



De "særlige" salgsvilkår for et areal ved Branderup J.

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270
Tønder sælger, matr. 451 Branderup ejerlav,
Branderup i offentligt udbud.

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 forvaltningen i Tønder Kommune fastsat, at ejendommen udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

1. Ejendommen

Matr.nr.:	451 Branderup Ejerlav, Branderup (bilag 2)
Adresse:	Adresseløs matrikel
Grundareal:	856 m ² , heraf 0 m ² vej
Bygning:	Der er ingen registrerede bygninger på matriklen (bilag 3)
Mindsteprisen:	Arealet udbydes til en mindstepris på 21.400 kr. inkl. moms

Grunden

Arealet ligger ud til Smedegade, Nord-vest for Branderup ved Toftlund.

Arealet sælges som det er og henligger for nuværende primært i permanent græs.

I forbindelse med salget foretager sælger ikke en opmåling af matrikelskellet, og sælger foranlediger ikke afsat skel. Henover det østlige skel indikerer luftfoto, at der fra naboejendommen kan være bygget ind over skel. Køber må selv gøre sig bekendt med skelforholdene, og indregne en evt. skelberigtigelse i forhold til sit tilbud.

Matriklen sælges i sin helhed og i en handel.

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.



Ejendommen er en erhvervsejendom, og der er ikke registreret noget boligareal. Regler omkring tilstandsrapport, el eftersyn og ejerskifteforsikring kan ikke anvendes jf. bekendtgørelsens §1 stk. 1. Køber har ingen fortrydelsesret jf. § 6.

Jordbund

Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Ejendommen overtages som den henligger, og beset af køber med de på grunden værende eller ikke værende bygninger, faste belægnings, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.

Overtagelse sker uden garanti eller ansvar fra kommunens side for jordbundens egnethed til evt. bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed for så vidt angår bæreevne, forurening og fortidsminder.

Forurening

Arealet er ikke forureningskortlagt efter Jordforureningsloven. Arealet er ikke omfattet af områdeklassificering. (bilag 4)

Beskyttelseslinjer

Der er ingen beskyttelseslinjer

Skov

Der er ikke fredskovspligt på ejendommen.

Zonestatus

Hele arealet ligger i landzone.

Der vil ikke kunne gives landzonetilladelse til at opføre et hus på den selvstændige matrikel.

Adgangsforhold

Hvis der ønskes oprettelse eller ændring af vejadgang fra Smedegade, skal der søges om en adgangstilladelse ved Tønder Kommunes myndighedsafdeling. (bilag 5)

Fortidsminder

Køber opfordres til at kontakte Museum Sønderjylland/Arkæologi Haderslev til afklaring af, hvorvidt der måtte forefindes arkæologiske fund/fortidsminder på ejendommen. Ethvert krav i denne forbindelse skal være Tønder Kommune uvedkommende.

Plangrundlag

Hele arealet ligger i landzone.

Området er ikke omfattet af yderligere plangrundlag i form af landzonetilladelse, lokalplan eller kommuneplanramme.

Servitutter

Der henvises til vedlagte tingbogsattest. (bilag 6)



Kloakering

Matriklen ligger uden for kloakopland.

Afvanding og dræn.

Der kan forekomme uregistrerede dræn- eller afvandingsledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Tilsvarende gælder for eventuelle åbne grøfter på grunden eller i skel til nabogrunde.

Hvis der under eventuelt 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/hidtidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Grundvandssænkning/medbenyttelse

Hvis der skal foretages grundvandssænkning – permanent eller midlertidigt – og hvis der ikke skal gives en udledningstilladelse, skal vandløbsmyndigheden give en tilladelse til medbenyttelse efter Vandløbsloven. Vær opmærksom på, at grundvandssænkning skal anmeldes til kommunen.

Øvrige forhold

Ejendomsdatarapport af 25. september 2025 er vedlagt. (bilag 7)

Udbudsperiode

Indkomne bud på matr. 451 Branderup Ejerlav, Branderup skal modtages senest fredag den 19. december 2025, kl. 10.00.

Bud på grunden skal ske skriftligt via vedlagte tilbudsblanket, hvorefter vejledningen følger. (bilag 8)

Bilag

1. Udbudsbekendtgørelsen
2. Matrikelkort
3. BBR-meddelelse
4. Jordforureningsattest
5. Vejforsyningskort
6. Tingbogsattest
7. Ejendomsdatarapport
8. Tilbudsblanket



Generelle salgsvilkår for salg af småarealer

Tønder Kommunes salg af grunde sker i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 med tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ud over de generelle salgsvilkår, er der udarbejdet særlige salgsvilkår for salg af Tønder Kommunes småarealer. Hvis disse strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.

Købsaftalen og dermed aftalegrundlaget for handlen udgør:

- de generelle salgsvilkår,
- de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag.

1. Købsaftale

Efter underskrivning af denne købsaftale indleveres, sendes den til Tønder Kommune, Borger, Digital- & Ejendomsservice, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder, eller sendes med digital post ved at klikke på linket herunder:

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

Log på med MitID eller gå ind på hjemmesiden: Borger.dk, vælg din digitale postkasse, vælg ny post og søg Tønder Kommune og herefter Grundsalg som modtager.

Ved underskrivning af købsaftalen erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt arealet,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, samt de særlige salgsvilkår inklusive bilag der måtte gælde for det konkrete areal.

