerødder, dræn, afvandingsanlæg, tidligere diger, evt.



TØNDER KOMMUNE

forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på grunden, hvorfor køber ikke kan gøre mangelindsigelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret forurening, ej heller selv om miljømyndighederne gyldigt måtte foretage pålæg om at foretage oprensning.

Ovennævnte bestemmelse om jordbundsforhold og forurening omfatter ethvert mangelskrav, som køber måtte kunne gøre gældende, herunder erstatning og/eller eventuelt forholdsmæssigt afslag, idet der ved fastsættelsen af prisen for det overdragne er taget hensyn hertil.

Køber kan på eget initiativ og for egen regning foretage undersøgelser af grunden inden et eventuelt køb for at sikre sig, at eventuelle bygningers ønskede placeringer på grunden er mulige.

Se også geotekniske undersøgelser på grunden (bilag 3).

Fortidsminder

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har forundersøgt grunden for fortidsminder. Den er efterfølgende frigivet til bebyggelse. Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde alligevel fremkommer fund, skal anlægsarbejdet standses og museet tilkaldes. Det kan oplyses, at i dette tilfælde vil en eventuel arkæologisk undersøgelse ikke skulle finansieres af bygherre, men af museet.

Der henvises til Museum Sønderjyllands brev og kortbilag (bilag 4).

Forurening

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler. (bilag 5).

Tønder Kommune er ikke bekendt med forekomst af forurening på grunden.

Vejadgang

Tønder Kommune anlægger asfaltvej fra Nordre Landevej.

Zonestatus

Arealet er overført til byzone i forbindelse med godkendelse af lokalplan 092-620.

Forsyning



TØNDER KOMMUNE

Tilslutningsafgifter Tilslutningsafgifter til kloak, el, telefon, varme, vand, antenne m.v. betales af køber efter gældende takst til de forskellige forsyningsselskaber, når ejendommen tilsluttes. Der henvises til at søge oplysning om takster og leveringsbestemmelser samt betalingsbetingelser hos forsyningsselskaberne.

Stikledninger til el, drikkevand, evt. varme, antenne og afløb til spildevand skal hentes fra kabelskabe og brønde som anvises af aktuelle forsyningsselskaber. Køber betaler udgiften herfra.

Hovedledninger vedligeholdes fremover af forsyningsselskaberne, stikledninger vedligeholdes af grundejer.

Kloak Området er separatkloakeret.

Kloaktilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Kontakt Tønder Forsyning A/S ved tilslutning. Der henvises i øvrigt til Betalingsvedtægten for spildevandsanlæg i Tønder Kommune.

El Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1. Elledninger til grunden ejes af N1, som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet i udstykningen. Kontakt N1 via en el-installatør ved tilslutning til el for tilslutning m.v. Køber kan efterfølgende frit vælge elleverandør.

Varme Området er under planlægning til kollektiv varmforsyning (fjernvarme). For tilslutning henvises til Tønder Fjernvarme.

Der vil ikke være tilslutningspligt, men andre varmekilder skal anmeldes og accepteres af Tønder Kommune.

Vand Vandtilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Kontakt Tønder Vand A/S (del af Tønder Forsyning A/S) ved tilslutning af vand.

Anvendelse

Plangrundlag og tilladelser Arealet er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 092-620 Butiks- og erhvervsområder ved Ndr. Landevej m.fl., Tønder (bilag 6).

I henhold til lokalplanens bestemmelser er den sydligste del af arealet fastlagt til butikker for pladskrævende varegrupper,



TØNDER KOMMUNE

showrooms, engroshandel og lignende. Den nordlige del er fastlagt til erhvervsformål for industri-, håndværks- og transportvirksomheder og lignende i miljøklasse 3-6.

Ifølge lokalplanen skal udstykning ske med en mindste grundstørrelse på min. 2.500 m².

Arealets anvendelse og bebyggelse skal være i overensstemmelse med lokalplanen og bygge-loven og det til enhver tid gældende bygningsreglement. Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord.

Nødvendige tilladelser og godkendelser til købers anvendelse af grunden, kræves indhentet af køber.

