

# Salgsvilkår

## Indledning

**Udbyder** Tønder Kommune udbyder et landbrugsareal i omdrift, matr. 460 Nr. Sejerslev, Emmerlev i offentligt udbud.

**Udbudsgrundlag** I overensstemmelse med § 3 stk. 2 i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (bilag 1) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune fastsat, at arealet udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

## Beskrivelse af arealet

**Beliggenhed** Matr. 460 Nr. Sejerslev, Emmerlev er beliggende Kogsbøl-Ladegårdvej 1, Nr. Sejerslev, 6280 Højer (bilag 2).

**Grundareal** Arealet er jf. tingbogsattest (bilag 3) 2.136 m<sup>2</sup>.

Der har tidligere været en bygning på grunden. Denne er nedrevet, og grunden ryddet i 2022.

**Betingelse for salg** **Salget af grunden er betinget af, at matr. 460 Nr. Sejerslev kun må anvendes til landbrugsjord.** Hvis arealet ikke overføres til eksisterende landbrugsjord og dermed udgår af henholdsvis tingbogen og matrikelregisteret, stilles krav om, at der tinglyses en servitut om, at grunden skal anvendes til landbrug.

## Tilstand

**Jordbund** Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Arealet overtages, som det er og forefindes, og som besat af køber med de på arealet 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 arealet uden ansvar for kommunen for forekomster i jorden af bygningsrester, ledninger, rør, trærødder, dræn, afvandingsanlæg, tidligere diger, evt. forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på arealet, 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.

Der ydes ingen garanti mod flyvehavre eller bjørneklo.

### **Forurening**

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel. (bilag 4).

Kommunen er ikke bekendt med forekomst af forurening på arealet.

### **Landzone**

Arealet er beliggende i landzone.

### **Fortidsminder**

Arealet er ikke undersøgt for fortidsminder. Findes der fortidsminder under jordarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Sønderjylland.

Tønder Kommune yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder.

### **Fortidsmindebeskyttelse**

Grunden ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring voldanlægget Kogsbøl. Dette var en ridderborg eller et befæstet riddergods, oprindelig bygget ca. år 1300.

Inden for beskyttelseszonen er det ikke tilladt at foretage midlertidige terrænændringer som f.eks.:

- Grave ledninger ned
- Opføre bebyggelse eller hegn
- Opstille campingvogne
- Plante skov eller levende hegn.

### **Vejadgang**

Vejadgang skal ske via Kogsbøl-Ladegårdvej, matr. 740 Nr. Sejerslev, Emmerlev, privat fællesvej ejet af Tønder Kommune.

Kort over vejforsyning (bilag 5).

Kort over vejdirektoratets projekter (bilag 6).

## **Forsyning**

**Tilslutningsafgifter** Tilslutningsafgifter til forsyningsvirksomheder: kloak, el, vand, telefon, varme m.v. er ikke indeholdt i købesummen og betales af køber efter gældende takst, hvis ejendommen tilsluttes. Der henvises til at søge oplysning om takster og leveringsbestemmelser hos forsyningsselskaberne.

## **Anvendelse**

**Plangrundlag** Arealet er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplanramme, men er beliggende i det "åbne land".

**Landbrugspligt** Der er ikke landbrugspligt på arealet.

**Forpagtning/** Arealet er ikke forpagtet ud.

**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 og ejendommens blad i tingbogen (bilag 3).

**Servitut om pligt til anvendelse som landbrugsjord** Da det er en betingelse for salget, at grunden sælges til landbrugsjord, skal der tinglyses en servitut med pligt til dette, inden selve handlen tinglyses. Dette gælder dog ikke, hvis arealet overføres til eksisterende landbrugsjord og udgår af henholdsvis tingbogen og matrikelregisteret.

Det er køber, der skal sørge for tinglysning af servitутten og afholde alle udgifter hertil.

**Afvanding, dræn, rør og vandløb** Arealet sælges som et landbrugsareal, 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 arealet 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/hidtidige 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.

## **Øvrige forhold**

<b>Andre oplysninger</b>	Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 7).
<b>Olietanke</b>	I ejendomsdatarapporten står, at der er registreret oplysninger om olietanke på ejendommen.  Tønder Kommune har registreret, at der har været en nedgravet tank fra 1966 på under 6.000 l. Tanken er afblændet i 1986 (bilag 8)  I forbindelse med nedrivningen af bygningerne er der fjernet 2 overjordiske olietanke fra grunden.

### **Økonomi**

<b>Lån</b>	Arealet overdrages uden lån.
<b>Gæld udenfor købesummen</b>	Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.
<b>Ejendomsvurdering</b>	Arealet er pt. fritaget for vurdering pga. kommunal fritagelse (bilag 9). Ved ejerskifte vil arealet blive vurderet.
<b>Ejendomsskat mm.</b>	Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder ved salg. Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen.  Kopi af ejendomsskattebillet 2023 vedlægges til orientering (bilag 10).
<b>Finansiering</b>	Arealet sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

### **Tilbud**

<b>Mindsteprisen</b>	Mindsteprisen for arealet er 34.176 kr. Beløbet er fritaget for moms.
<b>Tilbud</b>	Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber: <ul style="list-style-type: none"> <li>- at have besigtiget og godkendt arealet,</li> <li>- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, inklusiv bilag.</li> </ul> <p>Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 11) og sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "<b>Tilbud vedr. matr. 460 Nr. Sejerslev</b>" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.</p> <p>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 besked" og søg Tønder</p>

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>

### **Tønder Kommune skal modtage budet senest onsdag den 11. oktober 2023.**

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.

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

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

Kommunen forbeholder sig retten til at vælge mellem de indkomne tilbud eller helt at forkaste dem alle. 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.

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

Er arealet ikke solgt efter budrunden på 2 uger, er den fortsat til salg.

### **Købesum**

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

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.

### **Overtagelse**

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

### **Ansvarsfraskrivelse**

Arealet 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 arealets jordbundsforhold, bygningsegnethed samt forurening.

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

### **Omkostninger**

Omkostninger til egne undersøgelser af arealet betales af køber.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Udgifter til tinglysning af servitut om pligt til at anvende grunden til landbrug.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Omkostninger til landinspektør for eventuel arealoverførelse, skelberigtigelse eller afsætning af skel eller andet betales af køber.

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

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 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 refusionsoppgørelsen 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.



# Bilagsfortegnelse

for matr. nr. 406 Nr. Sejerslev, Emmerlev.

Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Bilag 2: Kort over matr. 406 nr. Sejerslev, Emmerlev

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Kort over vejforsyning

Bilag 6: Kort over vejdirektoratets projekter

Bilag 7: Ejendomsdatarapport

Bilag 8: Tankattest for nedgravet olietank

Bilag 9: Ejendomsvurdering

Bilag 10: Ejendomsskattebillet 2023

Bilag 11: Tilbudsblanket