Tønder Kommune underskrift på købsaftalen kan forventes at ske inden for 1 uge. Hvorefter købsaftalen med både købers og sælgers underskrift sendes til køber.

2. Betaling af købesum

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

Tønder Kommune fremsender en faktura på købesummen.

Såfremt købesummen ikke er til rådighed for kommunen senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen efter rentelovens bestemmelser 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 %.

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



Inden jordarbejder og byggeri på arealet påbegyndes, skal købesummen være betalt og modtaget af Tønder Kommune, samt udstykning/arealoverførsel af arealet skal være godkendt af Tønder Kommune.

3. Øvrige udgifter

Køber afholder samtlige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder tinglysning af skødet og tinglysningsafgifter.

Køber afholder desuden alle omkostninger til en landinspektør i forbindelse med udstykning/arealoverførsel af arealet.

Det er købers rådgiver, der sørger for handlens ekspedition og berigtigelse samt sørger for udarbejdelse af refusionsopgørelse.

3.1 Refusion

Overtagelsesdagen er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende arealet.

3.2 Forsyning

Tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber er ikke indeholdt i købesummen.

Tilslutningsbidrag til el, vand, varme, telefon, antenne mv. betales af køber efter gældende takst til de forskellige forsyningsselskaber.

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1.

Kabler til el-skabe i området 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 el-leverandør.

Kloaktilslutningsbidrag betales til Tønder Spildevand A/S samtidig med betaling af købesummen.

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

Hovedledninger og stikledninger vedligeholdes fremover af forsyningsselskaberne. Fra stikledning og på arealet etableres, drives og vedligeholdes disse af grundejer.

Der henvises til forsyningsselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

4. Overtagelse

Overtagelsesdato fastsættes efter aftale, dog senest til løbende måned plus en måned efter at købsaftalen er accepteret, medmindre andet er aftalt i de særlige salgsvilkår.

5. Servitutter

Køber overtager arealet med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune, i det omfang at handlen ikke



ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen.

Køber er gjort bekendt med og respekterer, at Tønder Kommune i overensstemmelse med disse salgsvilkår tinglyser servitutter for området.

6. Jordbundsforhold

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, 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 mangelfindelser 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 arealet inden et eventuelt køb for at sikre sig, at eventuelle bygningers ønskede placeringer på arealet er mulige.

7. Fortidsminder

Køber opfordres til at kontakte Museum Sønderjylland/Arkæologi Haderslev til afklaring af, hvorvidt der måtte forefindes arkæologiske fund/fortidsminder på arealet. Ethvert krav i denne forbindelse skal være Tønder Kommune uvedkommende.

Hvis der dukker jordfaste fortidsminder op ved et evt. anlægsarbejde, skal bygherre være opmærksom på, at anlægsarbejdet skal standses og museet tilkaldes.

8. Ledninger

Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger sig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne og om ledningerne er indtegnet korrekt.

9. Ved opførelse af byggeri

Køber skal sikre fællesarealer, vej, grønne områder, overkørsler og lignende mod tunge køretøjer. Ved retablering af skader skal bygherre stå for retablering af disse og afholde alle udgifter hertil. Hvis bygherrer ikke retablerer skaderne, forbeholder vi os ret til at gøre det på deres vegne og regning.



Grundejere og grundejers byggefirma anbefales, at orientere sig om tilkørsels- og vejforhold i god tid og tilpasse størrelsen af køretøjer til de tilkørsels- og vejforhold, der er i området.

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 arealet skal køres bort, det må ikke efterlades i området, på fællesarealer eller på usolgte grundarealer.

10. Lokalplanforhold

Køber forudsættes bekendt med lokalplanens bestemmelser for området. Denne indeholder regler for hvad, arealet må anvendes til.

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.

11. Forpagtning/lejemål

Arealet overtages fri for forpagtning/lejemål.

12. Lån

Arealet overdrages uden lån.

13. Ejendomsskat m.m.

Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder ved salg af arealet. Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen. Hvis arealet ikke er selvstændig vurderet, f.eks. ved udstykning, vil afregning ske med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen, indtil arealet er selvstændig vurderet.

Fra januar 2024 opkræves grundskyld via den personlige forskudsopgørelse. Se nærmere på hjemmesiden: www.skat.dk.

14. Beplantning

I skel mod veje, stier og udlagte grønne områder skal det levende hegn plantes på egen grund i en afstand af mindst 50 cm. Fra skel og holdes klippet, så det på intet tidspunkt rager ud over skellinien.

I skel mod nabogrunde skal det levende hegn plantes i skellinjen.

Vælger køber at opsætte hegn i eller langs skel, mod andre ledige byggegrunde som Tønder Kommune ejer, må køber selv afholde udgifterne til etablering og vedligeholdelse. Opsættes levende hegn, må køber i opvækstperioden selv sørge for



renholdelse af jorden rundt om det levende hegn. Kommunen deltager ikke i arbejdet eller udgifter hertil.

15. Afvanding, dræn og vandløb

Arealet kan være 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 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: teknisk@toender.dk og telefon: 74 92 92 92.

16. Snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse

Snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse af veje og stier, udføres af grundejerne fra overtagelsesdagen efter retningslinjerne i Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser.

17. Skødeekspedition

Køber udsteder og underskriver digitalt skøde og fremsender det til Tønder Kommunes underskrift senest 7 dage før overtagelsesdagen.

Ved fremsendelse af det digitale skøde, skal to tegningsberettigede fra Tønder Kommune kunne underskrive skødet.