Ethvert ansvar over for myndigheder og civile vedrørende arealets benyttelse påhviler køber, og køber bærer risikoen for, at ejendommen kan anvendes til det af køberen påtænkte formål.

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Grunden sælges ikke til landbrug, men til erhvervsmæssig anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen.

Landbrugspligten ophæves af landinspektøren i forbindelse med den endelige udstykning af ejendommen til erhverv.

Forpagtning/ lejemål

Grunden overtages fri for forpagtning/lejemål.

Servitutter

Køber overtager grunden 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.

Der henvises til tingbogsattest for grunden (bilag 2).

Køber erklærer at være bekendt med lokalplan samt tinglyste servitutter.

Servitut for er- hvervsbygge-

Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse servitutten for erhvervsbyggegrunde vedr. videresalg,



TØNDER KOMMUNE

grunde

erhvervspligt og tilbagekøbspligt (bilag 7).

Når de nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så kan den på ejendommen tinglyste servitut om videresalg m.v. aflyses. Aflysning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende aflysningen.

Afvanding, dræn og vandløb

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Hvis der under gravearbejde på grunden stødes på private vandløb, dræn, andre afvandringsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om, andre har interesse i dem. Hvis andre har interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømmende overfladevand. Vandets naturlige/hittidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse. Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på email: vandloeb@toender.dk og telefon: 74 92 92 92.

Ledninger

Der kan være nedgravede ledninger, kabler, rør m.v. på grunden. Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger dig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne og om ledningerne er indtegnet korrekt.

Skovbyggelinie

Der er ikke skov på ejendommen, men en del af ejendommen er omfattet af skovbyggelinie. Denne forsøges ophævet. Tønder Kommune tager initiativ til dette. Indtil evt. ophævelse skal der søges dispensation herfra til opførelse af byggeri.

Kystsikring/Stormflod

Matr. 35a og 653a er beliggende i kote 1,25-2,75 DNN, hvilket er lavtliggende område, hvor der teoretisk er risiko for oversvømmelse. Erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller bortfalder, hvis bygninger er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner. Ved opførelse af nybyggeri kan kommunen derfor stille krav om, at der derfor bygges i en bestemt gulvkote, som fastsættes i byggetilladelsen.

Der henvises til lokalplanens (se bilag 6) side 27.



TØNDER KOMMUNE

Tønder Kommune afholder ikke omkostninger til sikring af byggeri.

Øvrige forhold

Andre oplysninger Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 8).

Retablering ved skader/oplag af byggematerialer Køber skal sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, grønne områder eller anlagte stier o. lign. Ved beskadigelse af vejarealer, grønne arealer, herunder også skelpæle, opkørsler, gadebelysning o. lign., retableres disse for købers regning.

Sti- og vejarealer samt grønne arealer må ikke benyttes til oplag af byggematerialer, til henstilling af containere, maskiner, køretøjer m.m. eller til placering af postkasser eller andre permanente anlæg. Dette skal forblive på egen grund.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord fra byggeri på grunden skal bortskaffes, det må ikke efterlades i udstykningen, på fællesarealer eller på usolgte grunde.

Økonomi

Byggemodnings-Udgifter Udgifter til overkørsel, stikledninger og byggemodning indenfor skel betales af køber. Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed. Tønder Kommune betaler for etablering af en standard overkørsel på 6 m, hvor der er et ubefæstet areal fra vejkant til skel. En evt. asfaltrampe betales af Tønder Kommune de steder, hvor der er kantsten. Køber betaler for evt. forstærkningsarbejde af fortov og flisebelægning..

Lån Grunden overdrages uden lån.

Gæld udenfor købesummen Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Ejendomsvurdering I ejendomsvurderingen for 2014 står, at ejendomsværdien for matr. 35 og 653a er 1.000.000 kr., heraf er grundværdien 464.200 kr. (bilag 9). Der har tidligere været bygninger på matr. 653a. Disse blev fjernet i 2011. Ved en fejl indgår bygningerne stadig i vurderingen. Tønder Kommune har gjort skat opmærksom på fejlen, så ejendommen vil blive omvurderet.



TØNDER KOMMUNE

Ejendomsskat mm. Kopi af skattebillet 2015 for den samlede ejendom vedlægges til orientering (bilag 10).

Ejendommen er delvis fritaget for ejendomsskat. Denne fritagelse bortfalder ved salg. Køber skal betale ejendomsskat fra overtagelsesdatoen.

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

Tilbud

Mindsteprisen Mindsteprisen for arealet er 111,00 kr. pr. m² inkl. moms.

Tilbud Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt grunden,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, inklusive bilag.

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 11). Det sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "**Tilbud på matr. 35a og 653a Tved**" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.

En anden mulighed er, at tilbudsblanketten sendes med digital post: Gå ind på hjemmesiden: borger.dk. Vælg Digital Post og log på med MitID. Vælg "Skriv ny post" og søg Tønder Kommune og under Kategori søges herefter "Teknik og Miljø" og "Salg af grunde og bygninger som modtager".

eller klik på linket herunder:

<https://post.borger.dk/?logon=borger&function=inbox&mailboxid=3528>

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.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge grunden til den udbudte pris. Tilbudsgiver kan ikke byde under den fastsatte mindstepris, men må gerne afgive et højere købstilbud end mindsteprisen.

Købesum Tønder Kommunes grunde sælges kun mod kontant betaling, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.



TØNDER KOMMUNE

Købesummen forfalder uden yderligere påkrav til betaling senest syv bankdage efter, at køber har modtaget acceptskrivelsen fra sælger.

Betaling skal ske ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Danske Bank i Tønder Kommunes navn. Sælger opretter deponeringskontoen og oplyser køber om kontonummer.

Køber kan i stedet for at deponere købesummen vælge at stille en bankgaranti. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår og erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen.

Hvis købesummen ikke er deponeret, eller der er stillet en bankgaranti senest syv dage efter modtagelsen af acceptskrivelsen, forrentes købesummen efter bestemmelserne i rentelovens § 5 herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. d. 1. januar og d. 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %. Dette gælder også, hvis en bankgaranti ikke er erstattet af købesummen på overtagelsesdatoen.

Der vil blive reguleret i købesummen for afvigende m², der kan opstå i forbindelse med landinspektørens endelig opmåling af grunden.

Inden jordarbejder og byggeri på grunden påbegyndes, skal købesummen være deponeret, byggetilladelse skal være modtaget, og udstykningen af grunden skal være godkendt af Tønder Kommune.

Overtagelse

Grunden overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 2 måneder efter kommunens accept af tilbuddet.

Ansvarsfraskrivelse

Grunden overdrages uden ansvar for Kommunen, således at køber skal acceptere, at der ikke kan gøres mangelindsigelse 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 jordbundsforhold, bygningsegnethed samt forurening.



TØNDER KOMMUNE

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

Omkostninger

Omkostninger til egne undersøgelser af grunden betales af køber.

Udgifter til overkørsel, stikledninger og byggemodning indenfor skel betales af køber.

Omkostninger til overkørslen fra vejbelægningens kant og ind til skel mod privat grund betales af sælger.

Udstedelse, tinglysning af skøde og betaling af tinglysningsafgift betales af køber.

Udstedelse, tinglysning af skøde og betaling af tinglysningsafgift for servitut for erhvervsbyggegrunde betales af køber.

Udarbejdelse af refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Alle udstykningsomkostninger til landinspektør betales af køber. Sælger kan, såfremt køber ønsker det, foranledige udstykningen igangsat.

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

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.

Tinglysning af servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret varetages af køber.

Udarbejdelse af refusionsopgørelse varetages af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af køber.



TØNDER KOMMUNE

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.



TØNDER KOMMUNE

Bilagsfortegnelse

for matr. nr. 35a og 653a Tved ejerlav, Tønder.

Bilag 1: Kort over matr. 35a og 653a Tved ejerlav, Tønder

Bilag 2: Tingbogsattest

Bilag 3: Geotekniske rapporter

Bilag 4: Brev fra Museum Sønderjylland dateret 26.6.2015

Bilag 5: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 6: Lokalplan 092-620

Bilag 7: Servitut for erhvervsbyggegrunde om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret

Bilag 8: Ejendomsdatarapport

Bilag 9: Ejendomsvurdering

Bilag 10: Ejendomsskattebillet 2015

Bilag 11: Tilbudsblanket